

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

Processo nº 0179320-70.2021.8.19.0001

AMPARO FEMININO DE 1912 – Em recuperação judicial, já devidamente qualificada nos autos da recuperação judicial em epígrafe, considerando a proximidade da Assembleia Geral de Credores, visando dar transparência e segurança jurídica à coletividade de credores, vem, por seus advogados infra-assinados, requerer a juntada do Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial e seus respectivos Anexos (I e II).

Termos em que,
Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 12 de maio de 2022

Rafaella Savaget Madeira
OAB/RJ 150.596

Nathalia Ribeiro
OAB/RJ 166.375

Fabiana Marques Lima
OAB/RJ 169.829

Vitor Galvêas
OAB/RJ 221.287

Pedro Henrique Escosteguy
OAB/RJ 225.284

Eduardo Leite Rodrigues Gago
OAB/RJ 233.751



**ADITIVO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL
AMPARO FEMININO DE 1912**

Processo nº 0179320-70.2021.8.19.0001

23 de março de 2022



Sumário

1.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	3
2.	A VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA DA RECUPERANDA	4
3.	MEIOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	5
4.	PREMISSAS FUNDAMENTAIS DO PRESENTE ADITIVO AO PRJ	6
4.1	MANUTENÇÃO DA ATIVIDADE MÉDICO-HOSPITALAR E DO PADRÃO DE SERVIÇO PRESTADO.....	6
4.2	DA UTILIZAÇÃO INTEGRAL DA RECEITA DA VENDA PARA PAGAMENTO DOS CREDORES CONCURSAIS E EXTRACONCURSAIS	7
4.3	DA SUJEIÇÃO DE TODOS OS CRÉDITOS COM FATO GERADOR ANTERIOR AO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO HOSPITAL DO AMPARO	8
4.4	OPERAÇÕES DE REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA:	8
4.5	CONSTITUIÇÃO DE UPI'S E ALIENAÇÃO DIRETA DE ATIVOS INDIVIDUAIS:	9
4.6	NOVAÇÃO DAS DÍVIDAS:	10
4.7	POSTURA COLABORATIVA DOS CREDORES:.....	10
4.8	DA NECESSÁRIA COOPERAÇÃO JURISDICCIONAL ENTRE O JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL E AS DISCUSSÕES QUE AFETEM O CUMPRIMENTO DESTES ADITIVOS AO PRJ:.....	11
4.9	DEPÓSITOS E RETENÇÕES JUDICIAIS:	12
5.	PAGAMENTO AOS CREDORES	12
5.1	DA CONSTITUIÇÃO DA UPI HOSPITAL:.....	12
5.2	DA PROPOSTA APRESENTADA PARA COMPRA DA UPI HOSPITAL:.....	13
5.3	CREDORES EXTRACONCURSAIS:	Erro! Indicador não definido.
5.4	CREDORES TRABALHISTAS (CLASSE I):.....	15
5.5	CREDORES TITULARES DE CRÉDITOS COM GARANTIA REAL (CLASSE II):.....	15
5.6	CREDORES QUIROGRAFÁRIOS (CLASSE III):.....	15
5.7	CREDORES TITULARES DE CRÉDITOS ENQUADRADOS COMO MICROEMPRESA OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE (CLASSE IV):	15
5.8	CRÉDITOS ILÍQUIDOS:.....	16
5.9	CREDORES EXTRACONCURSAIS ADERENTES:.....	Erro! Indicador não definido.
5.10	CRÉDITOS EM MOEDA ESTRANGEIRA:.....	16
5.11	CRÉDITOS AUTOLIQUIDADOS DURANTE A RECUPERAÇÃO JUDICIAL:.....	16
5.12	CREDORES APOIADORES OU FOMENTADORES.....	16
5.13	DO PATRIMÔNIO DA RECUPERANDA.....	17
5.14	CONDIÇÕES PARA A REALIZAÇÃO DOS PAGAMENTOS:.....	17
6.	HIPÓTESE DE FALÊNCIA	18
7.	DA CONTAGEM DOS PRAZOS	20
8.	DISPOSIÇÕES GERAIS	20
9.	GLOSSÁRIO	25
10.	RELAÇÃO DE ANEXOS.....	30

221 0

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

DA NECESSIDADE DE READEQUAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO HOSPITAL DO AMPARO À REALIDADE ATUAL

1. Este documento foi elaborado com o objetivo de ajustar as condições de pagamento originalmente propostas pelo Hospital do Amparo aos credores, conforme Plano de Recuperação Judicial anexado às fls. 1.497/1.701 dos autos do processo nº. 0179320-70.2021.8.19.0001 (“PRJ Original”), em trâmite perante a 6ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

2. Em atendimento ao disposto no artigo 53 da Lei 11.101/05, a Recuperanda apresentou o PRJ Original em 29 de novembro de 2021, em que estabeleceu as premissas fundamentais para o seu soerguimento econômico-financeiro e as condições que seriam deliberadas na Assembleia Geral de Credores.

3. Nesse contexto, em que pese todo o esforço empreendido no sentido de dar seguimento ao processo de reestruturação empresarial, fato é que houve uma mudança significativa na realidade econômico-financeira da Recuperanda e do próprio setor hospitalar na Cidade do Rio de Janeiro e no País.

4. Se a crise que obrigou o Hospital do Amparo a requerer a sua recuperação judicial se originou de um endividamento decorrente da diminuição significativa da demanda durante a Pandemia e da falta de capital de giro, o cenário atualmente vigente é ainda mais pernicioso para o trabalho desenvolvido.

5. Muito embora houvesse uma previsão inicial de diminuição do custo dos insumos hospitalares no momento inicial da recuperação judicial, isso não se concretizou ao longo do tempo, acumulando no mês de dezembro um aumento superior à 600% (seiscentos por cento) do custo com insumos hospitalares em 2021¹.

6. Da mesma maneira, a utilização das receitas do Hospital do Amparo restou comprometida ao longo dos meses em que a trava foi mantida por parte das instituições

314

¹ Neste sentido: <https://cssjd.org.br/c/noticias/insumos-hospitalares-registram-aumentos-acima-de-600>.

financeiras, que se furtaram em compartilhar os esforços de reestruturação com a Recuperanda e optaram por receber de forma diversa daquela prevista no PRJ Original.

7. A principal fonte de receitas da Recuperanda advinha das cirurgias direcionadas pelos planos de saúde que eram absolutamente essenciais para a persecução do sucesso pretendido com o PRJ Original. O inequívoco desequilíbrio entre as receitas e as despesas do Hospital do Amparo acabou por comprometer a sua atividade, que não se mostra mais rentável no formato atualmente vigente e levou a Recuperanda a suspender momentaneamente parte de sua atividade empresária com o objetivo de encontrar um interessado em dar continuidade às cirurgias e atendimentos.

8. Neste cenário de rápida deterioração operacional, é evidente que deve haver uma solidarização do sacrifício através do compartilhamento de esforços entre a Recuperanda e os seus credores, como forma de se atingir o efetivo soerguimento do negócio.

9. Daí porque o pagamento em prazo alongado, premissa fundamental do PRJ Original, deve ser reformado em prol de um pagamento em parcela única a ser realizada ainda no primeiro ano, melhorando a forma de recebimento para os credores, que ocorrerá mediante a alienação de Unidade Produtiva Isolada (“UPI”) envolvendo parte da atividade empresarial da Recuperanda, o que representa mais adequadamente a nova realidade em que o Hospital do Amparo se encontra atualmente inserido.

10. Este pagamento imediato é do interesse da coletividade de credores como forma de se manter a atividade empresarial, essencial para a população do Rio de Janeiro, bem como permitir o pagamento dos créditos submetidos ao Plano.

11. Superadas estas breves considerações, o presente Aditivo ao Plano de Recuperação (“Aditivo ao PRJ”) contempla modificações pontuais no PRJ Original, adaptando os termos e condições econômico-financeiras para o novo cenário vivenciado pelo Hospital do Amparo e por todo o setor médico-hospitalar da Cidade do Rio de Janeiro.

2. A VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA DA RECUPERANDA

MEDIDAS RECUPERACIONAIS COM OBJETIVO DE PRESERVAR A ATIVIDADE EMPRESÁRIA

12. Em que pese todos os fatores acima mencionados, as premissas adotadas no presente Aditivo ao PRJ são suficientes para manter hígida parte da atividade empresarial, assim como

garante que a função social da operação será mantida através da alienação de UPI em favor de terceiros.

13. Atualmente há um manifesto risco de deterioração econômico-financeira da atividade empresária desenvolvida pelo Hospital do Amparo caso não se proceda com a aprovação e homologação do Aditivo ao PRJ para pagamento de toda a coletividade de credores envolvida neste processo.

14. Trata-se de uma associação centenária cuja atividade se confunde com o desenvolvimento do serviço hospitalar no bairro, sendo certo que a sua viabilidade está intrinsecamente relacionada a sua tradição e ao reconhecimento da excelência do serviço prestado.

15. A alienação da UPI prevista no presente documento possui um único objetivo: permitir o efetivo soerguimento da atividade hospitalar desenvolvida pelo Hospital do Amparo. E neste sentido cumpre rememorar que a Lei nº 11.101/2005 tem por objetivo maior a preservação da atividade empresarial, e não da pessoa jurídica.

16. Por esta razão, o adquirente da UPI deverá necessariamente manter a atividade empresarial que foi exemplarmente desenvolvida pela Recuperanda ao longo de mais de um século, prestando o serviço essencial com a mesma qualidade e comprometimento verificado até o presente momento.

17. Assim, através dos mecanismos e alternativas disponibilizados pelo instituto da Recuperação Judicial e da Lei nº 11.101/2005, com a repactuação da dívida em valores factíveis para pagamento dos credores e demais disposições previstas no art. 50, o Hospital do Amparo será efetivamente capaz de promover a superação da crise que atravessa, preservando sua relevante função social e sua atividade empresária na comunidade em que está inserido.

3. MEIOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

18. Em atendimento ao disposto no artigo 53, I, da Lei 11.101/05, a Recuperanda esclarece que poderá se valer dos meios lícitos de recuperação judicial previstos no artigo 50 da LFR, incluindo, mas não se limitando:

gcl
O

- Concessão de prazos e condições especiais de pagamento das obrigações vencidas ou vincendas (art. 50, I da LFRE);
- Cisão, incorporação, fusão ou transformação da sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente (art. 50, II da LFRE);
- Alteração do controle societário (art. 50, III da LFRE);
- Substituição total ou parcial dos administradores do devedor ou modificação de seus órgãos administrativos (art. 50, IV da LFRE);
- Trespasse ou arrendamento de estabelecimento (art. 50, VII da LFRE);
- Redução salarial, compensação de horários e redução de jornada, mediante acordo ou convenção coletiva (art. 50, VIII da LFRE);
- Dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiro (art. 50, IX da LFRE);
- Constituição de sociedade de credores (art. 50, X da LFRE);
- Venda parcial dos bens (art. 50, XI da LFRE);
- Usufruto da empresa (art. 50, XIII da LFRE);
- Administração compartilhada (art. 50, XIV, da LFRE);
- Constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor (art. 50, XVI da LFRE);
- Conversão da dívida em capital social (art. 50, XVII, da LFRE) e/ou
- Venda integral da devedora, desde que garantidas aos credores não submetidos ou não aderentes condições, no mínimo, equivalentes àquelas que teriam na falência (art. 50, XVIII, da LFRE).

19. A seguir a Recuperanda discrimina de forma pormenorizada como as medidas recuperacionais serão empregadas pelo Hospital do Amparo com objetivo de manter a sua atividade empresária.

4. PREMISSAS FUNDAMENTAIS DO PRESENTE ADITIVO AO PRI

4.1 MANUTENÇÃO DA ATIVIDADE EMPRESÁRIA:

20. Para viabilizar o soerguimento da atividade empresária do Hospital do Amparo, é imprescindível que se mantenha a qualidade do serviço prestado ao longo de quase um século na Cidade do Rio de Janeiro.

21. Como já amplamente narrado no PRJ Original e reiterado no tópico anterior, a crise que afeta a Recuperanda advém da estrutura de endividamento de capital demasiadamente onerosa decorrente de empréstimos feitos em momentos de grave crise financeira, nos anos de 2018 e seguintes.

22. Muito embora diversas medidas de *compliance* financeiro tenham sido adotadas ao longo dos anos, qualquer resultado operacional positivo foi fulminado pelo advento da Pandemia de Covid-19, que obrigou o Hospital do Amparo a ficar meses ocioso e sem realizar qualquer cirurgia eletiva, a sua principal fonte de receita.

23. Entretanto, fato é que a Cidade do Rio de Janeiro e a população carioca sempre reconheceu a qualidade do serviço prestado pelo Hospital do Amparo ao longo dos anos, sendo uma referência no atendimento aos pacientes que desejavam fazer, por exemplo, cirurgias bariátricas.

24. E a preservação desta atividade de excelência é uma premissa fundamental para o desenvolvimento e cumprimento do presente Aditivo ao PRJ, eis que se mostra impossível qualquer efetivo soerguimento sem que haja a continuidade da atividade empresária.

25. Daí porque, muito embora o presente Aditivo ao PRJ preveja necessariamente a alienação da UPI como forma de soerguimento, haverá a obrigatoriedade do Adquirente em dar continuidade ao serviço médico-hospitalar, independente da sua natureza, sendo esta uma premissa fundamental para preservar a atividade empresária e a função social do Hospital através da manutenção das atividades por um terceiro capitalizado e interessado em investir na UPI.

26. Desta forma, não há dúvidas de que o objetivo maior da Lei nº 11.101/2005, qual seja, a preservação da função social e da empresa – e não da pessoa jurídica – como fonte produtiva para a sociedade será cumprido, alcançando-se o sucesso com a presente recuperação judicial.

4.2 DA UTILIZAÇÃO INTEGRAL DA RECEITA DA VENDA PARA PAGAMENTO DOS CREDORES CONCURSAIS E EXTRACONCURSAIS:

27. Os valores obtidos por meio da venda da UPI Hospital serão integralmente utilizados para pagamento dos credores concursais (no formato previsto no presente Aditivo ao PRJ) e extraconcurais, inexistindo qualquer sobra de caixa.

28. Esta premissa será comprovada através dos relatórios mensais apresentados pelo Ilmo. Administrador Judicial no bojo do processo de recuperação judicial e será dotada da necessária transparência inerente ao instituto.

4.3 DA SUJEIÇÃO DE TODOS OS CRÉDITOS COM FATO GERADOR ANTERIOR AO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO HOSPITAL DO AMPARO:

29. Em atenção ao disposto no art. 49 da LFR, estão sujeitos ao presente procedimento recuperacional absolutamente todos os créditos com fato gerador anterior à Data do Pedido de Recuperação Judicial do Hospital do Amparo, independentemente da sua inclusão ou não no Quadro Geral de Credores, inclusive aqueles oriundos das obrigações solidárias.

30. Caso exista algum Credor Sujeito que não tenha sido devidamente habilitado na Relação de Credores apresentada pela Recuperanda ou pelo Ilmo. Administrador Judicial, por algum lapso ou por consolidação ou constituição do crédito em momento posterior, inclusive créditos oriundos de obrigações solidárias, é responsabilidade deste credor apresentar incidente de habilitação de crédito em conformidade com o disposto no art. 9º e seguintes da LFR.

31. Não será cabível em nenhuma hipótese o prosseguimento de execução individual por parte do credor que eventualmente não estiver relacionado na lista, sob pena de violação aos princípios da isonomia e concurso dos credores. Caso ainda assim outro juízo diverso à recuperação judicial opte por executar individualmente a Recuperanda, especialmente após o encerramento desta recuperação judicial, o crédito se sujeitará aos efeitos deste Aditivo ao PRJ por força da novação prevista no artigo 59 da LFR.

32. Em caso de concordância do Hospital do Amparo com os termos da habilitação e/ou impugnação de crédito apresentada por eventual credor não inscrito na Relação de Credores ou relacionado parcialmente na Lista, não será arbitrado honorários advocatícios sucumbenciais em decorrência da ausência de pretensão resistida no feito, nos termos da legislação processual cível vigente.

4.4 OPERAÇÕES DE REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA:

941


33. A recuperação do Hospital do Amparo é fundamentada na reestruturação de seu objeto e na consequente manutenção da atividade empresarial e de sua função social como forma de se alcançar o objetivo maior previsto na Lei nº 11.101/2005, podendo envolver operações de reorganização societária e/ou a reunião de parte dos ativos da Recuperanda, inclusive os intangíveis, de acordo com a necessidade e conveniência da Recuperanda e do presente Aditivo ao PRJ.

4.5 CONSTITUIÇÃO DE UPI'S E ALIENAÇÃO DIRETA DE ATIVOS INDIVIDUAIS:

34. A premissa fundamental do presente Aditivo ao PRJ é a utilização integral da receita originada da venda da UPI Hospital para pagamento dos credores concursais e adimplemento das dívidas extraconcursais.

35. Desta forma, firme no compromisso que esta venda poderá resultar na obsolescência e/ou inutilização de bens de seu ativo permanente, a Recuperanda ratifica que poderá locar, arrendar, onerar e/ou alienar os bens do seu ativo, previamente relacionados no Laudo de Avaliação de Ativos de fls. 1.573/1.699, nos termos da exceção prevista na parte final do artigo 66 da LFR, observando-se o artigo 50, §1º da LFR, de modo que o produto da venda será utilizado para a manutenção das atividades da Recuperanda a título de capital de giro e para investimento em ativos operacionais essenciais ao seu novo negócio, visando o cumprimento deste Aditivo ao PRJ conforme Cláusula 5 abaixo.

36. A Recuperanda poderá organizar a criação de outras Unidades Produtivas Isoladas além da UPI Hospital, que se constituirá(ão), exemplificadamente, (i) de alguns ativos, tais como máquinas e equipamentos, operacionais ou não, desde que não comprometa a continuidade da nova atividade da empresa; e (ii) elementos incorpóreos, denominados como aqueles intangíveis, contabilizáveis ou não, relativos às marcas, desenhos industriais, patentes, tecnologia em geral, certificações e clientela.

37. Nesta hipótese, o i. Juízo da Recuperação ordenará a veiculação de edital estabelecendo uma das modalidades previstas no artigo 142 para a alienação da UPI, ocasião em que os interessados serão convocados a comparecer na data, local e horário definidos no edital, para que sejam apresentadas as propostas de aquisição da referida UPI, observados o prazo previsto no art. 887, §1º, do Código de Processo Civil, e franqueando-se a presença de qualquer credor interessado

21

em acompanhar o procedimento. A alienação da(s) UPI(s) nas modalidades previstas acima dar-se-á(ão) pelo maior valor oferecido.

38. A(s) UPI(s) poderá(ão) ser alienada(s) através de procedimento conduzido pela própria Recuperanda. Tendo em vista se tratar de um negócio jurídico que envolve valores e complexidade diferenciados, pode justificar-se a necessidade de alienação por modalidade excepcional, diversa daquelas previstas no art. 142 da LFR, condicionada à autorização judicial, conforme disciplina o artigo 144.

39. Os ativos do Hospital do Amparo incluídos na(s) UPI(s) que eventualmente vierem a ser alienados, mediante autorização judicial, serão adquiridos livres de quaisquer ônus, inclusive os de natureza tributária e trabalhista, não havendo sucessão dos respectivos adquirentes em quaisquer obrigações da Recuperanda, na forma dos artigos 60, parágrafo único e 141, II, ambos da LFR, bem como artigo 133, parágrafo primeiro, do CTN.

4.6 NOVAÇÃO DAS DÍVIDAS:

40. Para que o Hospital do Amparo possa obter êxito no soerguimento financeiro e operacional, é indispensável que a Recuperanda possa reestruturar as dívidas contraídas perante seus credores por meio da concessão de prazos e condições especiais de pagamento para suas obrigações vencidas e vincendas, substituindo todos os contratos e outros instrumentos que deram origem ou que regem os Créditos sujeitos ao Aditivo ao PRJ, operando-se a novação dos créditos anteriores ao pedido, e obrigando o devedor e todos os credores a ele sujeitos, nos termos do artigo 59 da LFR.

4.7 POSTURA COLABORATIVA DOS CREDITORES:

41. Trata-se de apoio concedido por qualquer credor ou grupo de credores, inclusive, fornecedores, instituições financeiras e *factorings*, que tenham créditos habilitados pela Recuperanda na presente recuperação judicial, mesmo que sua classificação definitiva – inclusive como eventual credor extraconcursal e/ou extraconcursal aderente – ainda dependa de verificação e confirmação pelo Administrador Judicial ou pelo r. Juízo competente, que opte por assumir posição de contribuição à Recuperanda através da concessão de novas linhas de créditos, adiantamento e liberação de novos recursos, liberação total ou parcial de garantias – desde que com o consentimento da Recuperanda, fornecimento continuado de matéria-prima, bens e serviços

em condições competitivas ou qualquer outro tipo de concessão ou transação que venha a ajudar na superação da crise, os quais terão o tratamento previsto nos artigos 67, *caput* e parágrafo único, 84 e 149 da Lei de Falências e demais disposições legais aplicáveis, com objetivo de equalizar a estrutura de capital da Recuperanda, permitindo que o Hospital do Amparo capte taxas, prazos e recursos mais favoráveis.

42. Como forma de demonstrar a necessária colaboração entre as decisões proferidas no âmbito da Recuperação Judicial e as pretensões creditórias dos credores submetidos ao Plano de Recuperação Judicial, os créditos autoliquidados pelas instituições financeiras detentoras de trava bancária serão descontados do saldo devedor listado na Relação de Credores do Ilmo. Administrador Judicial.

43. Para que o Hospital do Amparo possa reestruturar sua operação e desenvolver seu plano de negócios, pode ser necessária a obtenção da colaboração junto aos Credores Apoiadores, com a proteção da Lei 11.101/2005.

44. Desta forma, poderá ser concedido tratamento privilegiado e precedência absoluta de recebimento aos Credores Apoiadores, inclusive através do produto da alienação da UPI Hospital, desde que com a prévia concordância da Recuperanda, sendo que será definido em instrumento particular em separado o credor que será enquadrado como Credor Apoiador, nos termos do artigo 67 § único da LFRE.

45. Na hipótese de superveniente falência da Recuperanda, todas as garantias do Credor Apoiador serão preservadas, conforme previsto nos artigos 84 e 149 da LFRE.

4.8 DA NECESSÁRIA COOPERAÇÃO JURISDICIONAL ENTRE O JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL E AS DISCUSSÕES QUE AFETEM O CUMPRIMENTO DESTE ADITIVO AO PRJ:

46. Nos termos da cláusula anterior, o presente Aditivo ao PRJ somente se mostra eficaz havendo uma postura colaborativa entre todos os credores, sujeitos ou não ao procedimento recuperacional.

47. Da mesma forma, é essencial que haja também uma postura colaborativa entre os órgãos jurisdicionais, valendo-se do princípio da cooperação jurisdicional instituído pelo Código de Processo Civil, de modo que absolutamente todo e qualquer ato constrictivo contra a Recuperanda

que comprometa o cumprimento do PRJ e o pagamento aos credores seja submetido ao crivo do Juízo Recuperacional, visando a manutenção da atividade empresarial.

