



JUCESP PROTOCOLO
0.074.514/19-2



REC RIBEIRÃO PRETO S

NIRE 35.300.382.820

CNPJ/MF 12.403.928/0001-04

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

- 1 **Data, hora e local:** 03 de dezembro de 2018, às 13:00 horas, na sede social da REC Ribeirão Preto 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 alteração do Estatuto Social em virtude das regras do artigo 8º, da Instrução nº 578, da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), referentes a: vedação de emissão de partes beneficiárias; disponibilização aos acionistas de contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas e programas de aquisição de ações e outros títulos e valores mobiliários da Companhia; adesão a câmara de arbitragem para resolução de conflitos; adesão a segmento especial de negociação, no caso de obtenção de registro de companhia aberta categoria A; e auditoria anual das demonstrações financeiras da Companhia por auditores independentes devidamente registrados na CVM;
 - (ii) a conversão de todas as ações preferenciais, nominativas e sem valor nominal, emitidas pela Companhia, em ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal;
 - (iii) 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**");
 - (iv) a 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;

- (v) a aprovação do respectivo Laudo;
- (vi) a 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;
- (vii) a aprovação do aumento de capital da Companhia no valor de R\$ 26.775.829,00 (vinte e seis milhões, setecentos e setenta e cinco mil, oitocentos e vinte e nove reais), correspondente à parcela do Acervo Cindido relativa a determinados elementos patrimoniais, conforme detalhado no Protocolo e no Laudo, e a consequente alteração do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia;
- (viii) a aprovação do aumento do capital social da Companhia no valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), e a consequente alteração do Artigo 5º do Estatuto Social; e
- (ix) a 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 Atendimento ao artigo 8º, da Instrução CVM nº 578. Aprovar a alteração do Estatuto Social, de forma a atender as regras do artigo 8º, da Instrução CVM nº 578. Em virtude dessa deliberação, os acionistas decidiram aprovar a vedação de emissão de partes beneficiárias; a disponibilização aos acionistas de contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas e programas de aquisição de ações e outros títulos e valores mobiliários da Companhia; a adesão a câmara de arbitragem para resolução de conflitos; a adesão a segmento especial de negociação, no caso de obtenção de registro de companhia aberta categoria A; e a auditoria anual das demonstrações financeiras da Companhia por auditores independentes devidamente registrados na CVM..

5.2 Alteração dos Capítulos II – Capital Social e VI – Exercício Social, Demonstrações Financeiras e Lucros, e inclusão dos Capítulos IX – Disposições Gerais e X – Arbitragem. Em virtude das deliberações no item 5.1 acima, os acionistas decidem: (a) alterar o Capítulo II – Capital Social para incluir os Artigos 8º e 9º, e renumerar os artigos do Estatuto Social que se fizerem necessários; (b) alterar o Artigo 18 do



[Handwritten signature]

Estatuto Social; (c) criar o Capítulo IX – Disposições Gerais e, conseqüentemente, o Artigo 23; e (d) criar o Capítulo X – Arbitragem e, conseqüentemente, os Artigos 24 e 25; que passam a vigorar com as seguintes redações:

“Artigo 7º. É vedada a emissão de partes beneficiárias.”

“Artigo 8º. No caso de obtenção de registro de companhia aberta categoria A , a Companhia deverá aderir ao segmento especial da bolsa de valores ou entidade mantenedora de mercado de balcão organizado que assegure, no mínimo, os níveis diferenciados de práticas de governança corporativa previstos neste Estatuto Social.”

Artigo 18. O exercício social terá início em 01 de janeiro e término 31 de dezembro. Ao término de cada exercício social serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas em lei, as quais deverão ser auditadas por auditores independentes devidamente registrados na Comissão de Valores Mobiliários, observadas as normas então vigentes.”

“Capítulo VIII – Disposições Gerais

Artigo 24. Todo e qualquer acordo de acionistas existente entre os acionistas da Companhia deverão ser arquivados na sede social da Companhia, bem como os acordos de acionistas, contratos com partes relacionadas e programas de aquisição de ações e de outros títulos e valores mobiliários da Companhia deverão ser postos à disposição de qualquer acionista da Companhia que deseje ter acesso ao seu conteúdo.”