48. A cooperação jurisdicional se aplica também, mas não se limita, aos créditos referidos nos §§ 3º e 4º do artigo 49 da LFRE e a eventuais execuções fiscais, conforme preceitua o artigo 6º, §§ 7º-A e 7º-B da LFRE. Esta medida busca, sobretudo, coordenar quaisquer atos de alienação e oneração patrimonial em face da Recuperanda em um único juízo, que tem plena ciência da situação econômico-financeira do Hospital do Amparo e possui, ainda, auxílio do Ilmo. Administrador Judicial.

4.9 DEPÓSITOS E RETENÇÕES JUDICIAIS:

49. O Hospital do Amparo poderá efetuar o imediato levantamento *(i)* de valores depositados judicialmente perante outros juízos, referentes a depósitos recursais e créditos sujeitos à recuperação judicial e que não tenham sido levantados pelos respectivos credores; *(ii)* de valores provenientes de atos constitutivos deferidos por Juízos distintos ao da recuperação judicial, diante do notável impacto da retenção ao cumprimento do PRJ; e *(iii)* de seguros eventualmente apresentados a outros juízos, referentes a créditos concursais e que até a data de distribuição da recuperação judicial não tenham sido executados.

5. PAGAMENTO AOS CREDITORES

5.1 DA CONSTITUIÇÃO DA UPI HOSPITAL:

50. Conforme anteriormente esclarecido, o presente Aditivo ao PRJ destinará a integralidade dos recursos obtidos com a alienação de uma UPI contendo parte das atividades desenvolvidas pelo Hospital do Amparo e preservando a atividade empresária desenvolvida por mais de um século pela Recuperanda.

51. Para tanto, mostra-se essencial organizar uma Unidade Produtiva Isolada com o objetivo de relacionar os ativos tangíveis e intangíveis, além da atividade empresarial, que serão objeto da alienação, nos termos da Lei nº 11.101/2005 e como forma de atrair investidores interessados em sua compra.

94



52. Desta forma, a Recuperanda esclarece que a UPI Hospital será composta pelo Terreno designado por lote 1 (residencial), com 7.600m² de área, situado na Rua da Estrela, número 27”, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 50.646 do 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro (“Bem Imóvel”), que já possui proposta elaborada nos termos da Cláusula 5.2. deste Aditivo ao PRJ.

53. O Laudo de Avaliação do Bem Imóvel que irá compor a UPI Hospital foi juntado às fls. 1.573/1.699 dos autos da recuperação judicial e segue em anexo neste documento – **Anexo I** –, tendo sido avaliado sem considerar as benfeitorias pelo Valor de Mercado de R\$ 14.076.406,93 (quatorze milhões setenta e seis mil quatrocentos e seis reais e noventa e três centavos).

54. O produto da venda da UPI Hospital será integralmente utilizado para adimplemento dos créditos submetidos ao presente Aditivo ao PRJ, conforme Cláusula 5, e dos Credores Extraconcursais.

5.2 DA PROPOSTA APRESENTADA PARA COMPRA DA UPI HOSPITAL:

55. A Recuperanda elege, desde já, um Investidor *Stalking Horse* que já apresentou uma proposta irrevogável e irretroatável para aquisição da UPI Hospital (**Anexo II**).

56. Esta proposta será necessariamente apresentada em sede de Assembleia Geral de Credores e deverá contar com a anuência da maioria dos créditos submetidos ao procedimento recuperacional, na forma prevista na LREF e no presente Aditivo ao PRJ.

57. O valor da proposta apresentada é de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) e se encontra em conformidade com o Laudo de Avaliação apresentado às fls. 1.573/1.699 pela Recuperanda (**Anexo I**), a ser pago da seguinte forma:

- R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) no prazo de 5 (cinco) dias contados da Homologação Judicial do PRJ;
- R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais) no prazo de até 150 (cento e cinquenta) dias contados da Homologação Judicial do PRJ.

58. A liquidez do Comprador já foi aferida pelo Ilmo. Administrador Judicial, que reconhece a higidez da proposta e a importância do capital para o seguimento da recuperação judicial consequente adimplemento dos credores.

59. O Bem Imóvel será alienado livre e desembaraçado, sem qualquer ônus ou sucessão trabalhista, ambiental, fiscal, regulatória, administrativa, penal e anticorrupção, nos termos do art. 60, parágrafo único, 60-A, e 141, II, todos da LFRE.

60. A aquisição se dará na forma prevista no art. 142, V da LFRE e deverá necessariamente ser aprovada pelos credores em Assembleia com a consequente homologação judicial deste Aditivo ao PRJ pelo MM. Juízo Recuperacional.

61. Será concedido prazo legal pelo Juízo Recuperacional para que eventuais interessados possam cobrir a proposta apresentada pelo Investidor *Stalking Horse*. Em contrapartida, o Investidor *Stalking Horse* terá o benefício de poder cobrir, a seu critério, eventual proposta vencedora do certame para alienação da UPI Hospital informando o seu interesse em exercer o direito de preferência.

62. O Comprador deverá ser imitado na posse do imóvel no prazo de 10 (dez) dias contados da comprovação do pagamento da 1ª Parcela, na forma acima referenciada.

63. A venda da UPI Hospital estará condicionada à disponibilização pela Recuperanda de um espaço adequado para guarda, gerenciamento, manuseio de equipamentos e para realização de procedimentos administrativos essenciais ao seguimento da atividade empresária do Hospital do Amparo por até 36 (trinta e seis) meses contados da data da imissão na posse, ressalvada a possibilidade de substituição da área por outra equivalente e mediante anuência expressa da Recuperanda.

64. O pagamento acima proposto deverá ser realizado pelo Comprador mediante depósito judicial nos autos do processo de recuperação judicial, para ser destinado integralmente ao cumprimento deste Aditivo ao PRJ e quitação dos credores, sob a fiscalização do Ilmo. Administrador Judicial e do i. Ministério Público.

344



65. Mediante o pagamento integral pelo Comprador, será autorizada a expedição do competente Alvará pelo MM Juízo Recuperacional para registro do Bem Imóvel perante o Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro.

66. Caso o Comprador deixe de realizar pontualmente o pagamento, deverá ser fixada uma multa pelo MM Juízo Recuperacional em razão do descumprimento de decisão judicial que homologou o Aditivo ao PRJ e, conseqüentemente, autorizou a venda da UPI Hospital, bem como será oportunizado à Recuperanda encontrar outro potencial investidor no prazo máximo de até 90 (noventa) dias, sem prejuízo das demais medidas judiciais e extrajudiciais necessárias para responsabilização do Comprador.

5.4 CREDITORES TRABALHISTAS (CLASSE I):

67. Com o produto da alienação da UPI Hospital, serão pagos os Credores Trabalhistas em parcela única dentro do prazo de até 150 (cento e cinquenta) dias contados da Homologação Judicial do PRJ, com base na TR, no percentual de 40% (quarenta por cento) do valor listado na Relação de Credores.

5.5 CREDITORES TITULARES DE CRÉDITOS COM GARANTIA REAL (CLASSE II):

68. Até o presente momento, o Hospital do Amparo não possui credores com garantia real (classe II). No entanto, caso no curso do processo o juízo da recuperação judicial reconheça a existência de créditos desta natureza, estes receberão idêntico tratamento dos Credores Quirografários (classe III).

5.6 CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS (CLASSE III):

69. Com o produto da alienação da UPI Hospital, os Credores Quirografários serão pagos em parcela única dentro do prazo de até 150 (cento e cinquenta) dias contados da Homologação Judicial do PRJ, com base na TR, no percentual de 10% (dez por cento) do valor listado na Relação de Credores.

5.7 CREDITORES TITULARES DE CRÉDITOS ENQUADRADOS COMO MICROEMPRESA OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE (CLASSE IV):

047
0

70. Com o produto da alienação da UPI Hospital, os Credores ME/EPP serão pagos em parcela única dentro do prazo de até 150 (cento e cinquenta) dias contados da Homologação Judicial do PRJ, com base na TR, no percentual de 15% (quinze por cento) do valor listado na Relação de Credores.

71. O saldo remanescente da venda da UPI Hospital será destinado ao pagamento de forma isonômica e proporcional dos Credores Extraconcurais, bem como para custear as despesas correntes do Hospital do Amparo.

5.8 CRÉDITOS ILÍQUIDOS:

72. Considerando que as impugnações e habilitações de crédito apresentadas pelos credores ainda se encontram pendentes de julgamento, a Recuperanda estabelece uma reserva de crédito no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), para rateio proporcional aos credores, que ocorrerá de forma isonômica após o julgamento de todas as impugnações e habilitações de crédito em curso, garantindo, com isso, a disponibilidade dos recursos após a venda da UPI Hospital. Na hipótese de ocorrer eventos de liquidez futuros, através da constituição de outras UPI's e/ou alienação de ativos individuais (cláusula 4.5 acima), e sendo o valor estimado como reserva de crédito insuficiente para pagamento dos credores, a Recuperanda se compromete a destinar parte destes recursos para quitação dos Créditos Ilíquidos.

5.10 CRÉDITOS EM MOEDA ESTRANGEIRA:

73. Caso seja reconhecida a existência de créditos em moeda estrangeira, para o fim de determinação da taxa de câmbio aplicável, serão convertidos para a moeda corrente nacional na época da contratação.

5.11 CRÉDITOS AUTOLIQUIDADOS DURANTE A RECUPERAÇÃO JUDICIAL:

74. Os créditos que já foram objeto de autoliquidação por parte dos Credores durante o período de recuperação judicial serão descontados do saldo devedor constante na Relação de Credores do Ilmo. Administrador Judicial.

5.12 CREDITORES APOIADORES OU FOMENTADORES:

75. São previstas, ainda, hipóteses de Credores que votem favoravelmente ao presente Aditivo ao PRJ e assumam posição de apoiadores ou fomentadores, visando o estímulo necessário para viabilizar soluções de mercado junto a parceiros comerciais, instituições financeiras, fundos de investimentos e demais agentes de mercado, sujeitos ou não aos efeitos deste Plano, com o objetivo de atingir a capacidade operacional do Hospital do Amparo e preservar sua atividade empresária, especialmente quando envolverem continuidade da parceria comercial da forma mais benéfica e colaborativa possível à Recuperanda, mediante o fornecimento de produtos, prestação de serviços, flexibilização e liberação de garantias, acesso ao mercado de crédito, bem como condições mais benéficas do que as vigentes. A Recuperanda se reserva o direito de contratar, a seu livre e exclusivo critério, com quantos Credores Apoiadores se fizerem necessários, buscando viabilizar a Recuperação Judicial.

76. Com o produto da alienação da UPI Hospital, os Credores Apoiadores que contribuíram para a recuperação judicial serão pagos em parcela única dentro do prazo de até 150 (cento e cinquenta) dias contados da Homologação Judicial do PRJ, com base na TR, no percentual de 30% (trinta por cento) do valor listado na Relação de Credores.

5.13 DO PATRIMÔNIO DA RECUPERANDA:

77. A Recuperanda informa que não está procedendo com a alienação integral de seu patrimônio por intermédio do presente Plano de Recuperação Judicial, de modo que o patrimônio restante será utilizado para pagamento dos créditos não sujeitos, como o tributário.

5.14 CONDIÇÕES PARA A REALIZAÇÃO DOS PAGAMENTOS:

78. O pagamento da UPI Hospital deverá ser realizado pelo Comprador mediante depósito judicial nos autos do processo de recuperação judicial, para que seja destinado integralmente ao cumprimento deste Aditivo ao PRJ e quitação dos credores, sob a fiscalização do Ilmo. Administrador Judicial e do i. Ministério Público.

79. O Hospital do Amparo poderá, a seu critério, pagar quaisquer Créditos por meio da compensação de qualquer natureza que tenha contra os Credores. Neste caso, a compensação extinguirá ambas as obrigações até o limite dos montantes que se compensarem.

80. Os pagamentos, distribuições e compensações realizadas na forma estabelecida neste Aditivo ao PRJ acarretarão a Quitação plena, irrevogável e irretroatável, de todos os Créditos de qualquer tipo e natureza contra a Recuperanda, seus avalistas e demais codevedores solidários, sobre juros, correção monetária, penalidades, multas administrativas e indenizações. Com a ocorrência da Quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado todos e quaisquer créditos, e não mais poderão reclamá-los em face do Hospital do Amparo, controladores, controladas, subsidiárias, afiliadas, coligadas, bem como em quaisquer outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário e econômico ou que possuam obrigações solidárias, seus diretores, conselheiros, acionistas, sócios, agentes, funcionários, diretores representantes, fiadores, avalistas, sucessores e cessionários, liberando todas as obrigações de seus coobrigados solidários por qualquer hipótese e a extinção de todas as garantias prestadas pela Recuperanda ou por terceiros, reais ou pessoais. O pagamento dos Créditos Trabalhistas nos termos previstos no Plano de Recuperação Judicial também acarretará a quitação de todas as obrigações decorrentes dos contratos de trabalho e/ou da legislação trabalhista, inclusive as de natureza indenizatória, contra a Recuperanda, sua controladora, controlada, subsidiárias, afiliadas, coligadas, bem como em quaisquer outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário e econômico ou que possuam obrigações solidárias, seus diretores, conselheiros, acionistas, sócios, agentes, diretores, funcionários, representantes, fiadores, avalistas, sucessores e cessionários.

6. HIPÓTESE DE FALÊNCIA

81. Diante de todo o exposto no presente Aditivo ao PRJ, que demonstra com clareza e consistência seu projeto de reestruturação da atividade empresarial desenvolvida em suas dependências, observa-se que na hipótese de rejeição do Plano de Recuperação Judicial e a consequente decretação de falência revela-se uma péssima alternativa para a coletividade de credores e a sociedade em geral.

82. Vale lembrar que, caso ocorra à decretação da Falência da Recuperanda, conforme estabelecido pela LFRE, deverá ser respeitada a seguinte ordem de pagamento dos créditos:

“Art. 83. A classificação dos créditos na falência obedece à seguinte ordem:

I - os créditos derivados da legislação trabalhista, limitados a 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos por credor, e aqueles decorrentes de acidentes de trabalho;

- II - os créditos gravados com direito real de garantia até o limite do valor do bem gravado;
- III - os créditos tributários, independentemente da sua natureza e do tempo de constituição, exceto os créditos extraconcursais e as multas tributárias;
- IV - (revogado);
- V - (revogado);
- VI - os créditos quirografários, a saber:
 - a) aqueles não previstos nos demais incisos deste artigo;
 - b) os saldos dos créditos não cobertos pelo produto da alienação dos bens vinculados ao seu pagamento; e
 - c) os saldos dos créditos derivados da legislação trabalhista que excederem o limite estabelecido no inciso I do caput deste artigo;
- VII - as multas contratuais e as penas pecuniárias por infração das leis penais ou administrativas, incluídas as multas tributárias;
- VIII - os créditos subordinados, a saber:
 - a) os previstos em lei ou em contrato; e
 - b) os créditos dos sócios e dos administradores sem vínculo empregatício cuja contratação não tenha observado as condições estritamente comutativas e as práticas de mercado;
- IX - os juros vencidos após a decretação da falência, conforme previsto no art. 124 desta Lei.

83. Destacando-se ainda que:

“Art. 84. Serão considerados créditos extraconcursais e serão pagos com precedência sobre os mencionados no art. 83 desta Lei, na ordem a seguir, aqueles relativos:

- I - (revogado);
- I-A - às quantias referidas nos arts. 150 e 151 desta Lei;
- I-B - ao valor efetivamente entregue ao devedor em recuperação judicial pelo financiador, em conformidade com o disposto na Seção IV-A do Capítulo III desta Lei;
- I-C - aos créditos em dinheiro objeto de restituição, conforme previsto no art. 86 desta Lei;
- I-D - às remunerações devidas ao administrador judicial e aos seus auxiliares, aos reembolsos devidos a membros do Comitê de Credores, e aos créditos derivados da legislação trabalhista ou decorrentes de acidentes de trabalho relativos a serviços prestados após a decretação da falência;
- I-E - às obrigações resultantes de atos jurídicos válidos praticados durante a recuperação judicial, nos termos do art. 67 desta Lei, ou após a decretação da falência;
- II - às quantias fornecidas à massa falida pelos credores;
- III - às despesas com arrecadação, administração, realização do ativo, distribuição do seu produto e custas do processo de falência;
- IV - às custas judiciais relativas às ações e às execuções em que a massa falida tenha sido vencida;
- V - aos tributos relativos a fatos geradores ocorridos após a decretação da falência, respeitada a ordem estabelecida no art. 83 desta Lei.”

84. Conforme se observa, a hipótese de falência agravaria a posição de todos os credores, tendo em vista a inclusão do pagamento preferencial de dívidas fiscais, bem como pela geração de um passivo trabalhista. Isso sem falar na paralisação de um serviço público essencial à população

(hospital no meio de uma Pandemia) com demissões em massa, afetando centenas de postos de trabalho, e na interrupção dos benefícios econômicos e sociais que o Hospital do Amparo gera para a economia.

7. DA CONTAGEM DOS PRAZOS

85. Em atenção aos princípios da celeridade e do melhor interesse dos Credores, em especial considerando que o pagamento resultará na Quitação em relação aos Credores Sujeitos, fica estabelecido, em consonância com o disposto no art. 190 do Código de Processo Civil, que o presente Plano de Recuperação Judicial se configura como um negócio jurídico processual entre o Hospital do Amparo e os Credores, sujeitos ou não aos efeitos recuperacionais, com objetivo de ajustar o início da contagem dos prazos previstos no presente documento, na LFRE e na legislação processual cível.

86. Neste sentido, considerar-se-á o início da contagem de absolutamente todos os prazos recursais contra a Decisão de Concessão da sua efetiva prolação pelo Juízo Recuperacional, abdicando-se de quaisquer outros, por mais privilegiados que sejam.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

112. As disposições do PRJ Original e do Aditivo ao PRJ vinculam o Hospital do Amparo e os Credores, bem como seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da Homologação do PRJ, nos termos do artigo 59 da LFRE.

113. Caso haja conflito entre a redação, interpretação ou significado de quaisquer cláusulas ou disposições presentes no PRJ Original, acompanhado de seus anexos e o presente Aditivo ao PRJ, prevalecerão sobre qualquer outro documento a redação, interpretação ou significado dado pelo presente Aditivo, mantendo-se em vigor as disposições não contraditórias previstas nos documentos anteriores, inclusive o Glossário de Termos Utilizados que consta no PRJ Original.

114. Aditamentos, alterações e/ou modificações ao Plano poderão ser propostos a qualquer tempo após a Homologação do PRJ, desde que tais aditamentos, alterações e/ou modificações sejam submetidas à votação em Assembleia Geral de Credores, com posterior homologação judicial, ou sejam aprovados tacitamente pelos credores, nos termos do artigo 58 da LFRE.

Aditamentos posteriores ao Plano, desde que aprovados nos termos da LFRE, obrigam todos os Credores a ele sujeitos, independentemente de expressa concordância.

115. A aprovação do presente Aditivo ao PRJ: (i) obrigará a Recuperanda e seus credores sujeitos à recuperação e aqueles que a ele tiverem aderido, assim como seus respectivos sucessores, a qualquer título; e (ii) implicará na novação da dívida, e, em consequência: (ii.a) ocorrerá a liberação de todas as obrigações de seus coobrigados por qualquer hipótese e a extinção de todas as garantias prestadas pela mesma ou por terceiros, reais ou pessoais, operando-se a baixa de todas as restrições existentes nos bens objeto das garantias; (ii.b) a extinção de todas as ações e execuções movidas contra o Hospital do Amparo; (ii.c) liberação de todo saldo oriundo de depósitos recursais, bloqueios judiciais efetivados nas referidas ações judiciais, bem como de seguros eventualmente apresentados a outros juízos referentes a créditos concursais e que até a data de distribuição da recuperação judicial não tenham sido executados, com o respectivo levantamento em favor da Recuperanda; e (ii.d) o levantamento de todos os protestos e apontamentos em órgãos restritivos de crédito.

116. Não será devido multa, encargos ou penalidades contra a Recuperanda referente ao inadimplemento de Crédito Concursal por força da distribuição da recuperação judicial. Ou seja, tendo em vista que o deferimento do processamento da recuperação judicial implica na suspensão das execuções ajuizadas contra o devedor, estando a Recuperanda proibida de promover pagamentos na forma originalmente contratada em respeito à isonomia entre os credores e ao disposto no artigo 6º §4º da LFRE (*stay period*), não poderá incidir multa sobre os créditos sujeitos ao procedimento recuperacional ou qualquer outra penalidade neste sentido em face de qualquer pessoa responsável pela dívida.

117. A Recuperanda deverá realizar todos os atos e firmar todos os contratos e outros documentos que, na forma e na substância, sejam necessários ou adequados para cumprir os termos do Plano e seus possíveis modificativos, sendo que na hipótese de conflito entre as disposições do PRJ Original e as obrigações, sejam pecuniárias ou não, previstas em contratos celebrados, prevalecerá o conteúdo do presente documento.

118. As diversas formas e mecanismos para quitação dos créditos previstos neste Aditivo ao PRJ buscam assegurar soluções de mercado e a isonomia entre os credores, que poderão optar, conforme juízo de conveniência e oportunidade que melhor atenda aos seus interesses creditórios, pelas várias hipóteses dispostas no presente documento.

119. O Hospital do Amparo não responderá pelas custas dos processos em que tenha tomado parte no polo passivo, inclusive em incidentes de habilitação/impugnação de crédito, nos termos do artigo 5º, II da LFRE, e as partes responderão, cada uma, pelos honorários dos seus respectivos patronos, inclusive honorários de sucumbência.

120. O Aditivo ao PRJ não será considerado descumprido a menos que o Credor tenha notificado por escrito a Recuperanda, especificando o evento de descumprimento previsto e requerendo a empresa à purgação da mora no prazo de 30 (trinta) dias após a notificação. Neste caso, o Plano não será considerado descumprido e a recuperação judicial não será convolada em falência se (i) a mora for purgada no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da notificação; ou (ii) uma Assembleia de Credores for convocada no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da notificação, e uma emenda, alteração ou modificação do Plano que saneie ou supra tal descumprimento seja aprovada pela maioria dos credores presentes, sob o princípio da empresa insculpido no artigo 47 da Lei de Recuperação de Empresas.

121. O PRJ Original e o presente Aditivo ao PRJ foram elaborados a partir de premissas validadas pela Diretoria da Recuperanda, valendo ressaltar que no desenvolvimento do projeto não foi assumida pelos consultores jurídicos qualquer responsabilidade de auditoria ou verificação independente das informações fornecidas pelo Hospital do Amparo.