“Capítulo IX – Arbitragem

“Artigo 25. Se quaisquer disputas, conflitos ou discrepâncias (“**Conflito**”) de qualquer natureza surgirem em relação a este Estatuto Social, os acionistas deverão utilizar seus melhores esforços para solucionar o Conflito por meio de discussões amigáveis e de boa fé e, caso falhem em chegar a um consenso, então o Conflito será solucionado por arbitragem, observadas as disposições dos acordos de acionistas da Companhia devidamente arquivados na sede da Companhia e deste estatuto social.

§1º. A Arbitragem será conduzida na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, perante e de acordo com as regras da Câmara de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (“CCBC”). A Arbitragem será conduzida na língua portuguesa.

§2º. A Arbitragem será conduzida por 3 (três) árbitros. A parte reclamante indicará um árbitro e a parte reclamada indicará outro árbitro, nos prazos estabelecidos pelo CCBC. O terceiro árbitro, que atuará como Presidente do Tribunal Arbitral, bem como os árbitros não indicados pelas partes no prazo estabelecido deverão ser indicados de acordo com as regras do CCBC.

§3º. Qualquer das acionistas e/ou a Companhia poderá requerer medida liminar ou cautelar ao Poder Judiciário, em caso de urgência. Portanto, o pedido de uma medida liminar ou cautelar, seja antes ou depois do início do processo de arbitragem, não deverá ser considerado inconsistente com ou como renúncia a qualquer das



[Handwritten signature]

disposições contidas neste Estatuto Social. Para tal finalidade, fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com a renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

§4º. A sentença arbitral será proferida por escrito, indicará suas razões e fundamentos, e será final, vinculante e exequível contra as partes de acordo com seus termos. A sentença arbitral será tida pelas partes como solução do Conflito entre elas, que deverão aceitar tal sentença arbitral como a verdadeira expressão de sua vontade em relação ao Conflito. O Tribunal Arbitral poderá conceder qualquer medida disponível e apropriada conforme as leis aplicáveis a este estatuto Social. A sentença arbitral poderá incluir dispositivo sobre a alocação de custos, inclusive honorários advocatícios razoáveis e despesas. Cada parte deverá arcar com seus próprios custos durante a condução da arbitragem, e a parte à qual for proferida uma sentença arbitral desfavorável deverá reembolsar a outra parte por toda e qualquer despesa e custo razoável incorrido, inclusive, mas não limitado, a honorários advocatícios e despesas com viagens, conforme vir a ser estipulado na sentença arbitral. A execução da sentença arbitral poderá ser realizada por qualquer juízo que tenha jurisdição sobre as partes ou seus ativos.

§5º. A lei brasileira será a única aplicável ao mérito de todo e qualquer Conflito, bem como à execução, interpretação e validade deste artigo 28."

"**Artigo 26** Cada uma das partes da arbitragem permanece com o direito de requerer perante o Poder Judiciário com o objetivo exclusivo de: (i) assegurar a instituição da arbitragem, e (ii) obter ou garantir a execução específica das disposições deste Estatuto Social, sem que isso seja interpretado como uma renúncia à arbitragem. Para o exercício das citadas tutelas jurisdicionais, as partes da arbitragem elegem o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo."

- 5.3 Conversão das Ações Preferenciais em Ações Ordinárias.** Aprovar a conversão de 4.626.480 (quatro milhões, seiscentas e vinte e seis mil, quatrocentas e oitenta) ações preferenciais, nominativas e sem valor nominal, equivalentes à totalidade das ações preferenciais emitidas pela Companhia, em ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, utilizando a proporção de 01 (uma) ação ordinária para cada ação preferencial existente, totalizando, portanto, 4.626.480 (quatro milhões, seiscentas e vinte e seis mil, quatrocentas e oitenta) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.
- 5.4 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**.
- 5.5 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.



- DUPLICATA
31 01 19
- 5.6 **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\$ 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) ("**Acervo Cindido**").
- 5.7 **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.
- 5.8 **Aumento do Capital Social em Virtude da Cisão Parcial e Incorporação.** Aprovar o aumento de capital no valor de R\$ 26.775.829,00 (vinte e seis milhões, setecentos e setenta e cinco mil, oitocentos e vinte e nove reais) mediante a emissão de 26.775.829 (vinte e seis milhões, setecentas e setenta e cinco mil, oitocentas e vinte e nove) novas ações ordinárias, em decorrência da incorporação de determinados elementos patrimoniais do Acervo Cindido, conforme detalhado no Protocolo e no Laudo. As novas ações 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 MULTISTRATÉGIA**, 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.
- 5.9 **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.
- 5.10 **Aumento do Capital Social.** Aprovar o aumento do capital social da Companhia no valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), mediante a emissão de 50.000.000 (cinquenta milhões) de novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas pelo GLP II FIP, e com prazo de integralização até 31 de dezembro de 2020, nos termos do boletim de subscrição constante do **Anexo III** desta ata.
- 5.11 **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:



JUCESP
31 01 19

Artigo 5º. O capital social da Companhia, subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 122.611.398,00 (cento e vinte e dois milhões, seiscentos e onze mil, trezentos e noventa e oito reais); dividido em 122.611.398 (cento e vinte e dois milhões, seiscentas e onze mil, trezentas e noventa e oito) ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal."

- 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.
- 8 **Assinaturas:** **Mauro Oliveira Dias** - Presidente da Mesa; **Dani Ajbeszyc**- Secretário da Mesa; Acionistas: LPP II Empreendimentos e Participações S.A. e Sul Real I 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
31 JAN 2019

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO, CIÊNCIA,
TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP

CERTIFICADO DE REGISTRO
SOB O NÚMERO
58.930/19-0

FLÁVIA FERREIRA BRUNO
SECRETÁRIA GERAL



JUCESP



JUCESP
31 01 18

REC RIBEIRÃO PRETO S.A.

NIRE 35.300.382.820

CNPJ/MF 12.403.928/0001-04

**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 RIBEIRÃO PRETO S.A.

NIRE 35.300.382.820

CNPJ/MF 12.403.928/0001-04

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

Boletim de Subscrição

ACIONISTA	AÇÃO	VALOR	INTEGRALIZAÇÃO
GLP INVESTIMENTOS II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA , fundo de investimento em participações, inscrito no CNPJ sob o nº 15.049.586/0001-56, neste ato representado por sua gestora, GLP BRASIL GESTÃO DE RECURSOS E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA. , 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.	26.775.829	R\$ 26.775.829,00	As ações encontram-se totalmente integralizadas nesta data.
TOTAL	26.775.829	R\$ 26.775.829,00	-----

São Paulo, 03 de dezembro de 2018.



Mauro Oliveira Dias
Diretor



Dani Ajbeszyc
Diretor



JUCESP
31 01 18

REC RIBEIRÃO PRETO S.A.

NIRE 35.300.382.820

CNPJ/MF 12.403.928/0001-04

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

Boletim de Subscrição

ACIONISTA	AÇÃO	VALOR	INTEGRALIZAÇÃO
GLP INVESTIMENTOS II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA , fundo de investimento em participações, inscrito no CNPJ sob o nº 15.049.586/0001-56, neste ato representado por sua gestora, GLP BRASIL GESTÃO DE RECURSOS E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA. , 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.	50.000.000	R\$50.000.000,00	As ações encontram-se totalmente integralizadas nesta data.
TOTAL	50.000.000	R\$ 50.000.000,00	-----

São Paulo, 03 de dezembro de 2018.



Mauro Oliveira Dias
Diretor



Dani Abeszyc
Diretor



DUQUE
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 initials "R" and "P" in blue ink, with a small "1" written below them.

DUQUE DE CAXIAS
31 01 10

**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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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,



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

além de tornar a administração conjunta mais eficiente, beneficiando desta forma a LPP II, as Controladas e seus respectivos acionistas.