122. A partir da aprovação do Plano, independente da forma, os Credores Concursais e os Credores Extraconcursais Aderentes isentarão integral e definitivamente a Recuperanda, seus respectivos sócios e/ou administradores e/ou garantidores, a qualquer título: (i) de todas as demandas, ações e/ou pretensões que possam ter; e (ii) de todas as dívidas, responsabilidades e obrigações, de qualquer natureza.

123. Todas as ações e execuções judiciais em curso contra o Hospital do Amparo ou qualquer outro responsável pelos créditos submetidos à presente Recuperação Judicial deverão ser extintas após o pagamento na forma prevista na cláusula 5.3 e seguintes e a consequente quitação do crédito, mediante simples petição ao juízo competente, não devendo, em qualquer caso, haver condenação em honorários advocatícios em desfavor da Recuperanda ou quaisquer pessoas responsáveis pela dívida.

124. Concedida a Recuperação Judicial, e tendo em vista a regra do art. 59, § 1º, LFR, o Juízo da Recuperação determinará todas as providências necessárias à implementação dos meios previstos, viabilizando o cumprimento do Plano, em especial, autorizando o Administrador Judicial a proceder em todos os atos necessários.

125. Caso algum credor não apresente Habilitação ou Impugnação de Crédito em até 12 (doze) meses após a Homologação do Plano de Recuperação Judicial, a dívida ou a diferença entre o pleiteado e o inscrito no Quadro Geral de Credores será considerada remida em atenção à necessária segurança jurídica do modelo de pagamento de credores sujeitos aos efeitos recuperacionais.

126. Fica eleito o Juízo da Recuperação para dirimir todas e quaisquer controvérsias decorrentes deste plano, sua aprovação, alteração e o cumprimento, inclusive em relação à tutela de bens e ativos essenciais para sua implementação, até o encerramento da Recuperação Judicial.

127. Todos os bens móveis e imóveis que eventualmente vierem a ser alienados pela Recuperanda poderão ser requisitados pelo i. Juízo da Recuperação, que deverá determinar o levantamento de quaisquer constringências que sobre eles possam recair, inclusive judiciais.

128. Se qualquer termo ou disposição do Aditivo ao PRJ ser considerado inválido, nulo ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação, o restante dos termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes.

129. Na hipótese de conflito entre as disposições do Plano e as obrigações, sejam pecuniárias ou não, previstas nos contratos celebrados com qualquer Credor anteriormente à Data do Pedido, o Aditivo ao PRJ prevalecerá.

130. Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações ao Hospital do Amparo requeridas ou permitidas pelo Plano de Recuperação Judicial, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando (i) enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou por courier, e efetivamente entregues ou (ii) enviadas por fac-símile, e-mail ou outros meios, quando efetivamente entregues e confirmadas por telefone.

131. Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma (ou de outra forma indicada previamente ao Administrador Judicial e/ou aos Credores):

Hospital do Amparo
Rua da Estrela, n° 27, Rio Comprido
Rio de Janeiro/RJ, CEP 20.251-021
E-mail: prj@halemaodoamparo.com.br

132. O Glossário de Termos Utilizados apresentado na parte final do presente documento é parte integrante deste Aditivo ao PRJ, sendo os termos e expressões utilizados em letra maiúscula, sempre que mencionados neste Plano, possuem os significados que lhes são atribuídos no Glossário. Os termos e expressões que não tenham atribuição específica, deverão ser lidos e interpretados conforme o uso comum, quando aplicável, e serão utilizados na sua forma singular ou no plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes são atribuídos.

133. O presente Aditivo ao PRJ é firmado pelos representantes legais do Hospital do Amparo e é acompanhado de laudo da UPI da ser alienada, elaborados por empresa especializada, sendo vedada a modificação, utilização ou cópia deste material por terceiros, de forma integral ou parcial.

 
AMPARO FEMININO DE 1912 – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

9. GLOSSÁRIO



Aditivo ao PRJ: É o presente Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial de fls. 844/889 dos autos do processo nº. 0094011-18.2020.8.19.0001, em trâmite perante a 3ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

Administrador Judicial: administrador judicial nomeado pelo Juízo Recuperacional, nos termos do Capítulo II, Seção III, da Lei nº 11.101/05, Cleverson Neves – Advogados & Consultores, com escritório na Rua do Carmo, nº 8 - 8º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ. CEP 20.011-020.

Adquirente: Terceiro que vier a adquirir a UPI Hospital através do procedimento previsto na Cláusula 5 deste Aditivo ao PRJ.

Aprovação do Plano: Aprovação do Aditivo ao PRJ na Assembleia de Credores. Para os efeitos do Plano, considera-se que a Aprovação do Plano ocorre na data da Assembleia de Credores que aprovar o Plano, nos termos do artigo 45 da LFRE. Na hipótese de ausência ou desistência de objeções, ou no caso de o Plano não ser aprovado por todas as classes de credores, nos termos do artigo 45 da Lei de Falências, a data da Aprovação do Plano coincidirá com a decisão que homologar judicialmente o plano nos termos do artigo 58, *caput* e § 1º, da LFRE, respectivamente, considerando a data de sua efetiva prolação pelo Juízo Recuperacional, nos termos da cláusula 8 deste Plano.

Assembleia Geral de Credores (AGC): Assembleia a ser instalada nos termos e para as finalidades especificadas nos termos do Capítulo II, Seção IV, da Lei nº 11.101/05.

Bem Imóvel: Terreno designado por lote 1 (residencial), com 7.600m² de área, situado na Rua da Estrela, número 27", devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 50.646 do 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro e que compõe a UPI Hospital.

Classe I (Credores ou Créditos Trabalhistas): Todos os créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho, nos termos do art. 41, I, da Lei nº 11.101/2005.

Classe II (Credores ou Créditos com Garantia Real): Todos os créditos com garantia real, nos termos do art. 41, II, da Lei nº 11.101/2005.

9/1 @

Classe III (Credores ou Créditos Quirografários): Todos os créditos quirografários, nos termos do art. 41, III, da Lei nº 11.101/2005.

Classe IV (Credores ou Créditos ME/EPP): Todos os créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte, nos termos do art. 41, IV, da Lei nº 11.101/2005.

Concessão da Recuperação Judicial: Data de prolação da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial, e que será considerada para efeitos de vigência das obrigações contempladas no presente plano de recuperação judicial.

CPC: Lei nº 13.105/2015 – Código de Processo Civil.

Crédito(s): São todos os valores devidos pelo Hospital do Amparo a um determinado credor.

Crédito Concursal: Será o montante de crédito habilitado na Recuperação Judicial, seja pela Recuperanda por meio da relação de que trata o artigo 52, § 1º, inciso II da LFRE, relação esta que será substituída pela relação de que trata o artigo 7º, § 2º, alterada pelo julgamento com trânsito em julgado de eventuais Impugnações ou pelo Quadro Geral de Credores (QGC) homologado judicialmente nos termos do artigo 18 da LFRE.

Créditos Não Sujeitos ao Plano: Créditos detidos pelos Credores Não Sujeitos ao Plano.

Créditos Sujeitos ao Plano: Créditos detidos pelos Credores Sujeitos ao Plano.

Credores: Consideram-se Credores todos aqueles que possuem algum crédito em face do Hospital do Amparo, sejam eles Credores Concursais ou Credores Extraconcursais.

Credores Concursais (Credores Sujeitos à Recuperação Judicial): Detentores de Créditos Concursais, nos termos do artigo 49 da Lei 11.101/05, ou seja, todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos, excluídos os que definidos como extraconcursais, nos termos da Lei 11.101/05, desde que assim reconhecidos judicialmente, observando-se o disposto na relação de credores vigente, seja a do artigo 52, §1º, II ou a referente ao artigo 7º, §2º com as alterações decorrentes do trânsito em julgado de Habilitações e Impugnações de Crédito ou o QGC homologado judicialmente.



Credores Extraconcursais: Credores que, nos termos da Lei nº 11.101/2005, não estão sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, observando-se o disposto na relação de credores vigente, seja a do artigo 52, § 1º, II ou a referente ao artigo 7º, § 2º com as alterações decorrentes do trânsito em julgado de Habilitações e Impugnações de Crédito ou o QGC homologado judicialmente.

Credores Extraconcursais Aderentes: Credores detentores de créditos extraconcursais que aderirem ao presente Plano de Recuperação Judicial, passando a submeter-se aos efeitos da Recuperação Judicial.

CTN: Lei nº 5.172/1966, que dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional - Código Tributário Nacional.

Comprador: A empresa Vale do Sol Empreendimentos Ltda, que apresentou proposta irrevogável e irretroatável de aquisição da UPI Hospital.

Data do Pedido: A data em que o pedido de recuperação judicial foi ajuizado, 03 de setembro de 2021.

Deferimento do Processamento: Decisão proferida pelo Juízo da 6ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, por meio do qual foi deferido o processamento a presente recuperação judicial, nos termos do art. 52 da Lei 11.101/05.

Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro (D.O.): Publicação veiculada pela imprensa oficial do Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro.

Edital de Alienação da UPI: É o edital que deverá ser publicado nos autos da recuperação judicial, em atendimento à LFRE, que ofertará publicamente a alienação da UPI. Neste edital, deverá contemplar o procedimento de alienação da referida UPI, bem como todo o procedimento para a apresentação das propostas para posterior arrematação da UPI.

Habilitação ou Habilitações de Crédito: Mecanismo judicial de que trata o artigo 9º da LFRE.

Homologação Judicial do PRJ: É a data da prolação da decisão judicial pelo MM Juízo Recuperacional que homologar o Plano de Recuperação Judicial e este Aditivo ao PRJ e conceder a Recuperação Judicial do Hospital do Amparo, nos termos do *caput* do artigo 58 e/ou do artigo

58, 1º da LFRE, independentemente da publicação no Diário Oficial da União ou de intimação eletrônica.

Hospital do Amparo ou Recuperanda: Empresa autora da ação de recuperação judicial nº 0198355-16.2021.8.19.0001 e que apresenta o presente Aditivo ao PRJ.

Impugnação ou Impugnações de Crédito: Mecanismo judicial de que trata o artigo 13 da LFRE.

Investidor Stalking Horse: É o interessado na aquisição da UPI Hospital que poderá exercer seu direito de preferência em relação aos demais interessados tendo em vista a proposta vinculante apresentada para aquisição da UPI Hospital.

Juízo Recuperacional: É o MM. Juízo da 6ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

Laudos UPI Hospital: é o documento listado no Anexo I.

LFRE: Lei nº 11.101/2005, que regulamenta os procedimentos de Recuperação Judicial, Recuperação Extrajudicial e Falência.

Meios de Recuperação Judicial: Quaisquer meios lícitos capazes de viabilizar o soergimento econômico-financeiro do Hospital do Amparo, inclusive os exemplificados no artigo 50 da LFRE.

Novação: Mecanismo Judicial constante no artigo 59 da LFRE.

Pandemia ou Pandemia do Covid-19: Disseminação mundial do vírus SARS-CoV-2.

Plano de Recuperação Judicial, Plano ou PRJ: O presente Aditivo ao PRJ, apresentado na forma e nos termos do artigo 53 da LFRE, no qual são expostos os meios de recuperação a serem adotados e as condições de pagamento dos credores.

PRJ Original: Plano de Recuperação Judicial apresentado na forma do art. 53 da LFR às fls. . 1.497/1.701 dos autos do processo nº. 0179320-70.2021.8.19.0001, em trâmite perante a 6ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

9/11 

Pré-Pandemia: Período anterior à Pandemia do Covid-19, isto é, anterior ao mês de março de 2019.

Premissas Fundamentais: São todas as disposições constantes na Cláusula 4 deste PRJ.

Quadro Geral de Credores (QGC): Relação de credores homologada judicialmente, nos termos do artigo 18 da LFRE.

Quitação: Mediante a implementação das alternativas de pagamento, conforme previsto neste Plano, os Credores outorgarão automática e independentemente de qualquer formalidade adicional à mais ampla, geral, irrevogável e irretroatável quitação dos Créditos em favor da Recuperanda, seus controladores, controladas, garantidores, bem como empresas que venham a ser eventualmente reconhecidas como solidárias, de qualquer natureza, incluindo juros, correção monetária, penalidades, despesas, multas e indenizações, de quaisquer naturezas, para mais nada pretender ou reclamar em juízo ou fora dele, inclusive arbitral, a qualquer tempo e sob qualquer título.

RJ: Recuperação Judicial.

Unidade Produtiva Isolada ou UPI: Parcela do patrimônio do Hospital do Amparo composta por bens corpóreos e incorpóreos, direitos e obrigações, que poderá ser destacada para alienação nos termos do art. 60 da Lei nº 11.101/05.

UPI Hospital: Tem a sua definição estabelecida pela Cláusula 5.1. e Anexo I.

A utilização da palavra “incluindo” ou “inclusive” no presente plano seguida de qualquer declaração, termo ou matéria genérica não poderá ser interpretada de forma a limitar tal declaração, termo ou matéria aos itens ou matérias específicos inseridos imediatamente após tal palavra, bem como a itens e matérias similares, devendo, ao contrário, ser considerada como referência a todos os outros itens ou matérias que poderiam ser razoavelmente inseridos no escopo mais amplo possível de tal declaração, termo ou matéria.

321



10. RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo I – Laudo UPI Hospital;

Anexo II – Proposta Comprador.

9/12/12 

ANEXO I

TRABALHO SOLICITADO POR



DATA DA VISTORIA: 21/08/2020

FINALIDADE: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA.

PROPRIETÁRIO: AMPARO FEMININO DE 1912

DADOS DO IMÓVEL:

- **ENDEREÇO:** Rua Estrela n.ºs 27 e 41
- **BAIRRO/REGIÃO:** Rio Comprido.
- **MUNICÍPIO:** Rio de Janeiro.
- **ESTADO:** RJ

CARACTERÍSTICAS:

UNIDADE	TERRENO (m ²)	CONSTRUÇÃO (m ²)	OBSERVAÇÕES
27	7.300,00	7.722,00	Tiradas do IPTU e Plantas fornecidas
41	3.600,00	811,00	Tiradas do IPTU e Plantas fornecidas

OBSERVAÇÕES: 1) Trata-se de duas áreas de terrenos, onde encontra-se instalados a unidade de pronto atendimento Hospital do Amparo 2) No presente trabalho daremos os valores individualizados, conforme documentos fornecidos pelo consultante; 3) Em relação as áreas divergentes apontadas no laudo, em cada caso, explicamos como e porque adotamos as áreas de terrenos e construções destacadas na capa do laudo.

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA: Plantas, RGI e IPTU

METODOLOGIA: Evolutivo – Terreno pelo método comparativo e construção pela quantificação de custos.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO: Fundamentação II e Precisão III

FOTOS:



Fachada Rua Estrela n.º 27

Acesso Rua Estrela n.º 41

RESUMO DOS VALORES:

UNIDADES	Valor de Mercado (Terreno)	Valor das Benfeitorias
n.º 27	R\$ 14.076.406,93	R\$ 20.829.771,22
n.º 41	R\$ 5.389.000,00	R\$ 1.947.703,95

Rio de Janeiro, 24 de agosto de 2020.

RELATÓRIO: 220.16116

INTRODUÇÃO/SUMÁRIO

Para a elaboração deste relatório foi realizada vistoria no local e no imóvel em agosto/2020.

Para a realização deste relatório foi feita vistoria no local e no imóvel. A vistoria do imóvel objetivou a determinação de padrão construtivo e estado de conservação. Não foram feitas medições; as medidas apresentadas foram obtidas através de informações e documentos fornecidos pelo cliente. Da mesma forma não foram realizadas análises estruturais; assim, não entramos no mérito do conjunto predial apresentar problemas nas instalações elétricas e hidráulicas ou vícios construtivos ocultos.

As descrições, conclusões e comentários sobre o bem avaliado se baseiam nos dados colhidos "in loco" e através de documentos subsidiários cedidos para a elaboração do trabalho.

Este trabalho está restrito ao campo da engenharia de avaliações. Não realizamos análises de documentação nem pesquisas cartoriais que comprovem aspectos legais quanto à direito de propriedade, posse, hipotecas, execuções, etc.

Todas as informações obtidas do Cliente ou de terceiros e reproduzidas neste relatório foram consideradas como fidedignas.

O valor buscado será o de mercado, a ser calculado por comparatividade. Para tal, o presente trabalho foi desenvolvido em conformidade com as normas da ABNT, segundo as NBR-14653-1/2011 e NBR-14653-2/2011, buscando a apuração, de resultados com o Grau de Fundamentação 1.

Todos os mapas, plantas, escrituras, certidões, estudos de aproveitamento, análises contábeis, relatórios técnicos e informações fornecidas por órgãos competentes, sejam oriundos de nossos arquivos ou cedidos para a execução deste trabalho, serão analisados e anexados a este relatório sempre que considerados complementares e esclarecedores.

Conceitualmente o trabalho partirá do plano geral- Região/Localidade -para o específico- a propriedade propriamente dita- sempre que a análise desta abrangência regional for fator de importância para a definição de valor.

Para a ordenação dos resultados deste projeto, este volume foi dividido em 5 partes:

- Parte A: trata da apresentação geral da Região de localização do Objeto da Avaliação, baseada em comentários, mapas e fotos.
- Parte B: trata da descrição do Objeto da Avaliação.
- Parte C: trata dos Critérios e Cálculos de Avaliação;
- Parte D: apresenta a conclusão da avaliação e a Chancela da EMBRAP/PRAXIS;
- Parte E: ANEXOS - apresenta fotos e documentos complementares, estes quando disponíveis;

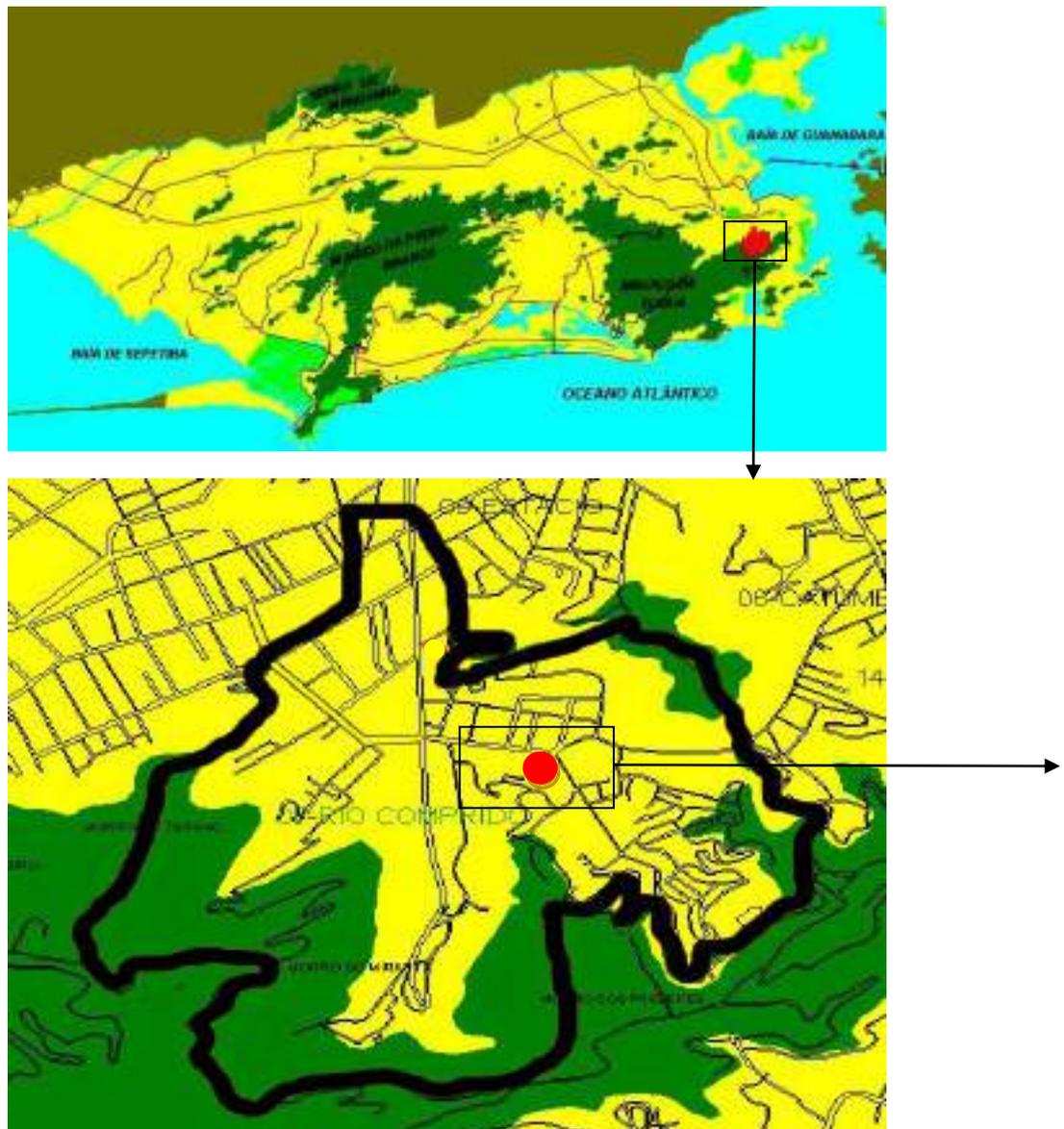
PARTE A - LOCAL

A.1 - DADOS CADASTRAIS DA PROPRIEDADE:

- **ENDEREÇO:** Rua Estrela n.ºs 27 e 41.
- **BAIRRO/REGIÃO:** Rio Comprido.
- **REGIÃO:** IIIª R.A.
- **MUNICÍPIO:** Rio de Janeiro.
- **ESTADO:** RJ.

A.2. LOCALIZAÇÃO NOS MAPAS:

A figura a seguir mostra, em vermelho, a localização do bairro no espaço municipal; logo abaixo, o bairro aparece em destaque, com seus limites demarcados pela linha preta, sua malha viária e, no ponto vermelho, a localização aproximada do imóvel avaliando.



A.4 - COMENTÁRIOS SOBRE O LOCAL:

Situação:

O Rio Comprido é um dos mais antigos e tradicionais bairros da cidade. Originalmente de ocupação eminentemente residencial, veio, ao longo dos anos, se transformando em região de conotação comercial. Com a execução dos Túneis Rebouças e Santa Bárbara e do elevado que, hoje, dá acesso direto à Linha Vermelha, além do Metropolitano, que apresenta estação no local, passou a apresentar uma situação geográfica privilegiada, no centro dos eixos de interligação da cidade. O setor leste do bairro, representado por Estácio e Cidade Nova (bairros vizinhos, mas independentes), são uma continuidade natural da região e é fator determinante para a sua integração geográfica na concepção do Projetos Cidade Nova, SA's, Teleporto e Centro de Convenções do Rio de Janeiro.

Ocupação:

Houve uma nítida divisão do bairro em duas situações distintas: os setores mais à leste, ou seja, ao longo e marginais à Av. Paulo de Frontin e Ruas Haddock Lobo, do Bispo e Barão de Itapagipe sofreram uma nítida transformação vocacional, sendo privilegiada a ocupação comercial. Os setores mais ao sul, ou seja, aqueles marginais à Rua Itapiru, que ligam o bairro à Santa Tereza e ao Catumbi tiveram um desenvolvimento inferior. Sob o aspecto construtivo o bairro e, principalmente este último setor, ainda apresenta muitas discrepâncias e, de forma geral, ainda predomina o antigo casario de padrão assobradado do início do século. O bairro do Rio Comprido foi um dos que mais se esvaziou nos últimos 6 anos: 15.6% da população ou cerca de 6000 habitantes deixaram o bairro. Cerca de 30% da população atual reside em favelas. Assim, não é surpresa a constatação de uma praticamente total ausência de lançamentos imobiliários na região e pouquíssima movimentação de compra e venda neste segmento.

Obras públicas:

Toda a área próxima da Cidade Nova esteve em processo de reestruturação urbana, mas, de forma geral, o bairro se recente da falta de modernização dos serviços públicos. Um dos maiores problemas do bairro, as enchentes, foi praticamente a alguns anos com o alargamento da ligação subterrânea do Rio Comprido com o Canal do Mangue, mas seus efeitos positivos atingem principalmente os setores marginais à Av. Paulo de Frontin. As áreas periféricas à Rua Itapiru ainda são afetadas por sua proximidade ao morro de Santa Tereza (Morro São Judas Tadeu) e favelas que aí se desenvolveram.

Nível sócio-econômico:

Os moradores do local estão, hoje, inclusos fundamentalmente nas Classes B e C.

Mercado Imobiliário:

Hoje, moram no Rio Comprido quase 50 mil habitantes, porém, só por essa via expressa (túnel Rebouças) e pela Avenida Paulo de Frontin, circulam cerca de 150 mil veículos por dia. Transformado em lugar de passagem, o bairro sofreu depreciação, mas também resistiu a ela, mantendo algumas características bucólicas e belas construções que contam muitas histórias.

Apesar de situado na Zona Central da cidade, a maior parte dos domicílios do Rio Comprido permanece residencial e o local conta com uma expressiva estrutura de ensino e saúde. Sua escola pública mais antiga é a E. M. Pereira Passos, inaugurada em 1922. No bairro também estão localizados o Colégio de Aplicação da Uerj, fundações educacionais (Bradesco e Osório) e universidades (Estácio e Unicarioca).

Entre os hospitais, destaca-se o da Aeronáutica, erguido na Rua Barão de Itapagipe, na década de 1930, no terreno em que ficava o casarão do Conde de Bonfim. Era lá que funcionava o Hospital Alemão, confiscado pelo governo federal durante a Segunda Guerra Mundial, quando se mudou para a Rua da Estrela com o nome de Hospital do Amparo.

No comércio, sobressai o Polo Têxtil, que atrai inúmeros profissionais e curiosos da área de moda e confecção de roupas, em função da grande quantidade de lojas especializadas em malhas, tecidos e aviamentos, que se estendem por um shopping e pela Rua Aristides Lobo.

O mercado imobiliário passa por momento nitidamente recessivo, já a alguns anos: nota-se oferta e procura com desempenho estacionário e baixa liquidez. O cenário pós-pandemia ainda não pode ser estimado.

A.5. LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

- Nome: Rua Estrela;
- Começa: Rua Barão de Petrópolis; Termina: Av. Paulo de Frontin. Comprimento aproximado: cerca de 410 m.
- Traçados altimétricos no local: regulares; traçados planimétricos no local: regulares.
- Trata-se de via peculiar, de pequena extensão, com uma pista com mão única de direção de tráfego, que serve de ligação entre os dois principais logradouros do local, a Av. Paulo de Frontin e a Rua Itapiru (nesta direção).
- Circulação de veículos: regular; Circulação de pedestres: regular.
- Pavimentação da pista: concreto asfáltico; pavimentação dos passeios: cimentado. Largura da pista: cerca de 10,00 m; largura dos passeios: variável; cerca de 3,00 m em frente ao imóvel avaliando.
- Iluminação: através de lâmpadas à vapor de mercúrio.
- Características ocupacionais e de meio-ambiente: se enquadram no aspecto geral da localidade, com a maioria dos prédios oriundos da década de 50, tanto residenciais multifamiliares como unifamiliares, estes em grande parte transformados para uso comercial.
- Drenagem pluvial e esgotos sanitários: canalizados; água: canalizada; Gás: canalizado.
- Telefones.
- Transportes coletivos: ônibus: no local; metro: próximo.
- Comércio: próximo, com grande concentração para a comercialização de malhas e afins.

A foto "Google Earth" mostra o trecho e o imóvel analisado, apontado em vermelho:



PARTE B – O IMÓVEL

B.1 - CONFIGURAÇÃO GERAL DO IMÓVEL – RUA DA ESTRELA, 27:

Trata-se de um complexo predial que abriga o Hospital Alemão do Amparo, a imagem de satélite a seguir (Google Earth) mostra a propriedade, sendo demarcadas de amarelo as dimensões aproximadas do terreno, e demarcadas com indicador verde as principais benfeitorias componentes do complexo:



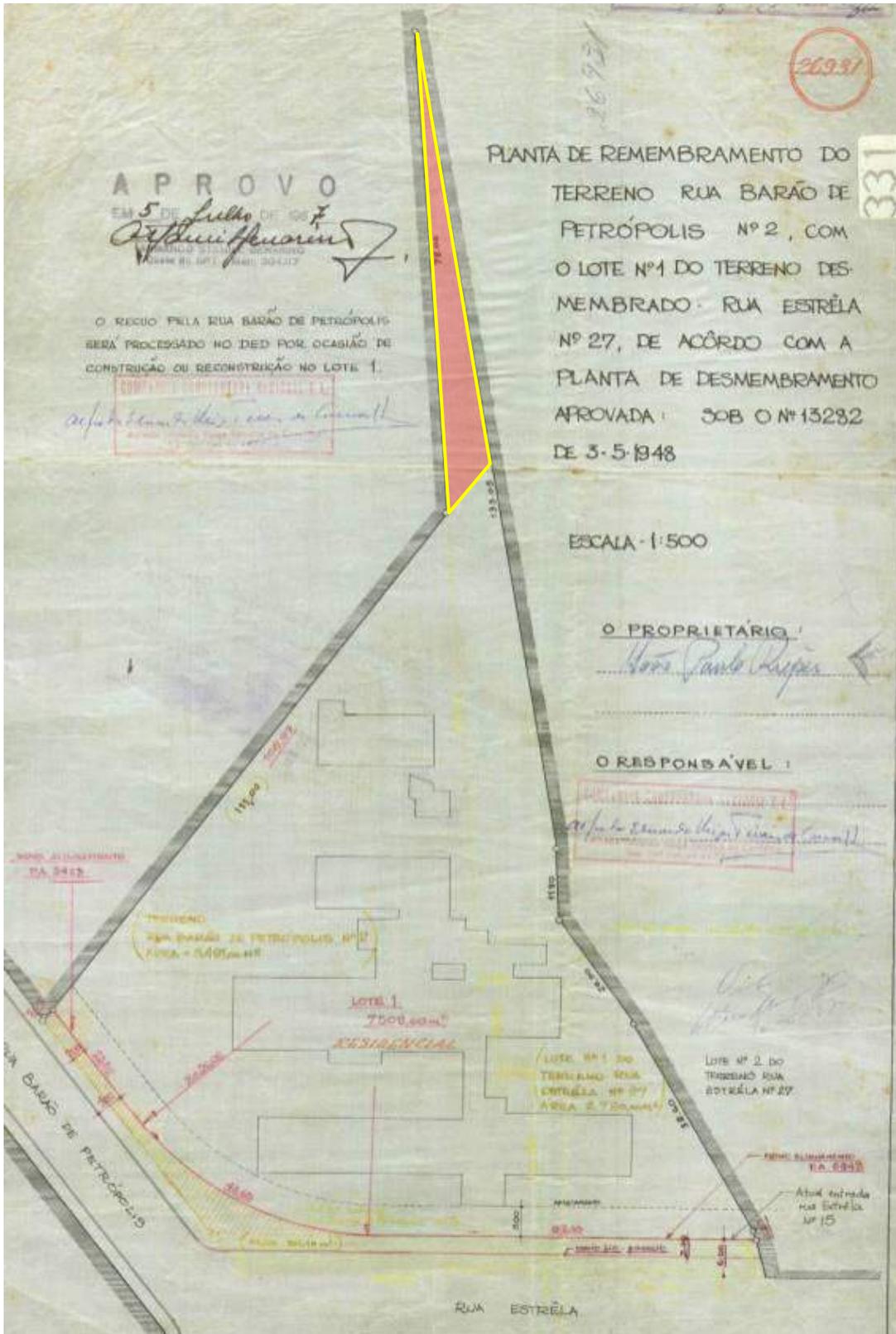
B.2 - O TERRENO

- Caracterização: lote urbano.
- Acessos: direto, pelo logradouro.
- Configuração geométrica: irregular.
- Topografia: Em aclave.
- Testada: 99,25 m.
- **Área total de terreno: 7.500,60 m²**, conforme certidão de matrícula de nº 21652.
- **Área útil de terreno a ser utilizada no cálculo: 7.300,00 m²**, conforme medição aproximada pelo programa "Google Earth".

OBSERVAÇÃO:

Para realização do cálculo será considerada uma área de terreno útil de 7.300,00 m², pois aos fundos do terreno, conforme consta na planta do PAL 26931, existe uma área em aclave acentuada, que é cercada pela passagem da faixa de segurança de linhas de transmissão, sendo a área não considerada destacada a seguir:

PAL 26931



Em destaque de amarelo a área de terreno não considerada para avaliação

B.3 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno acima descrito encontra-se implantado um conjunto predial que compõe o Hospital Alemão do Amparo, sendo as principais edificações interligadas entre si, formando desta forma um complexo hospitalar, a seguir listamos e caracterizamos as benfeitorias consideradas:

B.3.1 – BLOCO 1 – PRÉDIO PRINCIPAL:



- Conotação básica: Prédio.
- Projeto da edificação: trata-se de edificação terminada que, aparentemente, sofreu alteração em relação ao projeto original.
- Localização no terreno: ocupa-o parcialmente.
- Perfil da edificação: 2 Subsolos + 3 andares + cobertura.
- Distribuição ocupacional dos espaços:
 - **2º Subsolo (Abaixo da pista de acesso ao complexo)**
 - Divisão interna: corredor descoberto, sala de espera de remoção, morgue, sala de preparação, sala de resíduo biológico, sala de resíduos comuns, banheiros, vestiários, compartimento para material reciclado.
 - **1º Subsolo**
 - Divisão interna: centro de tratamento intensivo (CTI), depósito, sala de isolamento, farmácia, sanitários, sala de arquivo, administração, sala de bem estar médico, copa e subestação em anexo.
 - **1º Andar**
 - Divisão interna: Recepção, sala de espera, sala de exames, sala de ultrassonografia, sala de procedimentos ambulatoriais, sala de estar técnico, depósito, sanitários, sala de tomografia, enfermarias, copa, rouparia, corredor, recepção unimed, hall de escadas e quartos clínicos.

- **2º Andar**
 - Divisão interna: postos de enfermagem, 9 suítes clínicas, vestiário, centro cirúrgico, administração, farmácia, sala de guarda de equipamentos, sanitários, copa e hall.
- **3º Andar**
 - Divisão interna: UTI neonatal, postos de enfermagem, sanitários, salão, copa, 5 suítes clínicas, berçário, sala estar técnico, centro cirúrgico, laboratório, hall e sala de cirurgia.
- **Cobertura**
 - Divisão interna: cobertura, casa de máquinas e caixa d'água.
- Aspectos Construtivos:
 - Infraestrutura: fundações profundas.
 - Superestrutura: concreto armado.
 - Lajes: convencionais em concreto armado.
 - Cobertura: laje impermeabilizada e telhas de fibrocimento tipo canaleta.
 - Painéis divisórios internos: alvenaria de tijolos.
- Materiais básicos empregados no revestimento e acabamento da edificação:
 - Fachada: alvenaria de tijolos emboçada, emassada e pintada.
 - Pisos: cerâmica, piso vinílico e mármore;
 - Paredes: emboço emassado e pintado, cerâmica e PVC ;
 - Teto: rebaixado em gesso.
- Idade aparente: 30 anos;
- Idade remanescente: 30 anos.
- Estado de conservação: regular (2,0 c) segundo critério de Hoss-Heidecke.

B.3.2 – BLOCO 2:

- Conotação básica: Prédio.
- Projeto da edificação: trata-se de edificação terminada que, aparentemente, sofreu alteração em relação ao projeto original.
- Localização no terreno: ocupa-o parcialmente.
- Perfil da edificação: 3 pavimentos.
- Distribuição ocupacional dos espaços:
 - **1º pavimento**
 - Divisão interna: hall, 5 quartos clínicos sendo 1 suíte, sanitário, enfermaria, administração, depósito e área de transferência, .
 - **2º pavimento**
 - Divisão interna: câmara de resfriamento, depósito, administração, lavagem, sala de conforto, sala de material estéril, DML e hall.
 - **3º pavimento**
 - Divisão interna: 9 enfermarias, hall e sanitários.
- Aspectos Construtivos:
 - Infraestrutura: fundações profundas.
 - Superestrutura: concreto armado.
 - Lajes: convencionais em concreto armado.
 - Cobertura: laje impermeabilizada e telhas de fibrocimento tipo canaleta.
 - Painéis divisórios internos: alvenaria de tijolos.
- Materiais básicos empregados no revestimento e acabamento da edificação:
 - Fachada: alvenaria de tijolos emboçada, emassada e pintada.
 - Pisos: cerâmica, piso vinílico e mármore;
 - Paredes: emboço emassado e pintado, cerâmica e PVC ;
 - Teto: rebaixado em gesso.

- Idade aparente: 30 anos;
- Idade remanescente: 30 anos.
- Estado de conservação: regular (2,0 c) segundo critério de Hoss-Heidecke.

B.3.3 – BLOCO 3 – LAR DE IDOSOS:



- Conotação básica: Prédio.
- Projeto da edificação: trata-se de edificação terminada que, aparentemente, sofreu alteração em relação ao projeto original.
- Localização no terreno: ocupa-o parcialmente.
- Perfil da edificação: 4 pavimentos.
- Distribuição ocupacional dos espaços:
 - **1º pavimento**
 - Divisão interna: Varanda, sala de estar, sala de serviços, banheiro, refeitório, hall, sala de nutrição, cozinha e dispensa.
 - **2º pavimento**
 - Divisão interna: hall, sala de estar, 13 suítes, enfermarias, DML e varanda coberta.
 - **3º e 4º pavimentos**
 - Divisão interna: hall, sala de estar, 17 suítes, postos de enfermaria e varanda coberta.
 - **Cobertura**
 - Divisão interna: cobertura, casa de máquinas e caixa d'água.
- Aspectos Construtivos:
 - Infraestrutura: fundações profundas.
 - Superestrutura: concreto armado.
 - Lajes: convencionais em concreto armado.
 - Cobertura: laje impermeabilizada e telhas de fibrocimento tipo canaleta.
 - Painéis divisórios internos: alvenaria de tijolos.

- Materiais básicos empregados no revestimento e acabamento da edificação:
 - Fachada: alvenaria de tijolos emboçada, emassada e pintada.
 - Pisos: cerâmica, piso vinílico e madeira corrida;
 - Paredes: emboço emassado e pintado e cerâmica;
 - Teto: rebaixado em gesso e placas de fibra mineral.
- Idade aparente: 30 anos;
- Idade remanescente: 30 anos.
- Estado de conservação: Entre regular e reparos simples (2,5 d) segundo critério de Hoss-Heidecke.

B.3.4 – CASARÃO:



- Conotação básica: Prédio.
- Projeto da edificação: trata-se de edificação terminada que, aparentemente, sofreu alteração em relação ao projeto original.
- Localização no terreno: ocupa-o parcialmente.
- Perfil da edificação: 2 pavimentos.
- Distribuição ocupacional dos espaços:
 - **1º pavimento**
 - Divisão interna: rouparia, depósito, vestiário, farmácia, administração, laboratório, sanitário, suíte, DML e DTR.
 - **2º pavimento**
 - Divisão interna: sala de direção, administração, sala de reunião, auditório, secretaria, sanitários, tesouraria, CDP, sala de espera, sala de compras, sala de faturamento, refeitório e sacada.
- Aspectos Construtivos:
 - Infraestrutura: fundações rasas.
 - Superestrutura: concreto armado.
 - Lajes: convencionais em concreto armado.
 - Cobertura: laje impermeabilizada e telhas coloniais.
 - Painéis divisórios internos: alvenaria de tijolos.

- Materiais básicos empregados no revestimento e acabamento da edificação:
 - Fachada: alvenaria de tijolos emboçada, emassada e pintada.
 - Pisos: cerâmica, piso vinílico e madeira corrida;
 - Paredes: emboço emassado e pintado e cerâmica;
 - Teto: rebaixado em gesso e placas de fibra mineral.
- Idade aparente: 40 anos;
- Idade remanescente: 20 anos.
- Estado de conservação: regular (2,0 C) segundo critério de Hoss-Heidecke.

B.3.5 – BLOCO 4:



- Conotação básica: Prédio.
- Projeto da edificação: trata-se de edificação terminada que, aparentemente, sofreu alteração em relação ao projeto original.
- Localização no terreno: ocupa-o parcialmente.
- Perfil da edificação: 3 pavimentos.
- Distribuição ocupacional dos espaços:
 - **1º pavimento (SPA)**
 - Divisão interna: Recepção, hall, consultórios e sanitários.
 - **Observação: pavimento totalmente reformado.**
 - **2º e 3º pavimentos**
 - Divisão interna: hall, 13 quartos, e banheiros comunitários.
- Aspectos Construtivos:
 - Infraestrutura: fundações profundas.
 - Superestrutura: concreto armado.
 - Lajes: convencionais em concreto armado.
 - Cobertura: laje impermeabilizada e telhas coloniais.
 - Painéis divisórios internos: alvenaria de tijolos.
- Materiais básicos empregados no revestimento e acabamento da edificação:
 - Fachada: alvenaria de tijolos emboçada, emassada e pintada.

- Pisos: cerâmica, piso vinílico e madeira corrida e madeira tipo taco;
- Paredes: emboço emassado e pintado e cerâmica;
- Teto: rebaixado em gesso e placas de fibra mineral.
- Idade aparente: 40 anos;
- Idade remanescente: 20 anos.
- Estado de conservação: Entre regular e reparos simples (2,5 D) segundo critério de Hoss-Heidecke.

B.3.6 – LAVANDERIA:



- Conotação básica: Casa linear.
- Projeto da edificação: trata-se de edificação terminada que, aparentemente, sofreu alteração em relação ao projeto original.
- Localização no terreno: ocupa-o parcialmente.
- Perfil da edificação: linear.
- Distribuição ocupacional dos espaços:
 - Divisão interna: área de serviço, varanda e lavanderia.
- Aspectos Construtivos:
 - Infraestrutura: fundações rasas.
 - Superestrutura: concreto armado.
 - Lajes: não possui.
 - Cobertura: telhas de fibrocimento.
 - Painéis divisórios internos: alvenaria de tijolos.
- Materiais básicos empregados no revestimento e acabamento da edificação:
 - Fachada: alvenaria de tijolos emboçada, emassada e pintada.
 - Pisos: cerâmica;
 - Paredes: emboço emassado e pintado e cerâmica;
 - Teto: cobertura aparente.
- Idade aparente: 30 anos;
- Idade remanescente: 30 anos.
- Estado de conservação: Entre regular e reparos simples (2,5 D) segundo critério de Hoss-Heidecke.

B.3.7 – RESTAURANTE:



- Conotação básica: Loja.
- Projeto da edificação: trata-se de edificação terminada que, aparentemente, não sofreu alteração em relação ao projeto original.
- Localização no terreno: ocupa-o parcialmente.
- Perfil da edificação: linear.
- Distribuição ocupacional dos espaços:
 - Divisão interna: salão de atendimento, lavabo e cozinha.
- Aspectos Construtivos:
 - Infraestrutura: fundações rasas.
 - Superestrutura: concreto armado.
 - Lajes: em concreto armado.
 - Painéis divisórios internos: alvenaria de tijolos.
- Materiais básicos empregados no revestimento e acabamento da edificação:
 - Fachada: alvenaria de tijolos emboçada, emassada e pintada.
 - Pisos: cerâmica;
 - Paredes: emboço emassado e pintado e cerâmica;
 - Teto: rebaixado em gesso.
- Idade aparente: 10 anos;
- Idade remanescente: 50 anos.
- Estado de conservação: Entre novo e regular (1,5 B) segundo critério de Hoss-Heidecke.

QUADRO DE ÁREAS	
ÁREA DE PROJEÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO 1º PAVTO	2.091,05 m ²
ÁREA DO TERRENO	7.650,93 m ²
ÁREA LIVRE	4.959,88 m ²
TAXA DE OCUPAÇÃO	35,17%
TAXA DE UTILIZAÇÃO	64,35%
ÁREA CONSTRUÍDA 1º SUBSOLO	590,97 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA 2º SUBSOLO	493,15 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA 1º PAVIMENTO	1.602,70 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA 2º PAVIMENTO	2.116,14 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA 3º PAVIMENTO	1.486,31 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA 4º PAVIMENTO	806,16 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA 5º PAVIMENTO	833,15 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA 6º PAVIMENTO	325,41 m ²
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	8.411,99 m ²

OBSERVAÇÃO

Identificamos divergência de informação de área construída, a planta fornecida informa uma área de construção de 8.411,99 m², enquanto que o IPTU informa uma área de construção de 7.722,00 m², para efeito de avaliação, será considerada para este trabalho a área de construção informada no IPTU.

B.4 - CONFIGURAÇÃO GERAL DO IMÓVEL – RUA DA ESTRELA, 41:

Trata-se de um complexo predial que abriga uma estrutura de suporte para o Hospital Alemão do Amparo, a imagem de satélite a seguir (Google Earth) mostra a propriedade, sendo demarcado de vermelho as dimensões aproximadas do terreno, e demarcadas com indicador roxo as principais benfeitorias componentes do complexo:



B.5 - O TERRENO

- Caracterização: lote urbano.
- Acessos: direto, pelo logradouro.
- Configuração geométrica: irregular.
- Topografia: Em aclive.
- Testada: 1,75 m.
- **Área total de terreno: 3.600,00 m²**, conforme medição aproximada pelo programa "Google Earth".

OBSERVAÇÃO:

Não consta informação de área de terreno na documentação fornecida, para realização do cálculo será utilizada uma área aproximada de 3.600,00 m², obtida através de medição pelo programa "Google Earth".