- 2.2 A administração da LPP II entende que a Cisão Parcial beneficiará as Controladas e o controlador da LPP II, que se tornará controlador direto das Controladas, mediante simplificação da estrutura societária existente atualmente.

3 Avaliação do Acervo Cindido

- 3.1 **Acervo Cindido.** Em decorrência da Cisão Parcial, determinadas parcelas do patrimônio líquido da LPP II, compostas pelos elementos patrimoniais descritos, caracterizados e avaliados no Laudo (conforme abaixo definido), serão vertidas e incorporadas pelas Controladas ("**Acervo Cindido**"), conforme indicado na tabela da Cláusula 3.2 abaixo.

- 3.2 **Avaliação.** As Partes concordam que, na forma do laudo de avaliação constante do **Anexo A** deste Protocolo ("**Laudo**"), o Acervo Cindido teve seu valor contábil avaliado pela **APSYS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA.**, inscrita no Conselho Regional de Contabilidade do Estado do Rio de Janeiro, sob o nº CRC/RJ-005112/0-9 e no CNPJ/MF sob o nº 08.681.365/0001-30, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Passeio, nº 62 – 6º Andar – Centro ("**Empresa Avaliadora**"), na data-base de 30 de novembro de 2018 ("**Data Base**"), com base no balanço patrimonial elaborado pela administração da LPP II na mesma data-base e para esse fim específico. De acordo com o Laudo, o valor contábil do Acervo Cindido, destinado para a incorporação nas Controladas, está refletindo o efeito de eventos posteriores da LPP II ali descritos, conforme indicados na tabela abaixo:

Incorporador	Parcela do Acervo Cindido
REC Gravataí	R\$ 63.864.736,69
REC Guarulhos	R\$ 807.499.650,65
REC Dom Pedro	R\$ 199.398.578,32
REC Ribeirão Preto	R\$ 68.669.751,23
REC Embu das Artes	R\$ 120.920.646,15
REC Duque de Caxias I	R\$ 192.711.083,60
REC Duque de Caxias II	R\$ 6.646.902,34
REC Cajamar	R\$ 154.691.266,79
REC Regis	R\$ 28.283.594,45

- 3.2.1 Da destinação do Acervo Cindido acima descrita, parte será incorporada por meio do aumento das contas de reserva de capital e/ou das contas de capital social das



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

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
Total	67.154.284	R\$ 67.154.284,00

- (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
Total	574.663.145	R\$ 574.663.145,00

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



[Handwritten signatures and initials in blue ink]

2015
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
Total	200.069.867	R\$ 200.069.867,00

- (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
Total	45.835.569	R\$ 45.835.569,00

- (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



7

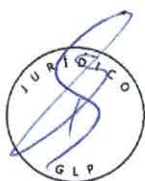
DUQUE
31 01 19

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
Total	101.587.222	R\$ 101.587.222,00

- (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



R

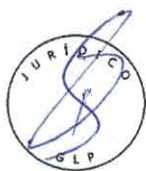
P

DUQUE DE CAXIAS II
31 01 19

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
Total	5.196.127	R\$ 378.304.760,36

(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



9

A

R

P

Total	3.748.704	R\$ 190.847.782,72
--------------	------------------	---------------------------

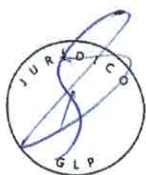
- (ix) **REC Cajamar.** Na Data Base, o capital social da REC Cajamar, totalmente subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 169.559.186,00 (cento e sessenta e nove milhões, quinhentos e cinquenta e nove mil, cento e oitenta e seis reais) dividido em 169.559.186 (cento 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:

Acionistas	Ações	Valores (R\$)
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
Total	169.559.186	R\$ 169.559.186,00

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:

Acionistas	Ações	Valores (R\$)
LPP II	50.001.199	R\$ 50.001.199,00



DUCESA
31 01 19

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

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 signatures and initials in blue ink]

JULISA
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.