B.6 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno encontra-se construído 4 construções a serem consideradas, a seguir listamos e caracterizamos tais benfeitorias:

B.6.1 – EDIFICAÇÃO 1:



- Conotação básica: Prédio.
- Projeto da edificação: trata-se de edificação terminada que, aparentemente, sofreu alteração em relação ao projeto original.
- Localização no terreno: ocupa-o parcialmente.
- Perfil da edificação: 2 pavimentos.
- Distribuição ocupacional dos espaços:
 - **1º pavimento**
 - Divisão interna: salas utilizadas como depósito e vestiários.
 - **2º pavimento**
 - Divisão interna: salas utilizadas como depósito e sanitários.
- Aspectos Construtivos:
 - Infraestrutura: fundações rasas.
 - Superestrutura: concreto armado e madeira.
 - Lajes: convencionais em concreto armado.
 - Cobertura: telhas de fibrocimento tipo canaleta.
 - Painéis divisórios internos: alvenaria de tijolos.
- Materiais básicos empregados no revestimento e acabamento da edificação:
 - Fachada: alvenaria de tijolos emboçada, emassada e pintada.
 - Pisos: cerâmica, piso vinílico e contra piso aparente;
 - Paredes: emboço emassado e pintado;
 - Teto: pintura, rebaixo em PVC e cobertura aparente.
- Idade aparente: 40 anos;
- Idade remanescente: 20 anos.

- Estado de conservação: reparos importantes (4,0 g) segundo critério de Hoss-Heidecke.

OBSERVAÇÃO

- 1) A edificação apresenta trincas e desnivelamento de piso devido a possível acomodação do solo, foi observado que parte do teto do 1º pavimento se encontra escorado.

B.6.2 – EDIFICAÇÃO 2:



- Conotação básica: Prédio.
- Projeto da edificação: trata-se de edificação terminada que, aparentemente, sofreu alteração em relação ao projeto original.
- Localização no terreno: ocupa-o parcialmente.
- Perfil da edificação: 2 pavimentos.
- Distribuição ocupacional dos espaços:
 - **1º pavimento**
 - Divisão interna: estacionamento, escritório e depósito.
 - **2º pavimento**
 - Divisão interna: salas amplas sendo utilizadas como depósito.
- Aspectos Construtivos:
 - Infraestrutura: fundações rasas.
 - Superestrutura: concreto armado.
 - Lajes: convencionais em concreto armado.
 - Cobertura: telhas de fibrocimento.
 - Painéis divisórios internos: alvenaria de tijolos.
- Materiais básicos empregados no revestimento e acabamento da edificação:
 - Fachada: alvenaria de tijolos emboçada, emassada e pintada.
 - Pisos: cerâmica, e contra piso aparente;
 - Paredes: emboço emassado e pintado;
 - Teto: pintura.
- Idade aparente: 30 anos;
- Idade remanescente: 30 anos.
- Estado de conservação: reparos importantes (4,0 g) segundo critério de Hoss-Heidecke.

OBSERVAÇÃO

- 1) A edificação apresenta infiltrações em todo o 2º pavimento.

B.6.3 – EDIFICAÇÃO 3:



- Conotação básica: Prédio.
- Projeto da edificação: trata-se de edificação terminada que, aparentemente, sofreu alteração em relação ao projeto original.
- Localização no terreno: ocupa-o parcialmente.
- Perfil da edificação: linear.
- Distribuição ocupacional dos espaços:
 - Divisão interna: hall, mercearia, banheiro, vestiário e salas de manutenção.
- Aspectos Construtivos:
 - Infraestrutura: fundações rasas.
 - Superestrutura: concreto armado.
 - Cobertura: telhas de fibrocimento.
 - Painéis divisórios internos: alvenaria de tijolos.
- Materiais básicos empregados no revestimento e acabamento da edificação:
 - Fachada: alvenaria de tijolos emboçada, emassada e pintada.
 - Pisos: cerâmica, e contra piso aparente;
 - Paredes: emboço emassado e pintado;
 - Teto: pintura.
- Idade aparente: 30 anos;
- Idade remanescente: 30 anos.
- Estado de conservação: entre reparos simples e importantes (3,5 f) segundo critério de Hoss-Heidecke.

B.6.4 – GUARITA:



- Conotação básica: Prédio.
- Projeto da edificação: trata-se de edificação terminada que, aparentemente, sofreu alteração em relação ao projeto original.
- Localização no terreno: ocupa-o parcialmente.
- Perfil da edificação: linear.
- Distribuição ocupacional dos espaços:
 - Divisão interna: escritório de segurança .
- Aspectos Construtivos:
 - Infraestrutura: fundações rasas.
 - Superestrutura: concreto armado.
 - Laje: concreto armado.
 - Painéis divisórios internos: alvenaria de tijolos.
- Materiais básicos empregados no revestimento e acabamento da edificação:
 - Fachada: alvenaria de tijolos emboçada, emassada e pintada.
 - Pisos: madeira corrida;
 - Paredes: emboço emassado e pintado;
 - Teto: pintura.
- Idade aparente: 30 anos;
- Idade remanescente: 30 anos.
- Estado de conservação: entre regular e reparos simples (2,5 d) segundo critério de Hoss-Heidecke.

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 811,00 m², conforme IPTU de inscrição: 0.131.277-6

OBSERVAÇÃO

- 1) O IPTU informa uma área de construção de 811,00 m², porém, através de medição aproximada pelo programa "Google Earth", identificamos que o imóvel possua aproximadamente 1.400,00 m² de área construída. Para efeito de avaliação, por critério de garantia, para o cálculo será considerada a área informada no IPTU.

PARTE C – AVALIAÇÃO

C.1. PREMISSAS/METODOLOGIA/GERAL:

No presente caso, para a determinação do valor venal da propriedade, adotamos o **Método Evolutivo**, que incorpora o **Método Comparativo de Dados de Mercado** e o **Método da Quantificação de Custos**.

Os métodos citados se baseiam em dados colhidos em pesquisa, sendo que esta, preferencialmente, deve ser realizada na região em que se insere o imóvel avaliando. As pesquisas, mesmo que semelhantes, são homogeneizadas através da aplicação de fatores de ajuste, que trazem seus valores modulares para uma só realidade.

C.1.1. NO CASO DO TERRENO:

Para a apuração do valor do terreno adotamos o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado. Este método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostra, sendo que esta, preferencialmente, deve ser com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando, com fontes de informação identificada e diversificada, e de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Os dados disponíveis são analisados e comparados aos do imóvel a avaliar. Esta comparação impõe o cômputo de diversos fatores, alguns de ordem conceitual e subjetiva. Os fatores de ajuste adotados para homogeneizar as amostras colhidas em pesquisa servem para corrigir distorções quanto à confiabilidade das amostras, quanto à sua localização, tamanho de testada ou área, profundidade do lote, padrão construtivo, estado de conservação, ponto comercial, existência de equipamento urbano, etc.

A aplicação de um ou mais desses fatores irá variar de acordo com o que indicar a análise de cada caso e objetivar, sempre, equiparar as amostras à realidade da propriedade a ser avaliada.

FATORES DE AJUSTES

Fator Oferta

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Local (Transposição)

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, é utilizado o fator transposição.

Localização (Ft): expressa as diferentes localidades do ponto de vista residencial.

Fator Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

Fa = (área de elemento pesquisado/área do avaliando)ⁿ onde

- n = 1/4, para diferenças de áreas inferiores a 30%,
- n = 1/8, para diferenças de áreas superiores a 30%.

Fator Topografia

Para a análise da topografia foram utilizados índices determinados pelo IBAPE para o avaliando e os elementos de referência, aplicados ao modelo segundo expressão abaixo:

$$F_{\text{topografia}} = \frac{\text{Índice avaliando}}{\text{Índice elemento}},$$

Descrição	Fator
Aclive acima de 20%	0,85
Aclive até 10%	0,95
Aclive de 10% a 20%	0,90
Declive acima de 20%	0,70
Declive até 5%	0,95
Declive de 10% a 20%	0,80
Declive de 5% a 10%	0,90
Não se aplica	1,00
Plano / praticamente plano	1,00

Fator de Testada

Fator que complementa a composição dos fatores de forma (área, testada e profundidade) para a formação do valor. Incluída através do modelo abaixo:

$$F_{\text{testada}} = (\text{testada do avaliando} / \text{testada do elemento pesquisado})^f,$$

dentro do limite de [0,80;1,20], sendo $f = 0,25$, conforme tabela IBAPE para expoente do fator testada considerando Grupo III (Zona Comercial Padrão Médio).

Fator Esquina

Com a finalidade de ajustar as variações de valores em relação ao número de frentes para logradouros, foi aplicado um ajuste de no máximo 15% aos elementos que não são de esquina.

C.1.2. NO CASO DAS BENFEITORIAS:

No caso das benfeitorias utilizamos preferencialmente o Método da Quantificação de Custos. Para tal, nos baseamos em pesquisa constante que realizamos junto às publicações especializadas - Boletim de Custos, Revista de Preços, construções, Catálogo de Referência da EMOP, SINAPI etc., além de contatos permanentes que mantemos com uma série de Empresas Construtoras, atuantes tanto no setor da construção civil como industrial.

Na análise individual de cada edificação, anotamos sua idade, seu padrão construtivo e suas condições atuais de conservação, sendo os preços modulares apresentados acrescidos por índices relativos de depreciação.

C.1.3. VALOR TOTAL FINAL:

Obtido através do somatório das partes, não sendo necessário ao valor final apurado o acréscimo do índice referente ao chamado "negócio em marcha" ou "vantagem da coisa feita", que é o elemento adicional de valor possuído que tem um determinado imóvel pela sua vantagem de estar construído e pronto para ser utilizado, em relação a outro semelhante, pois foi utilizado na avaliação para a definição dos custos da benfeitoria o padrão construtivo do Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos que já consideram tais índices.

C.1.4. NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO:

É importante, também, enfatizar, que o presente trabalho será desenvolvido através dos procedimentos matemáticos recomendados pelas **NBR-14653- Parte 1 (Procedimentos gerais) /Parte 2 (Imóveis urbanos)** da Associação Brasileira de Normas Técnicas buscando a apuração de resultados com o nível de **"Fundamentação II"** e **"Precisão III"**.

C.1.5. TABELAS AUXILIARES:

VIDA ÚTIL – CONFORME IBAPE

TABELA - VIDA REFERENCIAL X VALOR RESIDUAL

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL (ANOS)	VALOR RESIDUAL (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
	APARTAMENTO	FINO	60	20
		LUXO	60	20
		ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	FINO	50	20
		LUXO	50	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
	GALPÕES	FINO	50	20
		LUXO	50	20
		RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20

PADRÃO CONSTRUTIVO – CONFORME IBAPE

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS							
IBAPE / SP							
CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES				
			Mínimo	entre	Médio	entre	Máximo
RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 BARRADO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,075	0,090	0,105	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,144	0,156	0,168	0,180
	GRUPO 1.2 CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,390	0,420	0,450	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,534	0,576	0,618	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,729	0,786	0,843	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	0,984	1,056	1,128	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,299	1,386	1,473	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,674	1,776	1,878	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,214	2,436	2,658	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89				
	GRUPO 1.3 APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,705	0,810	0,915	1,020
		1.3.2- Padrão Simples Sem elevador	1,032	1,149	1,266	1,383	1,500
		Com elevador	1,260	1,365	1,470	1,575	1,680
		1.3.3- Padrão Médio Sem elevador	1,512	1,629	1,746	1,863	1,980
		Com elevador	1,692	1,809	1,926	2,043	2,160
		1.3.4- Padrão Superior Sem elevador	1,992	2,109	2,226	2,343	2,460
	Com elevador	2,172	2,289	2,406	2,523	2,640	
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	2,859	3,066	2,853	2,640	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49						
COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,690	0,780	0,870	0,960
		2.1.2- Padrão Simples Sem elevador	0,972	1,089	1,206	1,323	1,440
		Com elevador	1,200	1,305	1,410	1,515	1,620
		2.1.3- Padrão Médio Sem elevador	1,452	1,554	1,656	1,758	1,860
		Com elevador	1,632	1,734	1,836	1,938	2,040
		2.1.4- Padrão Superior Sem elevador	1,872	1,959	2,046	2,133	2,220
	Com elevador	2,052	2,169	2,286	2,403	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	2,799	3,066	3,333	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61					
	GRUPO 2.2 GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,300	0,360	0,420	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,609	0,726	0,843	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,149	1,326	1,503	1,680
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69					
ESPECIAL	GRUPO 3.1 COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,090	0,120	0,150	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,219	0,246	0,273	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,384	0,456	0,528	0,600

ESTADO DE CONSERVAÇÃO – CONFORME TABELA DE ROSS HEIDECKE.

TABELA DE ROSS-HEIDECKE - Depreciação Física - Fator "k"

Sendo:

- 1 a novo
- 1,5 b entre novo e regular
- 2 c regular**
- 2,5 d entre regular e reparos simples
- 3 e reparos simples
- 3,5 f entre reparos simples e importantes
- 4 g reparos importantes
- 4,5 h entre reparos importantes e sem valor
- 5 i sem valor

C.2 - DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL:

C.2.1 - VALOR DO TERRENO:

C.2.1.1 - PESQUISA DE MERCADO:

C.2.1.1.1 - RELAÇÃO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA:

Elemento Comparativo 1	URL:	Data:
	Empreendimento: Endereço: Rua Itapiru 1923 Bairro: Rio Comprido Cidade: Rio de Janeiro UF: RJ Fonte/ telefone: Remax (21)2146-0168 Zonamento Área construída (m²): 1935,00 Apoio/Edícula: Total: 1.935,00 Área terreno (m²): 625,00 Testada: 40,00 Topografia: Terreno Plano Esquina: Nº dorm: Nº suite Nº vagas Setor Urbano: 5376,9200 Preço de venda R\$ 3.950.500,00 R\$/m² construído R\$ 2.041,60 Status A VENDA Obs.: Prédio à Venda. Igreja, Colégio, Faculdade, Universidade, Curso, Templo, Telemarketing, Centro. Rj Excelente opção Comercial para: Hospitais, Clínicas Igrejas, Templos, Faculdades, Universidades, Colégios, Cursos, Empresas de telemarketing, etc...O	ago/20
	URL: Empreendimento: Endereço: Rua Aristides Lobo 45 Bairro: Rio Comprido Cidade: Rio de Janeiro UF: RJ Fonte/ telefone: Cm da Tijuca (21) 2502-7570 (21) 97025-3893 Zonamento Área construída (m²): 262,00 Apoio/Edícula: Total: 262,00 Área terreno (m²): 260,00 Testada: 8,00 Topografia: Terreno Plano Esquina: Nº dorm: Nº suite Nº vagas Setor Urbano: 17063,9900 Preço de venda R\$ 1.040.000,00 R\$/m² construído R\$ 3.969,47 Status A VENDA Obs.: Prédio de 2 Pavimentos (Loja e Sobreloja) Onde funcionava uma Fabrica Costura e vendas de Tecidos.O prédio tem 131.M2 na Loja e 131 M2 na sobreloja, todo com piso em Ardósia.Pé direito alto(Dá prá fazer Jirau)Instalação elétrica trifásica. Imovel totalmente independente, sem condomínio.Serve para qualquer tipo	ago/20
	URL: Empreendimento: Endereço: Rua Aristides Lobo com Travessa Antonio Pedro Galliazzo Bairro: Rio Comprido Cidade: Rio de Janeiro UF: RJ Fonte/ telefone: Nova Epoca (21) 3559-6700 (21) 97181-4848 Nova Epoca Zonamento Área construída (m²): 769,00 Apoio/Edícula: Total: 769,00 Área terreno (m²): 384,50 Testada: 12,00 Topografia: Terreno Plano Esquina: Nº dorm: Nº suite Nº vagas Setor Urbano: 17063,9900 Preço de venda R\$ 1.500.000,00 R\$/m² construído R\$ 1.950,59 Status A VENDA Obs.:	ago/20
	URL: Empreendimento: Endereço: Rua Aristides Lobo 1 Bairro: Rio Comprido Cidade: Rio de Janeiro UF: RJ Fonte/ telefone: Julio Bogoricin (21) 2187-4700 (21) 99278-3077 Zonamento Área construída (m²): 998,00 Apoio/Edícula: Total: 998,00 Área terreno (m²): 663,72 Testada: 14,00 Topografia: Terreno Plano Esquina: Nº dorm: Nº suite Nº vagas Setor Urbano: 17063,9900 Preço de venda R\$ 4.300.000,00 R\$/m² construído R\$ 4.308,62 Status A VENDA Obs.:	ago/20
	URL: Empreendimento: Endereço: Rua Aristides Lobo Bairro: Rio Comprido Cidade: Rio de Janeiro UF: RJ Fonte/ telefone: Exclusiva (21) 96737-5025 Zonamento Área construída (m²): 3040,00 Apoio/Edícula: Total: 3.040,00 Área terreno (m²): 1.400,00 Testada: 20,00 Topografia: Terreno Plano Esquina: Nº dorm: Nº suite Nº vagas Setor Urbano: 17063,9900 Preço de venda R\$ 5.775.000,00 R\$/m² construído R\$ 1.899,67 Status A VENDA Obs.: Casa com 25 dormitórios à venda, 1400 m² por R\$ 5.775.000 - Rio Comprido - Rio de Janeiro/RJ Terreno com 1400 m² com área edificada de 3.040 m² compostos por 2 casas estilo Colonial, com 6 salões onde tinham 25 quartos que podem ser revertidos novamente, com três pavimentos de 150 m² cada. 6	ago/20

C.2.1.2 - VALOR VENAL DO TERRENO/TRATAMENTO DE DADOS & VALOR:

C.2.1.2.1: Rua Estrela n.º 27

Nº	Endereço	Área Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Tipo de Edificação	Padrão Construtivo	Idade Aparente	Vida Útil	Estado de Cons.	K	CUB/CUP (R\$/m²)	FAM	Custo Final (R\$/m²)	FOC
Aval.	Rua Estrela 27	7.300,00											
1	Rua Itapiru 1923	625,00	Corpo Principal: 1.935,00 Apoio/Edícula: 0,00	Escritório Médio	1,206	30	60	c	0,609	1.548,08	1,0000	1.866,98	0,687
2	Rua Aristides Lobo 45	260,00	Corpo Principal: 262,00 Apoio/Edícula: 0,00	Casa Simples	0,726	40	70	e	0,451	1.548,08	1,0000	1.123,91	0,561
3	Rua Aristides Lobo com Travessa Antonio Pedro Galliazzo	384,50	Corpo Principal: 769,00 Apoio/Edícula: 0,00	Galpões Simples	0,726	40	60	e	0,364	1.548,08	1,0000	1.123,91	0,491
4	Rua Aristides Lobo 1	663,72	Corpo Principal: 998,00 Apoio/Edícula: 0,00	Galpões Simples	0,960	20	60	e	0,637	1.548,08	1,0000	1.486,16	0,710
5	Rua Aristides Lobo	1.400,00	Corpo Principal: 3.040,00 Apoio/Edícula: 0,00	Casa Médio	1,056	60	70	e	0,167	1.548,08	1,0000	1.634,77	0,334

OBS: PARA O DESCONTO DAS BENFEITORIAS FOI UTILIZADO O CÁLCULO EQUIVALENTE PELO RESPECTIVO CUSTO (Sinduscon RJ – CUB junho 2020 – R8n).

Setor Urbano	Testada	Topografia	Oferta	Valor Benfeitoria (R\$)	Preço Pedido (R\$)
11.198,2400	40,00	0,95	1,0	-	-
5376,9200	40,00	1,00	0,90	2.483.311,53	3.950.500,00
17063,9900	8,00	1,00	0,90	165.202,38	1.040.000,00
17063,9900	12,00	1,00	0,90	424.536,19	1.500.000,00
17063,9900	14,00	1,00	0,90	1.052.467,71	4.300.000,00
17063,9900	20,00	1,00	0,90	1.658.462,67	5.775.000,00

Validação dos Fatores por análise do coeficiente de variação				
Coefficientes	Condição	isolado	Ausente	Resultado
Local	Obrigatório	24,23%	42,31%	Usar
Área	Obrigatório	40,90%	23,80%	Usar
Topografia	Obrigatório	40,18%	17,56%	Usar
Testada	Obrigatório	45,78%	24,16%	Usar
Profundidade	Obrigatório	40,18%	16,84%	Usar
Esquina	Obrigatório	40,18%	16,84%	Usar
Outros	Obrigatório	36,24%	25,26%	Usar

Critério Excludente de Chauvenet

Nº	Endereço	Unit. Saneado (R\$/m²)	D = Média - X	D/S	Critério de Chauvenet
1	Rua Itapiru 1923	1.331,16	17,57	0,0794	OK
2	#NOME?	1.456,03	142,43	0,6439	OK
3		0,00 1.083,02	230,57	1,0424	OK
4		0,00 1.593,27	279,68	1,2644	OK
5		0,00 1.104,48	209,11	0,9454	OK
6	-		-	-	-

Média	1.313,59
Variância	48.927,70
Desvio-Padrão	221,20
Número de Elementos	5
Graus de Liberdade (n - 1)	4
Grau de Confiabilidade (t)	80%
Valor Tabela de Chauvenet	1,65

Nº	Unitário do Terreno (R\$/m²)	Fatores de Ajustes para Terreno								Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
		Local.	Área	Topografia	Testada	Profundidade	Esquina	Outros	Fator Acumulado		
Aval.	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
1	1.715,422	1,6000	0,7355	0,9524	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	1,3879	2.380,76	2.380,76
2	2.964,606	0,6562	0,6591	0,9524	1,2000	1,0000	1,0000	1,1000	0,5677	1.683,12	1.683,12
3	2.406,928	0,6562	0,6921	0,9524	1,2000	1,0000	1,0000	1,1000	0,6008	1.446,02	1.446,02
4	4.245,062	0,6562	0,7410	0,9524	1,2000	1,0000	1,0000	1,0000	0,5497	2.333,32	2.333,32
5	2.527,884	0,6562	0,8135	0,9524	1,1892	1,0000	1,0000	1,1000	0,7113	1.798,15	1.798,15
Unitário médio	2.771,98	27,27%	34,83%	33,82%	37,78%	33,82%	33,82%	29,33%		1.928,27	1.928,27

DADOS INICIAIS	
Número de elementos	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m ²)	2.771,98
Desvio Padrão	937,58
Coefficiente de Variação	33,82%

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m ²)	1.928,27
Limite Superior (R\$/m ²) (+30%)	2.506,76
Limite Inferior (R\$/m ²) (-30%)	1.349,79

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m ²)	1.928,27	
Desvio Padrão	411,83	
Coefficiente de Variação	21,36%	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m ²)	2.210,06	14,61%
Limite Inferior (R\$/m ²)	1.646,49	-14,61%
Intervalo de Confiabilidade	29,23%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área do Terreno(m ²)	7.300,00
Unitário (R\$/m ²)	1.928,27
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	14.076.406,93
Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$)	14.076.000,00

Para determinação do valor de terreno, utilizamos o valor central R\$ 14.076.000,00

C.2.2 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

Para composição do valor de benfeitoria, segue o demonstrativo do cálculo.

$$VB = \text{ÁREA CONSTRUÍDA} \times (\text{CUSTO} \times \text{DEPRECIÇÃO})$$

Sendo:

Edificações	Área Construída	Tipo de Edificação	Topografia	Vida Útil	Idade	Estado de Conservação	K	FOC	Custo (R\$/m ²)	CUB/CUP (R\$/m ²)	Padrão Construtivo	FAM
Prédio	7722,00	Escritório Médio	Em aclive até 10%	60	30	c	0,609	0,687	3.493,76	1598,30	1,656	1,3200

Assim sendo, temos:

Edificações	Área Construída	Custo (R\$/m²)	Depreciação	Custo Deprec.
Prédio	7722,00	3.924,15	0,687	20.829.771,22
Subtotal				R\$ 20.829.771,22
				R\$ 20.830.000,00

Custo de Reedição (R\$)	R\$ 20.829.771,22
Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$)	R\$ 14.076.406,93
Valor de Venda	R\$ 34.906.178,15
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	R\$ 34.910.000,00

VALOR DO TERRENO + CONSTRUÇÃO: R\$ 34.910.000,00

C.2.1.2.1: Rua Estrela n.º 41

Nº	Unitário do Terreno (R\$/m²)	Fatores de Ajustes para Terreno								Unit.Homg (R\$/m²)	Unit.Saneado (R\$/m²)
		Local.	Área	Topografia	Testada	Profundidade	Esquina	Outros	Fator Acumulado		
Aval.	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
1	1.715,422	1,2000	0,8034	0,9524	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	1,0558	1.811,16	1.811,16
2	2.964,606	0,6562	0,7200	0,9524	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	0,4286	1.270,73	1.270,73
3	2.406,928	0,6562	0,7561	0,9524	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	0,4647	1.118,55	1.118,55
4	4.245,062	0,6562	0,8095	0,9524	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,4181	1.774,94	1.774,94
5	2.527,884	0,6562	0,8886	0,9524	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	0,5973	1.509,84	1.509,84
Unitário médio	2.771,98	23,87%	34,83%	33,82%	33,82%	33,82%	33,82%	29,33%		1.497,04	1.497,04

OBS: PARA O DESCONTO DAS BENFEITORIAS FOI UTILIZADO O CÁLCULO EQUIVALENTE PELO RESPECTIVO CUSTO (Sinduscon RJ – CUB junho 2020 – R8n).

Setor Urbano	Testada	Topografia	Oferta	Valor Benfeitoria (R\$)	Preço Pedido (R\$)
11.198,2400	1,75	0,95	1,0	-	-
5376,9200	40,00	1,00	0,80	2.483.311,53	3.950.500,00
17063,9900	8,00	1,00	0,80	165.202,38	1.040.000,00
17063,9900	12,00	1,00	0,80	424.536,19	1.500.000,00
17063,9900	14,00	1,00	0,80	1.052.467,71	4.300.000,00
17063,9900	20,00	1,00	0,80	1.658.462,67	5.775.000,00

Validação dos Fatores por análise do coeficiente de variação				
Coefficientes	Condição	isolado	Ausente	Resultado
Local	Obrigatório	24,23%	35,47%	Usar
Área	Obrigatório	40,90%	17,31%	Usar
Topografia	Obrigatório	40,18%	19,60%	Usar
Testada	Obrigatório	40,18%	21,06%	Usar
Profundidade	Obrigatório	40,18%	21,06%	Usar
Esquina	Obrigatório	40,18%	21,06%	Usar
Outros	Obrigatório	36,24%	31,50%	Usar

Critério Excludente de Chauvenet

Nº	Endereço	Unit. Saneado (R\$/m²)	D = Média - X	D/S	Critério de Chauvenet
1	Rua Itapiru 1923	1.577,14	300,90	1,1198	OK
2	#NOME?	1.099,27	176,96	0,6586	OK
3		0,00 937,26	338,98	1,2615	OK
4		0,00 1.504,06	227,82	0,8478	OK
5		0,00 1.263,47	12,77	0,0475	OK
6	-		-	-	-

Média	1.276,24
Variância	72.207,37
Desvio-Padrão	268,71
Número de Elementos	5
Graus de Liberdade (n - 1)	4
Grau de Confiabilidade (t)	80%
Valor Tabela de Chauvenet	1,65

Nº	Unitário do Terreno (R\$/m²)	Fatores de Ajustes para Terreno								Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
		Local.	Área	Topografia	Testada	Profundidade	Esquina	Outros	Fator Acumulado		
Aval.	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
1	1.715,422	1,2000	0,8034	0,9524	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	1,0558	1.811,16	1.811,16
2	2.964,606	0,6562	0,7200	0,9524	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	0,4286	1.270,73	1.270,73
3	2.406,928	0,6562	0,7561	0,9524	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	0,4647	1.118,55	1.118,55
4	4.245,062	0,6562	0,8095	0,9524	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,4181	1.774,94	1.774,94
5	2.527,884	0,6562	0,8886	0,9524	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	0,5973	1.509,84	1.509,84
Unitário médio	2.771,98	23,87%	34,83%	33,82%	33,82%	33,82%	33,82%	29,33%		1.497,04	1.497,04

DADOS INICIAIS		
Número de elementos	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m ²)	2.771,98	
Desvio Padrão	937,58	
Coefficiente de Variação	33,82%	
HOMOGENEIZAÇÃO		
Número de elementos	5	
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m ²)	1.497,04	
Limite Superior (R\$/m ²) (+30%)	1.946,16	
Limite Inferior (R\$/m ²) (-30%)	1.047,93	
SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m ²)	1.497,04	
Desvio Padrão	304,36	
Coefficiente de Variação	20,33%	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m ²)	1.705,30	13,91%
Limite Inferior (R\$/m ²)	1.288,79	-13,91%
Intervalo de Confiabilidade	27,82%	
FORMAÇÃO DE VALOR		
Área do Terreno(m ²)	3.600,00	
Unitário (R\$/m ²)	1.497,04	
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	5.389.358,96	
Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$)	5.389.000,00	

Para determinação do valor de terreno, utilizamos o valor central R\$ 5.389.000,00

C.2.2 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

Para composição do valor de benfeitoria, segue o demonstrativo do cálculo.

$$VB = \text{ÁREA CONSTRUÍDA} \times (\text{CUSTO} \times \text{DEPRECIÇÃO})$$

Sendo:

Edificações	Área Construída	Tipo de Edificação	Topografia	Vida Útil	Idade	Estado de Conservação	K	FOC	Custo (R\$/m ²)	CUB/CUP (R\$/m ²)	Padrão Construtivo	FAM
Prédio	811,00	Escritório Médio	Em aclive até 10%	60	30	c	0,609	0,687	3.493,76	1598,30	1,656	1,3200

Assim sendo, temos:

Edificações	Área Construída	Custo (R\$/m²)	Depreciação	Custo Deprec.
Prédio	811,00	3.493,76	0,687	1.947.703,95
Subtotal				R\$ 1.947.703,95
				R\$ 1.948.000,00
Custo de Reedição (R\$)				R\$ 1.947.703,95
Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$)				R\$ 5.389.358,96
Valor de Venda				R\$ 7.337.062,91
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)				R\$ 7.340.000,00

VALOR DO TERRENO + CONSTRUÇÃO: R\$ 7.340.000,00

C.3 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

➤ MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS – TERRENO

Na definição dos valores de mercado para compra e venda da propriedade avalianda, como na aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, o **grau de fundamentação** atingido foi o **Grau II** e o de **precisão** foi o **Grau III**, conforme tabelas abaixo:

TABELA 3 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Caracterização do imóvel Avaliando	2	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	2	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	2	Foi apresentada informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Foi apresentada informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Foi apresentada informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	2	0,80 a 1,25	0,5 a 2,00	0,40 a 2,50
Total pontuação atingida		8	Itens obrigatórios atingidos: 02 e 04 no mínimo do grau II		

ENQUADRAMENTO:

TABELA 4 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4

Itens Obrigatórios no grau correspondente	2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
---	---	--	----------------------------

Amplitude do Intervalo de Confiança	23,04/28,81%
--	---------------------

TABELA 5 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE PRECISÃO III			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do Intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	<= 30%	<= 40%	<= 50%

➤ **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS**

TABELA 06 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMNTAÇÃO					
Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Estimativa do custo direto	2	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente ao projeto padrão
2	BDI	2	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação Física	2	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada
Total pontuação atingida		6	Itens obrigatórios atingidos: 1 e 2 no mínimo no grau II		

Enquadramento:

TABELA 07 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens Obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

➤ **MÉTODO EVOLUTIVO**

No presente trabalho foi atingido o grau de **Fundamentação II**, conforme quadro abaixo:

TABELA 10 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMNTAÇÃO					
Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Estimativa valor do terreno	2	Fundamentação III no método comparativo ou no involutivo.	Fundamentação II no método comparativo ou no involutivo.	Fundamentação I no método comparativo ou no involutivo.
2	Estimativa no custo de reedição	2	Fundamentação III no método da quantificação de custos.	Fundamentação II no método da quantificação de custos.	Fundamentação I no método da quantificação de custos.
3	Fator de Comercialização	2	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
Total pontuação atingida		6	Itens obrigatórios atingidos: 01 e 02 no mínimo do grau II		

ENQUADRAMENTO:

TABELA 11 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens Obrigatórios no grau correspondente	1 e 2 com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

C.4 – CONDIÇÕES GERAIS:

Certificamos que de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação;
2. Não consideramos algum saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;
3. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;
4. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
5. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes do imóvel em que cada avaliação se baseia, são os estabelecidos no presente relatório;
6. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado como incorretos, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados;
7. Consideramos as condições gerais do imóvel, sendo que todas as medidas citadas em nosso relatório são aproximadas;
8. A EMBRAP&PRAXIS não realizou medições in loco, tanto do terreno quanto das benfeitorias do imóvel.
9. Na falta de informações precisas foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da EMBRAP&PRAXIS, sendo passíveis de revisão e alteração da presente avaliação, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências;
10. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que: (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do imóvel; (b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, a posteriores alterações ou adições aos imóveis; (c) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições; (d) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
11. Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que: (a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais; (b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
12. Nossa pesquisa de mercado é baseada em informações fornecidas por terceiros participantes do mercado (corretores, proprietários etc.), sendo que a EMBRAP&PRAXIS não se responsabiliza pela veracidade destas informações.

13. Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo cliente, que assumimos como corretas e completas;

14. A vistoria foi realizada em agosto de 2020.

PARTE D – CONCLUSÃO:

Definimos, **conforme abaixo**, os **Valores de Mercado para compra e venda** aplicáveis aos imóveis referenciado:

- Endereço: Rua Estrela n.ºs 27 e 40 .
- Bairro: Rio Comprido.
- Zona Norte
- Rio de Janeiro (RJ).

IDENTIFICAÇÃO	VALOR DE MERCADO
Rua Estrela n.º 27	R\$ 34.906.178,15
Rua Estrela n.º 41	R\$ 7.337.062,91

Para a obtenção deste valor foram usadas as técnicas que, a nosso ver, eram as mais indicadas no presente caso, de acordo com as premissas e cenário adotados. Por outro lado, a propriedade foi considerada como inteiramente livre e desembaraçada de todo e qualquer ônus ou restrição, nesta data.

Este trabalho foi realizado pela **Equipe Técnica do Departamento de Avaliações** da **EMBRAP/PRAXIS**. Em sua elaboração foram seguidos os critérios mais indicados da **Engenharia de Avaliações**.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais, colocamo-nos à sua inteira disposição.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.
 Departamento de Avaliações
 CREA Nº 98-02-91067-3-RJ



PAULO TABAH DE ALMEIDA
 CREA Nº 86.101301-9-D-RJ



BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO
 CAU A 3598-0

Rio de Janeiro, 24 de agosto de 2020.

PARTE E – ANEXOS

I-FOTOS



Fachada do Hospital Alemão do Amparo (nº 27)



Logradouro



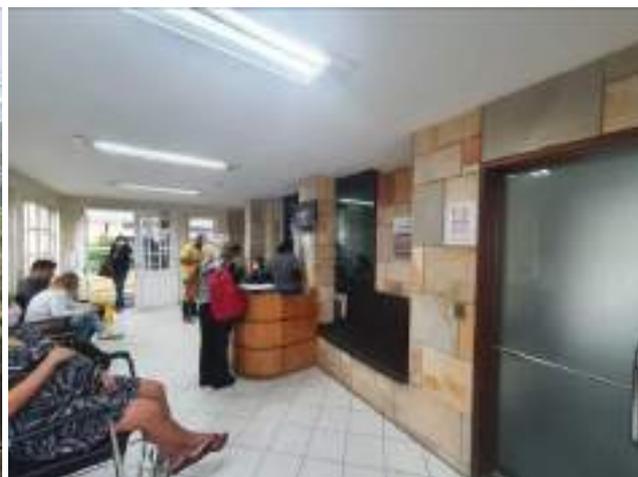
Vista externa do prédio principal



Vista do centro de tratamento intensivo



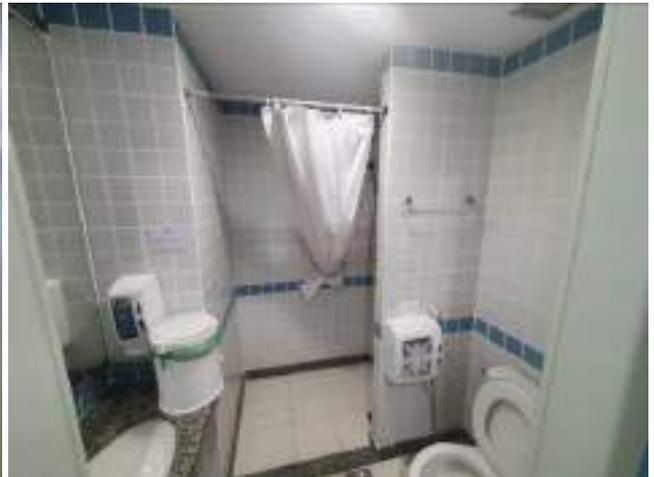
Vista do centro de tratamento intensivo



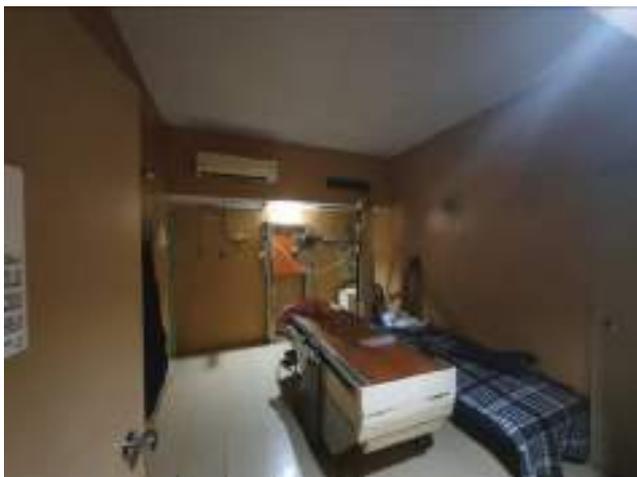
Vista da recepção



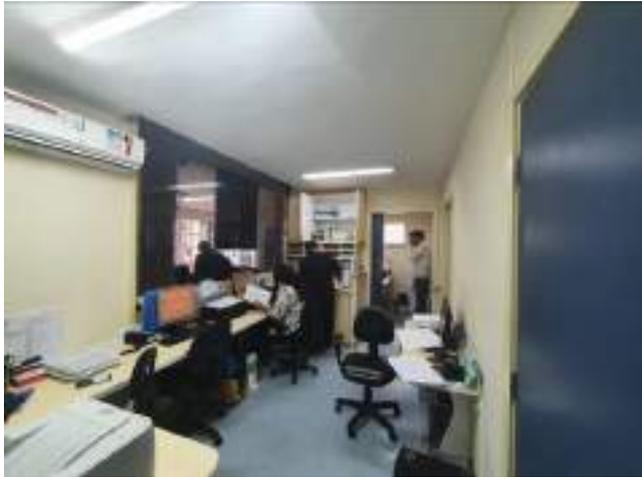
Hall



Suíte



Vista da sala de radiografia e tomografia



Escritórios



Posto de enfermagem e quarto



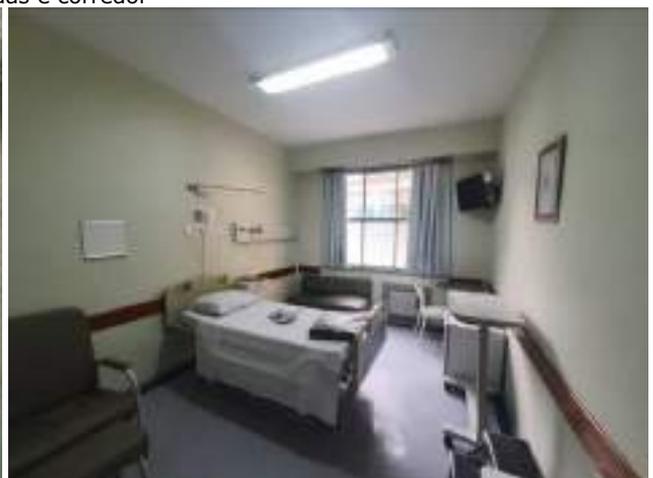
Quarto e DML



Escritório e banheiro



Hall de escadas e corredor



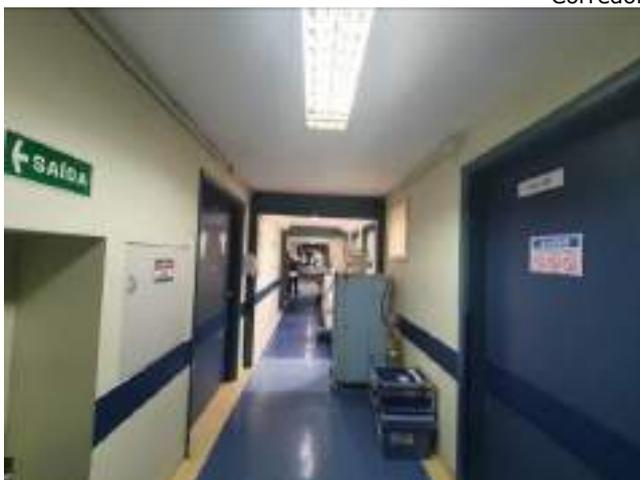
Corredor e quarto



Copa e escritório



Corredor e quarto



Ala do centro cirúrgico



hall



Suíte



Hall



Rouparia



Cozinha



Acesso ao 2º subsolo e sala de espera de remoção



Morgue e depósito de resíduos



Depósito de resíduos e vestiário



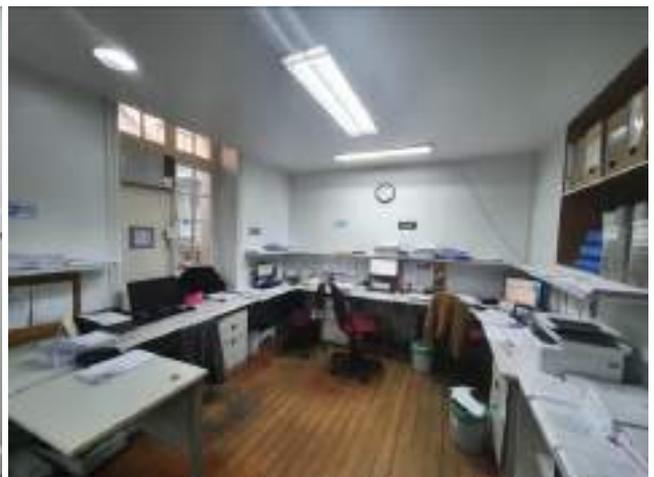
Vista externa do compartimento de gerador e subestação



Gerador e subestação



Vista externa do casarão



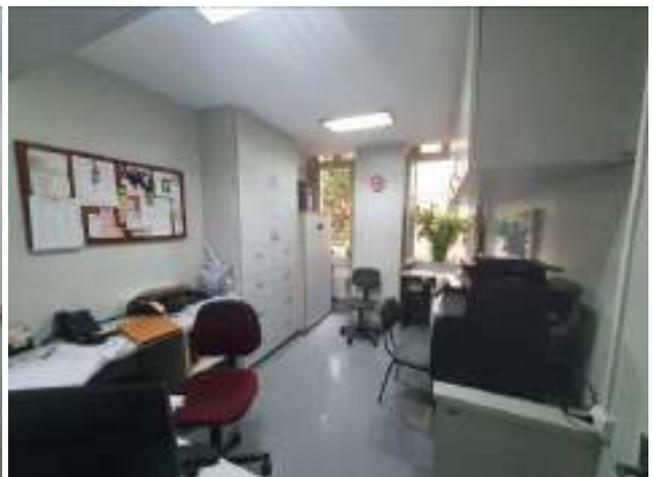
Hall e administração



Escritórios



Sanitários



Sala de reunião e escritório



Escritórios



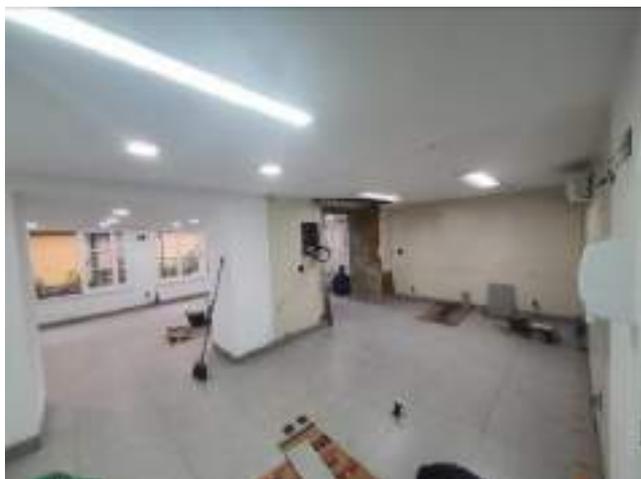
Auditório e refeitório



Farmácia



Farmácia



Salão e vestiário



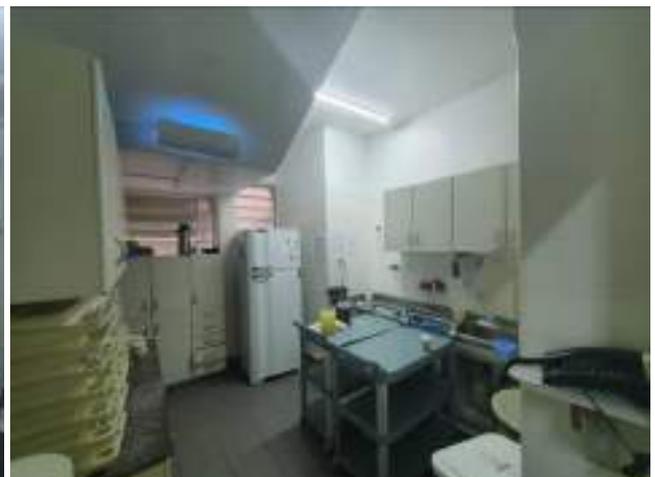
Vista externa do prédio da ala dos idosos