R

P

d

SUCESOR
31 01 18

- 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]

R

d




GLP
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.



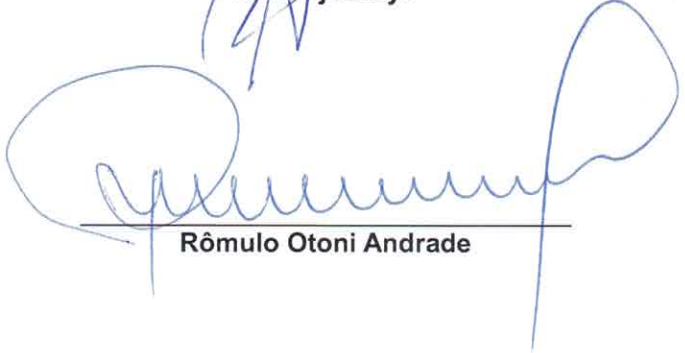
Mauro Oliveira Dias



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



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



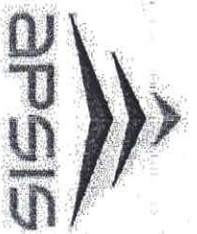


JUCESP
31 01 19

ANEXO A
Laudo de Avaliação do Acervo Cindido



Handwritten signature and initials in blue ink, including a large "R" and a smaller "l" above it, and another "R" below.



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



Handwritten signature or initials.

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00633/18-01	DATA-BASE:	30 de novembro de 2018
---------------------	----------------	------------	------------------------

SOLICITANTES:

REC GRAVATAL S.A., doravante denominada REC GRAVATAL;

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.

REGISTRO DE AVALIAÇÃO
17 DEZ 2018
CASA DA AVALIAÇÃO
LAVINIA, SP



3 M X

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.



[Handwritten signature]



1. INTRODUÇÃO

A APSIS CONSULTORIA E AVALLIAÇÕES 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:

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

17 DEZ 2018
CESAR DA SILVA
Lado de Avaliação-AP-00633/18-01



Handwritten signature

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 honrosas 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 com frequência 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 D. S. ...
Lauda de Avaliação AP-00633/18-01



7
8

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.



17 DEZ 2018

RESOLUÇÃO Nº 1.172/2018

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE

CONTO

LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00633/18-01

112359

112359

AUTENTICACAO

AU1040CY0212243



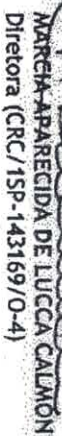


6. CONCLUSÃO

A 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 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 cinquenta 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 trinta 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 CAJAMAR é de R\$ 6.646.902,34 (seis milhões, seiscentos e quarenta e seis mil, novecentos e dois reais e quatro centavos), para REC CAJAMAR II 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 EM REENDIMENTOS é de R\$ 28.283.594,45 (vinte e oito milhões, duzentos e oitenta e três mil, quinhentos e noventa e quatro reais e quatro centavos 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.


MARINA RAGUCCI DA SILVA FREIRE
Diretora (CRC/1SP-143169/O-4)


GIANCARLO NALDI FALKENSTEIN
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
Cariacé, CEP 20011-001
Tel.: + 55 (21) 2242-6830 Fax: + 55 (21) 2242-6851

SÃO PAULO - SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP 01227-200
Tel.: + 55 (11) 4550-2701

Laudo de Avaliação AP-00633/18-01
17 DEZ 2018
11



Handwritten signature

Glossário

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 de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado
Método de avaliação no qual são adotados métodos comparativos derivados de preços de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (tundo 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.

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).

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 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.



APSIS

3/8

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.

Divida 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 passivos vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte
documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premiações do laudo.

Drivers
direcionadores 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 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 coproprietários (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 Agio 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.



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.

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.

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.

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

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
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 reposição por novo
valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser reposido 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 reprováveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

APSIS
AUTENTICAÇÃO
112359
AU1040CV02 2284

2018

Valor depreciável
custo do ativo, ou outra quantia substituída 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 um 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 obteria 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 de 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.

Victoria
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).



apsis

[Handwritten signature]