Sala e hall



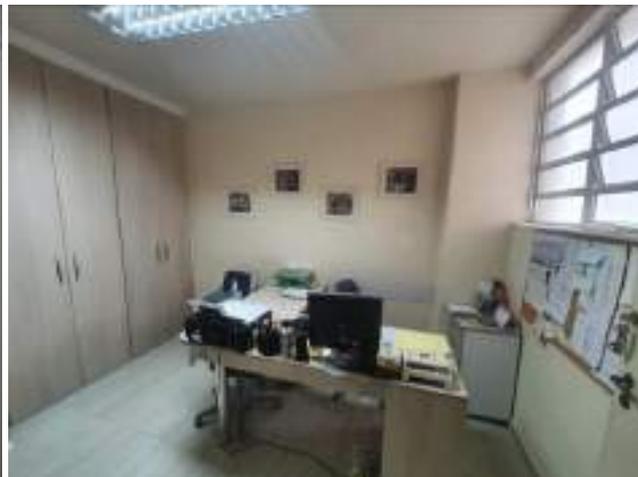
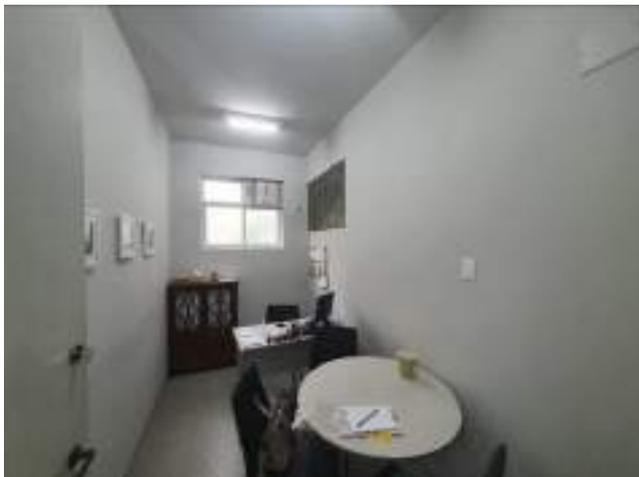
Depósito e vestiário



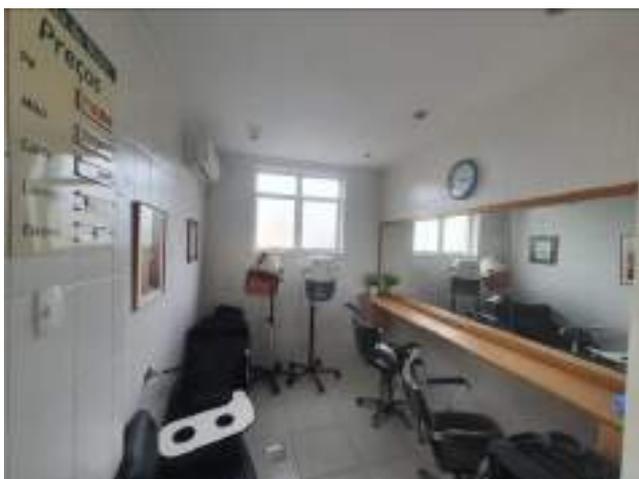
Salão e cozinha



Escritório e corredor



Escritório e salão de beleza



Salão de beleza e varanda coberta



Quarto e banheiro



Suíte



Suíte e área de serviço



Sala e copa/cozinha



Vista externa do bloco 4 e vista da recepção



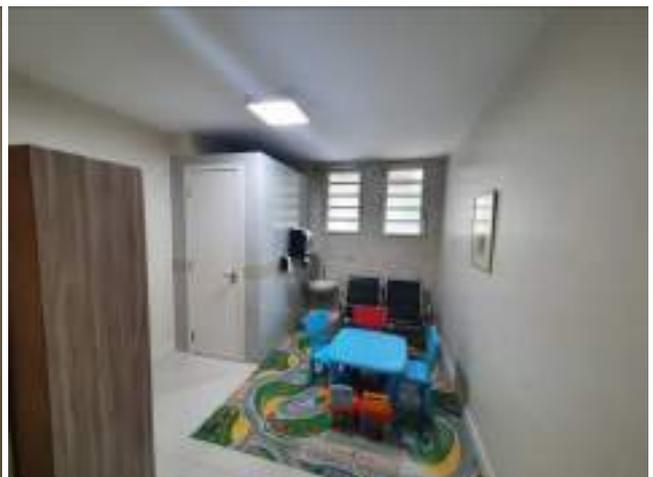
Hall e consultório



Consultórios



Banheiro e consultório



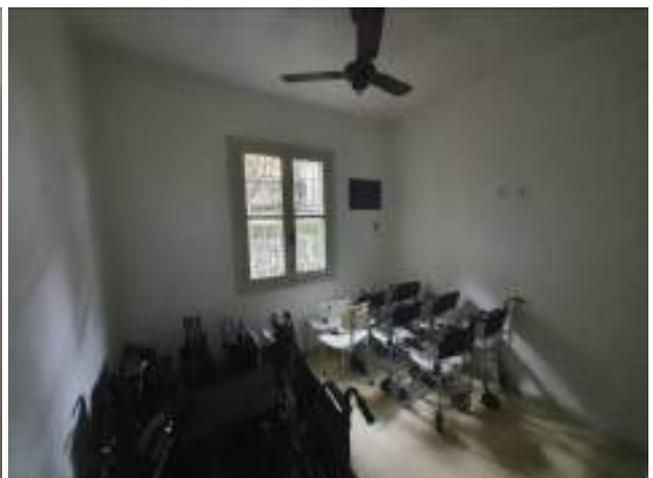
Consultórios



Quarto e banheiro



Hall e banheiro



Copa e quarto



Quartos



Banheiro e hall



Quarto e hall



Escritórios



Salas de arquivos



Vista externa da Lavanderia



Área de serviço e lavanderia



Vista externa do restaurante e do salão de atendimento



Salão de atendimento



Lavabo e cozinha



Vista externa a partir do imóvel



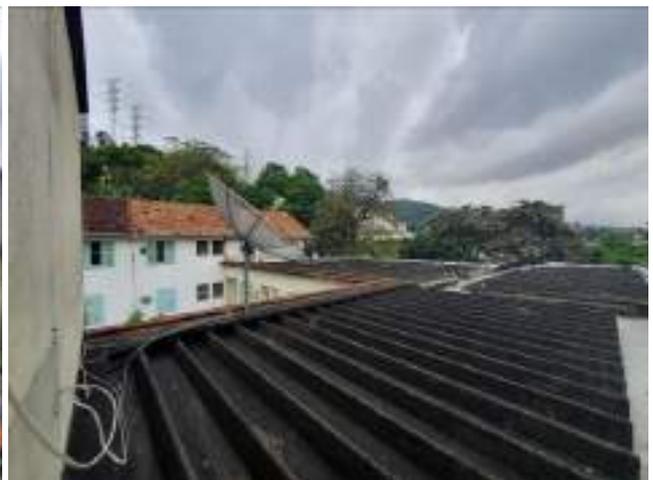
Aspectos gerais do imóvel



Aspectos gerais do imóvel e vista dos fundos do terreno



Vista dos fundos do terreno



Vista da cobertura



Aspectos gerais



Aspectos gerais



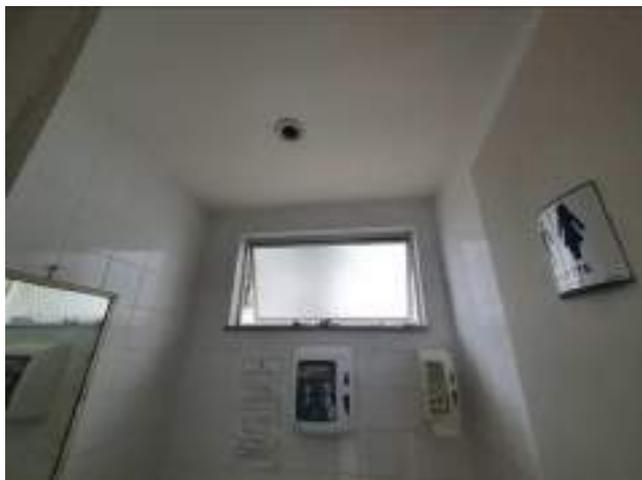
Testada e acesso ao imóvel de nº 41



Vista geral das edificações



Vista da edificação 1



Banheiro



Salas



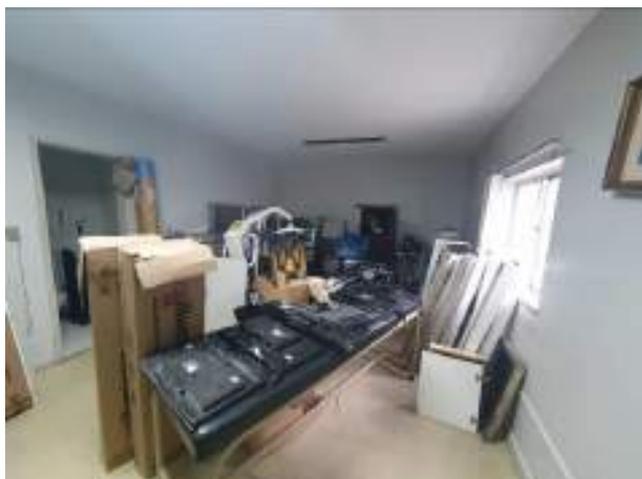
Depósito e vestiário



Vestiário (nota-se que o teto está apoiado sobre escoras)



Vista externa e aspectos da trinca na alvenaria



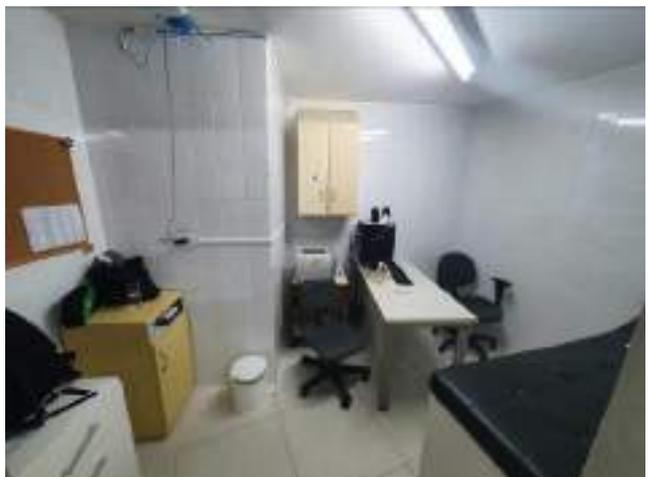
Vista das salas



Vista do deposito e aspecto da trinca na alvenaria



Vista externa do prédio 2 e aspectos da garagem



Escritórios



Depósitos



Depósitos



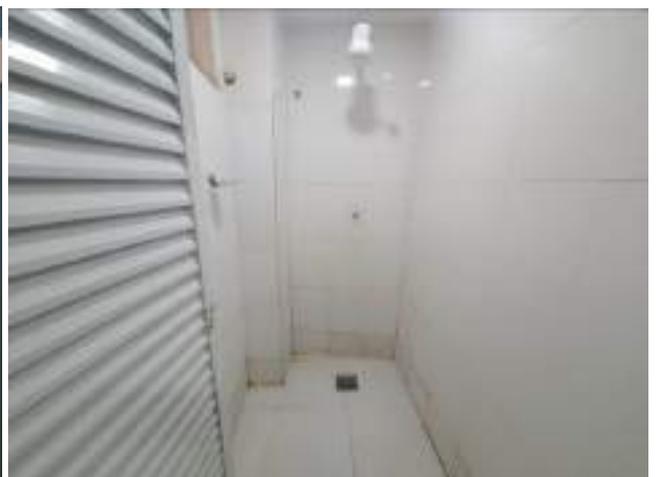
Aspectos da infiltração que consta no teto e da exposição de armadura de aço oxidada



Depósito



Vista externa do prédio 3 e aspectos do corredor



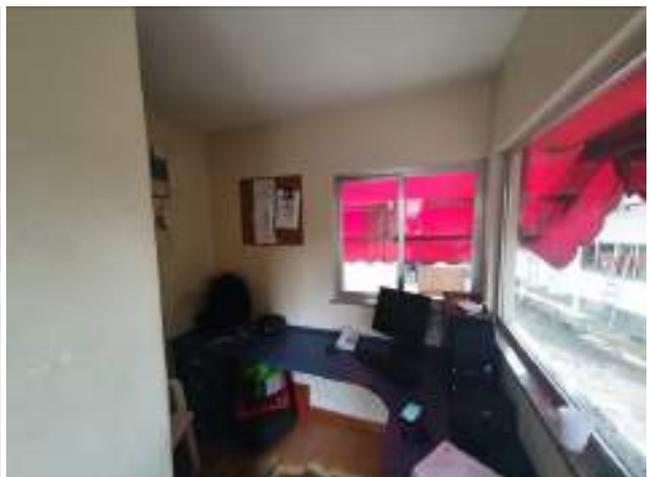
Banheiro



Vestibário e sala de manutenção



Sala de manutenção e mercearia



Aspectos da guarita de segurança



Acesso e passarela



Vista externa do terreno

II-DOCUMENTOS

14/008570

SERVIÇO REGISTRAL

7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

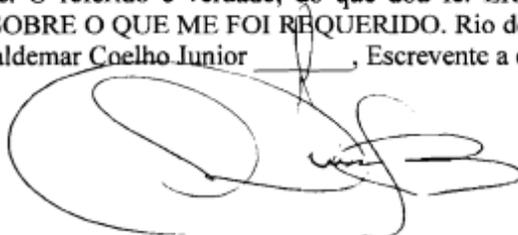
Décio Luiz Gomes
 Registrador

Rua Sete de Setembro, 32 - 3º andar - Tel: 2232-9744 - CEP: 20050-009 - CNPJ: 30.715.734/0001-18

CERTIFICO a requerimento de pessoa interessada - após proceder buscas nos livros e arquivos deste Serviço Registral, desde 03 de junho de 1946, data em que a freguesia do Espírito Santo passou a pertencer à circunscrição deste Registro, até hoje, constar no livro 3-AQ sob número 21652, a fls. 46, em 19 de outubro de 1965, que o imóvel abaixo descrito é de propriedade de: AMPARO FEMININO DE 1912, sociedade beneficente, com sede nesta cidade. **Imóvel designado por lote de terreno 1 do P.A. 13.282, desmembrado do prédio número 27 da Rua da Estrela**, medindo 36,30ms pela frente; 243,12ms pela direita, por onde confronta com terrenos da Rua Barão de Petrópolis, número 2, de propriedade do adquirente e dos terrenos da Companhia Light And Power, de 5 (cinco) linhas, a saber: a primeira de 34,98ms, sem exclusão da área de recuo de 2,00ms, a segunda linha de 4,40ms, a terceira linha com 15,00ms, a quarta linha com 3,74ms, e a quinta e última linha com 185,00ms; pelo lado esquerdo, limitando-se com o lote 2, pertencente ao espólio de Alberto Bastos Monteiro, mede 213,75ms, em várias linhas, a saber: a primeira linha com 10,30ms, sem exclusão da área de recuo de 2,00m, a segunda linha com 38,60ms, a terceira linha com 20,00ms, a quarta linha com 11,80ms, e a quinta e última linha com 133,05ms, configurando um ângulo agudo, no encontro das laterais direita e esquerda. Adquirido de Guilhermina Ferreira Monteiro, brasileira, viúva, de prendas domésticas, residente nesta cidade, através da escritura de compra e venda datada de 21 de setembro de 1965, lavrada nas notas do Tabelião José de Segadas Vianna, do 6º Ofício desta cidade, no livro 1577, a fls. 8v. Constando averbado sob número 1 (um), à margem da citada transcrição (livro 3-AQ sob número 21652, a fls.46, com reprodução a fls.75 do livro 3-AU), em 18 de janeiro de 1968, que de acordo com o projeto 26931, aprovado em 05 de julho de 1967, o terreno acima descrito foi lembrado ao terreno na Rua Barão de Petrópolis, número 2 (dois), transcrito este último no 1º Serviço Registral, no livro 3-BH, número 51966, a fls. 279, resultando em único lote residencial, designado por lote 1 (um), com 7.500,60ms² de área, medindo 23,50ms de frente para a Rua Barão de Petrópolis e mais 43,65ms em curva subordinada a um raio de 50,00ms, concordando com o alinhamento da Rua da Estrela, por onde mede 62,10ms, zero nos fundos, à direita mede 108,97ms mais 78,00ms (configurando um ângulo obtuso externo), à esquerda em linha quebrada, mede 2,20ms, mais 38,60ms, mais 20,00ms, mais 11,80ms, mais 133,05ms, fechando o perímetro, figurando no lote descrito o prédio número 2 (dois), da Rua Barão de Petrópolis, excluída do lote acima descrito área de recuo, prevista pelos P.A.A. 6943 da Rua da Estrela e 5423 da Rua Barão de Petrópolis, estando o lote acima descrito atingido por um afastamento de 5,00ms do alinhamento projetado, não figurando para o mesmo área de investidura. E mais que, de acordo com a retificação numérica do imóvel fazendo frente para a Rua Barão de Petrópolis, número 2 (dois), esquina da Rua da Estrela, número 7 (sete), foi designado o atual **número 27 da Rua da Estrela, por onde é sua única testada**. Averbação essa feita a requerimento da proprietária Amparo Feminino de 1912,



datado de 03 de janeiro de 1968, de conformidade com os documentos que o acompanham. Constando transcrita no livro 3-AU sob número 24388, a fls.77, em 18 de janeiro de 1968, Certidão do inteiro teor da cópia do Termo de Cessão, assinada aos 15 de setembro de 1967, na Procuradoria de Desapropriações do Estado da Guanabara, lavrada a fls. 58v., do livro 30, datada de 30 de outubro de 1967, assinada por Maria de Lourdes Austregésilo Leal e pelo funcionário Delmar Antonio Cardoso, pela qual Amparo Feminino de 1912, Sociedade Beneficente, com sede nesta cidade, fez cessão gratuita ao Estado da Guanabara de uma área de recuo dos imóveis na Rua Barão de Petrópolis, número 2 (dois) e Rua da Estrela, número 27; área de recuo essa com 519,00ms², assim discriminados: 1) Rua Barão de Petrópolis, número 2 (dois) - área com 476,80ms², medindo 10,50ms de frente, 55,00ms em 2 (dois) segmentos de 7,00ms, mais 48,00ms pelo lado direito, 48,30ms pelo lado esquerdo, quando faz frente para a Rua da Estrela, e 6,00ms na linha dos fundos, confrontando na frente com a Rua Barão de Petrópolis, fundos com a área de recuo da Rua da Estrela, número 27 (lote 1), lado esquerdo com a Rua da Estrela e lado direito com o remanescente do imóvel em causa. 2) Rua da Estrela, número 27 (lote 1), 42,20ms², medindo 36,30ms de frente, 6,00ms pelo lado direito, 6,50ms pelo lado esquerdo, e 34,00ms nos fundos, confrontando na frente com a Rua da Estrela, fundos com o remanescente do imóvel em causa, lado direito com a área de recuo da Rua Barão de Petrópolis, número 2 (dois), e pelo lado esquerdo com o lote 2 (dois) do P.A. 13.282, pertencente ao espólio de Alberto Bastos Monteiro ou sucessores. Não constando que haja hipoteca ou qualquer outro direito real gravando essa propriedade. O referido é verdade; do que dou fé. ERA O QUE TINHA A CERTIFICAR SOBRE O QUE ME FOI REQUERIDO. Rio de Janeiro, 14 de agosto de 2014. Eu, Waldemar Coelho Junior _____, Escrevente a extraí.



Luiz Carlos Barcellos
 4º Oficial Substituto - 7º R.1
 Cadastro 94/5235 CGJ/RJ

Emolumentos: R\$ 56,77
 Fundrat.....: R\$ 1,13
 Lei 3217.....: R\$ 11,35
 Fundperj.....: R\$ 2,83
 Funperj.....: R\$ 2,83
 Funarpen.....: R\$ 2,27
 Total.....: R\$ 77,18

Poder Judiciário - TJERJ
 Corregedoria Geral de Justiça
 Selo de Fiscalização Eletrônico
ENP 89231 KPI
 Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

NOME DO CONTRIBUINTE AMPARO FEMINO DE 92Z ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA ESTRELA 80327 COMPLEMENTO: CEP: 20251-421 - RIO COMPRIDO				RA: 03				INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES CODIGO PARA DEBITO AUTOMATICO 3107551014231 CADASTRO COM ENRD - PROCURE UM POSTO DO IPTU ATÉ 04/12/2019 CONSTAVAM DEBITOS INSCRITOS EM DIVIDA ATIVA RELATIVO(S) AO(S) EXERCICIO(S): 2019; 2010; 2011; 2012; 2013 E OUTROS. ENDEREÇOS DA PROCURADORIA NA CONTRACAPA.			
INSCRIÇÃO	LOGRADOURO	TRECHO	BARRIO	UF	TRIBUTO						
0.510.142-3	071643	001	057	B	NAO RESIDENC						
CONDIÇÃO		PATRIMÔNIO		SITUAÇÃO							
-----		PARTICULAR*		UMA FRENTE							
TIPOLOGIA		UTILIZAÇÃO		POSIÇÃO							
HOSPITAL/CLINICA CI		HOSPITAL		FRENTE							

3050431

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - 2020				Nº DA GUIA 00		INSCRIÇÃO 0.510.142-3	
TERRITORIAL ÁREA DO TERRENO 1		PREDIAL ÁREA EDIFICADA 7,722		VALOR VENAL (R\$) 6.627.033,00		INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	
TESTADA REAL 1,0		IDADE 1998	ÁREA ÚTIL 0,80	ALÍQUOTA 0,0250			
TESTADA FICTICIA ***		MODO POSIÇÃO 1,00	MODO TIPOLOGIA 0,80	IPTU GABOLADO (R\$) 155.676,00			
FRAÇÃO ***		FRAÇÃO 1,0000000		DESCONTO (R\$) ***			
V\$ (R\$) 11.158,24		W/PNCANL/IVSC (R\$) 1.787,92		IPTU A PAGAR (R\$) 155.676,00	TAXA DE COLETA DOMICILIAR DE LIXO - TDL (R\$) 550,00	TOTAL DO EXERCÍCIO (R\$) 156.234,00	Nº COTAS 10

3050433



OFÍCIO REGISTRO
DE IMÓVEIS RJ

CERTIDÃO

18/005253

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FOLHA
26565 - 2-AZ	11214



7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

IMÓVEL - Prédio na rua da Estrela nº 41, antes 03, na freguesia do Espírito Santo, e o respectivo terreno que mede 1,75m de frente até a extensão de 80,00m alargando aí para o lado direito de quem entra, para 27,50m conservando essa largura até mais 17,50m estreitando aí para 22,50m e daí vai alargando uma extensão de 76,50m para os fundos onde tem 25,50m, confronta com quem de direito, pelo lado esquerdo de quem entra no terreno mede 166,00m em linhas de 86,00m mais 67,00m mais 13,00m. PROPRIETÁRIO: JOSÉ JOAQUIM MARTINS DOS SANTOS, casado. Adquirido conforme título transcrito no 1º Ofício do Registro de Imóveis no livro 3-BBB sob nº 13599 a fls. 248. Inscrito no FRE sob nº 131277 C. L. 7104; do que dou fé. Rio de Janeiro, 22 de janeiro de 1987. Assinados: O Téc. Jud. Jurdº Paulo Coelho e o Oficial Substº Didimo Bragança.

R.01-PARTILHA - Certifico que em virtude do falecimento do proprietário, cujo inventário se processou pelo Juízo de Direito da 10ª Vara de Órfãos e Sucessões desta cidade, foi o imóvel descrito na matrícula, partilhado à ERMELINDA DE SOUZA CASTRO, CIC 037.754.887-15; LUIZ DE CASTRO MARTINS, casado com MARIA HELENA FRANCO MARTINS, CIC nºs 004.992.427-34 e 386.776.757-49; e MARIA DE LOURDES MARTINS BRAGANÇA, casada com LUIZ CARLOS BOECHAT BRAGANÇA, CIC nº 105.189.837-49, na proporção de 1/2 para a primeira e 1/4 para cada um dos demais, pelo valor de NC:R\$80.000,00, conforme consta do Formal de Partilha extraído dos respectivos autos, datado de 21.12.81, assinado pelo MM. Juiz Dr. Carlos Augusto Lopes Filho, contendo a sentença que julgou a partilha proferida aos 09.11.81, pelo MM. Juiz Dr. Hélcio Mario de Lima e Silva, com 3 aditamentos, os dois primeiros assinados pelo MM. Juiz Dr. Carlos Augusto Lopes Filho, e o terceiro pelo MM. Juiz Dr. Otavio Rodrigues. Transmissão guia nº 2505987/81; do que dou fé. Rio de Janeiro, 22 de janeiro de 1987. Assinados: O Téc. Jud. Jurdº Paulo Coelho e Of. Substº Didimo Bragança.

AV.02-CONSTRUÇÃO - Certifico que fica retificado a matrícula para constar que o imóvel é constituído por quatro galpões, e não como constou erroneamente. A averbação foi feita mediante representação do título que deu origem ao registro; do que dou fé. Rio de Janeiro, 04 de maio de 1989. Assinados: A Téc. Jud. Jurdº Beatriz Cruzeiro Marques e Oficial Paulo Jorge Lencastre.

R.03-DOAÇÃO - Certifico que pela escritura de 30.12.82, lavrada nas notas do 6º Ofício desta cidade, livro 4156 a fls. 71, e escritura declaratória de 27.02.89, lavrada nas notas do tabelião do 7º Ofício desta cidade, livro 2901 a fls. 121, Ermelinda de Souza Castro, portuguesa, viúva, do lar, residente nesta cidade, CPF nº 037.754.887-15, fez doação de metade (1/2) do imóvel descrito na matrícula à LUIZ DE CASTRO MARTINS, brasileiro, engenheiro, casado pelo regime da comunhão de bens com MARIA HELENA FRANCO MARTINS, residentes nesta cidade, CPF nº 004.992.427-34; e MARIA DE LOURDES BRAGANÇA, do lar, brasileiros, casada pelo regime da comunhão de bens com LUIZ CARLOS BOECHAT BRAGANÇA, residente nesta cidade, CPF nº 105.189.837-49, na proporção de 1/4 para cada um, tendo sido atribuído, para efeitos fiscais, o valor de Cr\$615.300,00. Transmissão guia nº 24/51531 em 21.12.82; do que dou fé. Rio de Janeiro, 04 de maio de 1989. Assinados: A Téc. Jud. Jurdº

REGISTRO GERAL

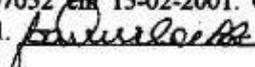
MATRÍCULA	FICHA
26565 - 2-AZ	11214
	VERSO

Beatriz Cruxên Marques e Oficial Paulo Jorge Lencastre. //

R.04-USUFRUTO – Certifico que pela mesma escritura do R.03, a doadora reservou para si o USUFRUTO VITALÍCIO de metade do imóvel ora doado. Transmissão paga pela mesma guia nº R.03; do que dou fé. Rio de Janeiro, 04 de maio de 1989. Assinados: A Téc. Jud. Jurdº Beatriz Cruxên Marques e Oficial Paulo Jorge Lencastre. //

AV.05-CANCELAMENTO DE USUFRUTO – Certifico que em virtude do falecimento da usufrutuária “Ermelinda de Souza Castro”, falecida em 27.03.87, fica cancelado o R.04. A averbação foi feita a requerimento datado de 07.12.88, instruído com Certidão de Óbito da 7ª Circunscrição, datada de 29.11.88, neste Cartório arquivados; do que dou fé. Rio de Janeiro, 04 de maio de 1989. Assinados: A Téc. Jud. Jurdº Beatriz Cruxên Marques e Oficial Paulo Jorge Lencastre. //

R.06-VENDA – Certifico que pela escritura de 27.02.89, lavrada nas notas do tabelião do 7º Ofício desta cidade, livro 2901 a fls. 123, Maria de Lourdes Martins Bragança e seu marido Luiz Carlos Boechat Bragança, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, ela do lar, ele industrial, CPF nº 105.189.837-49, residentes nesta cidade, venderam 2/4 do imóvel descrito na matrícula à JOSÉ MARTINS DOS SANTOS, brasileiro, industrial, casado pelo regime da comunhão de bens com LECY BRAGANÇA MARTINS DOS SANTOS, CPF nº 111.217.697-72, residente nesta cidade, pelo preço de NCz\$1,00, integralmente pago. Transmissão guia nº 464354690-1 em 26.12.88; do que dou fé. Rio de Janeiro, 04 de maio de 1989. Assinados: A Téc. Jud. Jurdº Beatriz Cruxên Marques e Oficial Paulo Jorge Lencastre. ////

R.07-PARTILHA: Certifico que em virtude do falecimento de Luiz de Castro Martins, cujo inventário se processou pelo Juízo de Direito da 3ª Vara de Órfãos e Sucessões desta cidade, foi metade do imóvel objeto da matrícula, partilhado à 1) MARCOS ANDRÉ FRANCO MARTINS, solteiro, maior, programador visual, CPF. 888.744.197-91, 2) HELENA FRANCO MARTINS, solteira, maior, professora universitária, CPF. 873.815.407-20, e 3) MARCELO FRANCO MARTINS, solteiro, maior analista de sistemas, CPF. 008.382.107-40, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na proporção de 1/3 da ½ do imóvel, para cada um, no valor de R\$75.000,00, conforme Formal de Partilha dado e passado aos 07 de junho de 2001, contendo a sentença que homologou a partilha amigável, proferida em 21/03/2001 pelo MM. Juiz, Dr. Gerson Silveira Arraes. O Imposto de Transmissão foi pago pelas guias números 564.507626-7 em 07-04-2000 e 707052 em 15-02-2001. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 25 de julho de 2001.  #

R.08-PENHORA- Certifico que em cumprimento ao Mandado do Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública desta cidade, assinado pelo MM. Juiz Dr. Adolpho Correa de Andrade Mello Junior, datado de 27.05.2003, acompanhado do Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, datado de 24.06.2003, foi o imóvel objeto da matrícula penhorado para garantia da dívida de R\$7.297,98, na ação de Execução Fiscal nº 2002.120.006861-3, movida pelo MUNICÍPIO DO

CONTINUA A FLS. 02.



OFÍCIO REGISTRO
DE IMÓVEIS RJ

CERTIDÃO

18/005253

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
26565 - 2-AZ	11214-A



7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

RIO DE JANEIRO, contra Marcos André Franco Martins, ficando como Depositário Judicial, o 6º Depositário. O registro somente será cancelado mediante o recolhimento dos emolumentos, salvo se a parte vencida na ação for a Fazenda Pública (decisão normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Processo n.º 29.682/97). O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 17 de dezembro de 2003. *[Signature]*

AV.09 – PACTO ANTENUPCIAL – Certifico que conforme Certidão datada de 02.07.2007 do 16º Ofício de Notas desta cidade, que consta a escritura de Pacto Antenupcial datado de 08.02.1999, lavrada nas mesmas notas, no livro n.º 3042 às fls. 022, registrada no 2º Ofício do Registro de Imóveis desta cidade, no Registro Auxiliar n.º 04.827 ficha 01, em 11.07.2002, **MARCELO FRANCO MARTINS**, brasileiro, solteiro, maior, analista de suporte, CPF n.º 008.382.107-40, e **LILIAN RAQUEL CAMPOS BALTAR DUARTE**, brasileira, solteira, maior, bibliotecária, CPF n.º 013.013.987-48, convencionaram para seu casamento o regime da **separação total de bens**, que abrange, além dos bens já existentes, os que forem adquiridos na constância do casamento, por qualquer dos cônjuges, a qualquer título, ficando cada um dos cônjuges, com a livre administração de todos os seus bens, sem exceção, os quais, em hipótese alguma, responderão pelos encargos assumidos pelo outro cônjuge. A averbação foi feita a requerimento datado de 20.07.2007. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 16 de agosto de 2007. *[Signature]*

AV.10 – CASAMENTO – Certifico que **MARCELO FRANCO MARTINS** e **LILIAN RAQUEL CAMPOS BALTAR DUARTE**, casaram-se sob o regime da separação total de bens, passando ela a assinar “**LILIAN RAQUEL CAMPOS BALTAR DUARTE MRTINS**”. A averbação foi feita a requerimento datado de 20.07.2007, instruído da cópia autenticada da Certidão de Casamento da 5ª Circunscrição do Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade, que ficam neste Cartório arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 16 de agosto de 2007. *[Signature]*

AV.11 – CANCELAMENTO DE PENHORA – Certifico que fica cancelada a penhora objeto do R.08, que gravava o imóvel descrito na matrícula, relativo ao Processo n.º 2002.120.00068613. A averbação foi feita conforme Ofício n.º 1214/2007, assinado pelo MM. Juiz, Dr. Adolpho Corrêa de Andrade Mello Junior, da 12ª Vara de Fazenda Pública desta cidade, datado de 11.06.2007. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 16 de agosto de 2007. *[Signature]*

R.12 – PROMESSA DE VENDA – Certifico que pela escritura de 02.09.2005, lavrada nas notas do Tabelião do 19º Ofício desta cidade, no livro n.º M-295 às fls. 188, 1) José Martins dos Santos, industrial, CPF n.º 111.217.697-72, e sua mulher Licy Bragança Martins dos Santos, do lar, CPF n.º 023.607.337-02, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta cidade; 2) Marcos André Franco Martins, brasileiro, solteiro, maior, programador visual, CPF n.º 888.744.197-91, residente e domiciliado nesta cidade; 3) Helena Franco Martins, brasileira, solteira, maior, professora universitária, CPF n.º 873.815.407-20,

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
26565 - 2-AZ

FICHA
11214-A
 VERSO

OUTUBRO 2011 - REGISTRO - SAMPALÓ
 ESCRIVENTE JURAMENTADA

LkdGR . 4yDp8 . c8q2u - ta2Ay . f48R5
 FUNARPEN-SELO DIGITAL Valido em funarpen.com.br



A MESQUITA S.M...

residente e domiciliada nesta cidade; e 4) Marcelo Franco Martins, brasileiro, analista de suporte, CPF nº 008.382.107-40, assistido de sua mulher, Lilian Raquel Campos Baltar Duarte, brasileira, bibliotecária, CPF nº 013.013.987-48, casados pelo regime da separação total de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, prometeram vender o imóvel objeto da matrícula, em caráter irrevogável e irretroatável, com imissão de posse, à **AMPARO FEMININO DE 1912 - ASSOCIAÇÃO BENEFICENTE**, com sede nesta cidade, CNPJ nº 33.379.371/0001-85, pelo preço de R\$300.000,00, a serem pagos na forma e condições estipuladas no título referido é verdade, do que dou fê. Rio de Janeiro, 16 de agosto de 2007. *[Assinatura]*

R.13 - VENDA - Certifico que pela escritura de 28.02.2011, lavrada nas notas do tabelião do 8º Ofício desta cidade, no livro nº 2539, fs. 0087, 1) JOSÉ MARTINS DOS SANTOS, brasileiro, industrial, portador da carteira de identidade nº 840819-7, expedida pelo IFP/RJ, em 30.08.1985, inscrito no CPF/MF sob o nº 111.217.697-72, e sua mulher, LECY BRAGANÇA MARTINS DOS SANTOS, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº 1.817.140, expedida pelo IFP/RJ, em 22.10.1964, inscrita no CPF/MF sob o nº 023.607.337-02, casados pelo regime de comunhão de bens, anterior a Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua da Estrela, nº 43, aptº 201; 2) MARCOS ANDRÉ FRANCO MARTINS, brasileiro, solteiro, maior, programador visual, portador da carteira de identidade nº 05386680-2, expedida pelo IFP/RJ, em 21.03.1988, inscrito no CPF/MF sob o nº 888.744.197-91, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Lopes Quintas, nº 200, aptº 607, bloco 01; 3) HELENA FRANCO MARTINS, brasileira, solteira, maior, professora, portadora da carteira de identidade nº 06262408-5, expedida pelo IFP/RJ, em 23.02.1989, inscrita no CPF/MF sob o nº 873.815.407-20, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Major Rubens Vaz, nº 446, aptº 901; 4) MARCELO FRANCO MARTINS, brasileiro, analista de suporte, portador da carteira de identidade nº 06844072-6, expedida pelo DETRAN/RJ, em 27.04.2004, inscrito no CPF/MF sob o nº 008.382.107-40, assistido de sua mulher, LILIAN RAQUEL CAMPOS BALTAR DUARTE, brasileira, bibliotecária, portadora da carteira de identidade nº 08397440-2, expedida pelo IFP/RJ, em 25.05.1987, inscrita no CPF/MF sob o nº 013.013.987-48, casados pelo regime de separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Aristides Espinola, nº 60, aptº 403; venderam o imóvel objeto da matrícula a **AMPARO FEMININO DE 1912 - ASSOCIAÇÃO BENEFICENTE**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.379.371/0001-85, pelo preço de R\$300.000,00. O imóvel se acha inscrito na Secretaria Municipal de Fazenda - SMF/RJ sob o nº 0131277-6 - C.L. 07104-3. O imposto de transmissão foi pago através da guia nº 1053204, em 28.11.2006. O referido é verdade, do que dou fê. Rio de Janeiro, 26 de abril de 2011. *[Assinatura]*

[Assinatura]
 28 JUN. 2018

Lutz Carlos Boronico
 3º Oficial Substituto - 1º R.J.
 Cadastro 845205 CGJ/RJ

Poder Judiciário - TJERJ	Emol: 73,39
Corregedoria Geral da Justiça	Ressag: 1,46
	FETJ: 14,67
Selo Eletrônico de Fiscalização	Fundperj: 3,66
ECQD 45423 IBH	Funarpen: 3,66
	Funarpen: 2,93
Consulte a validade do selo em:	Mútua: 0,00
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico	Acoterj: 0,00
	Total: 99,77

NOME DO CONTRIBUINTE: AMPARO F M N DOZE ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA ESTRELA 00041 COMPLEMENTO: CEP: 20251-404 - RIO COMPRIDO RA: 03						INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES CÓDIGO PARA DEBITO AUTOMÁTICO 3107013127768 ATÉ 04/12/2018 CONSTAM DEBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA RELATIVO(S) A(S) EXERCÍCIO(S) 2017. ENDEREÇOS DA PROCURADORIA NA CONTRACAPA.					
REGIÇÃO	EDRACODURO	TRECHO	BRIND	PP	TÉRMO						
R.131.277-6	071043	001	007	B	NAO RESIDENC.						
CONDIÇÃO		NATUREZA			SITUAÇÃO						
PARTICULAR		PARTICULAR			PARTICULAR						
TIPOLOGIA		UTILIZAÇÃO			POSICÃO						
CONSTR SEC		NAO RESIDENCIA			FRENTE						

3202901

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - 2020				Nº DA GUIA 00		INSCRIÇÃO 0.131.277-6				
TERRESTRAL		PREDIAL		VALOR VENAL (R\$)		INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES				
ÁREA DO TERRENO		ÁREA BNICADA		1.189.766,00		PARTES DO IMÓVEL				
***		011		ALÍQUOTA		PT TIPOLOGIA, AREA, IDAD, FTID, FTTP				
TESTAD, REAL		IDADE	VALOR UNIT	0,0250		01 CONSTR SEC 000327 1942 0,90 0,90				
***		1942	0,80	IPTU CALCULADO (R\$)		02 CONSTR SEC 000434 2011 1,00 0,90				
TESTADA, POTICIA		FAZOR POSICÃO	POSICÃO TIPOLOGIA	23.994,00						
***		1,00	0,90	DESCONTO (R\$)						
FRACÇÃO		FRACÇÃO		***						
***		1,0000000								
V0 (R\$)		VALOR CALCULADO (R\$)		IPTU A PAGAR (R\$)		TAXA DE COLETA GOMCULAMEN LÍQUID - ICL (R\$)		TOTAL DO EXERCÍCIO (R\$)		Nº CÓDIGO
11.138,34		1.787,92		29.994,00		558,00		20.502,00		10

3202901

III-PERFIL DA EMBRAP/PRAXIS:

1. Histórico / Objetivos:

A EMBRAP/PRAXIS Avaliação Patrimonial atua no segmento de avaliação desde 1978, quando foi fundada a EMBRAP – Empresa Brasileira de Avaliação Patrimonial.

No interesse de atender de forma rápida e eficiente, exclusivamente aos bancos, instituições financeiras e Seguradoras em suas necessidades na área de avaliação de garantias reais, foi criada em 1998 a PRAXIS Avaliação Patrimonial e ao final de 1999 ambos os braços se uniram sob a designação que temos atualmente.

Hoje, a EMBRAP PRAXIS dispõe de equipes preparadas para atendimento em todo Brasil tendo sempre como meta a independência de nossos relatórios e cumprir com a responsabilidade de atribuímos o valor justo (*fair value*) ao patrimônio analisado. Para isso são seguidos uma série de fatores técnicos somados à seriedade e *expertise* de nossos profissionais.

A avaliação dos ativos é executada por profissionais qualificados, com longa vivência na área de avaliação através de diferentes métodos comprobatórios, após pesquisas de mercado globalizadas com a emissão de laudos dentro das normas específicas da ABNT e do IBAPE, que poderão ter finalidades específicas como: adequação ao IFRS, atendendo a Lei 11.638, seguros, fusões / cisões / incorporações, lançamento de ações (OPA), financiamentos, compra e venda, teste de *impairment*, vida útil, valor econômico, marcas, patentes, entre outras.

Nossos serviços de consultoria contemplam Auditoria e Medição de Obras, avaliação de imóveis urbanos e rurais, máquinas, equipamentos e instalações industriais e navais, ativos biológicos e minerais e toda a imensa gama de itens que compõem os Ativos das empresas, sejam bens tangíveis ou intangíveis com o objetivo de oferecer assessoria aos Departamentos de Controle Financeiro e Patrimonial.

Embrap Praxis, *trinta e oito anos dando valor ao que é seu.*

Diretoria

Bruno Sérgio Maciel Figueiredo, arquiteto.

Paulo Tabah de Almeida, engenheiro.

Carlos Egon Maciel Figueiredo, empresário e sócio fundador.

Fabio Giovanni Carvalho da Silva, empresário.

2. Âmbito de Atuação

- Avaliações de imóveis residenciais, comerciais e industriais;
- Determinação do valor de máquinas, instalações industriais, navais, móveis e utensílios;
- Gerenciamento, acompanhamento e supervisão de obras;
- Elaboração de estudos de viabilidade de projetos que envolvam a construção civil;
- Determinação do valor locativo;
- Gestão Patrimonial Georreferenciada;
- Determinação de valores de terrenos pelo método involutivo, com a elaboração, pela Área de Arquitetura, de projeto hipotético com o cálculo de retorno;
- Cálculo de valor de glebas rurais, com ou sem culturas ou benfeitorias;
- Gerenciamento, acompanhamento e supervisão de projetos de geração de energia elétrica;
- Determinação do valor de propriedades especiais, sem a existência de campo amostral comparativo; através de montagem de suas partes componentes pelo método evolutivo;
- Inventário, emplaquetamento e Conciliação contábil;
- Ativos Biológicos e Minerais;
- Ativos Intangíveis (*goodwill*, fundo de comércio, marcas, patentes, etc.);
- Avaliação de Ativos em Fundos de Investimento em Participação e Imobiliário;
- [Determinação da Vida Útil \(CPC27\);](#)
- [Avaliação de Valor Residual.](#)

3. Trabalhos Executados

Há 38 anos temos realizado trabalhos que envolvem o patrimônio imobiliário e industrial de muitas das maiores empresas implantadas no País.

Neste período, nossos Clientes nos confiaram mais de 20.000 trabalhos dos mais diversos tipos, desde pequenas unidades residenciais ao ativo integral de megaempreendimentos de âmbito estatal.

Nossos técnicos coletaram, compararam e analisaram milhares de informações objetivando fornecer, sempre com consistente convicção, o valor exato para os bens dos ativos estudados.

4. Relação Dos Principais Clientes

Em 38 anos de atividades tivemos a satisfação de poder trabalhar para as maiores empresas do país. A seguir apresentamos uma relação dos clientes para os quais realizamos importantes trabalhos:

	 DOCAS DO RIO AUTORIDADE PORTUÁRIA			 Estácio	
 GB ARMAZÉNS GERAIS				 BFFC	
					
				 SUA VIDA MAIS BONITA	

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 89C429F32252488EAF70CD8DA1853EA

Status: Concluído

Assunto: DocuSign: ATIVO IMOBILIZADO H AMPARO JUL2021.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 43

Assinaturas: 1

Certificar páginas: 1

Rubrica: 42

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Remetente do envelope:

Marcelo Oliveira

RUA DA ASSEMBLEIA, No 38 - 6o ANDAR
CENTRO

RIO DE JANEIRO, BR-RJ 20011000

m.oliveira@uepsregistro.com.br

Endereço IP: 187.102.174.102

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Marcelo Oliveira

Local: DocuSign

29/11/2021 06:17:52

m.oliveira@uepsregistro.com.br

Eventos do signatário

Marcelo Oliveira

m.oliveira@uepsregistro.com.br

UEPS Contabilidade e Consultoria Ltda

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:

48C28798E1CC40F...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 187.102.174.102

Registro de hora e data

Enviado: 29/11/2021 06:22:56

Visualizado: 29/11/2021 06:23:26

Assinado: 29/11/2021 06:27:46

Assinatura de forma livre

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Eventos do signatário presencial

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor

Status

Registro de hora e data

Evento de entrega do agente

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia

Status

Registro de hora e data

Buno Castro

Copiado

Enviado: 29/11/2021 06:27:50

bruno@armgestao.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Eventos com testemunhas

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos do tabelião

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope

Status

Carimbo de data/hora

Envelope enviado

Com hash/criptografado

29/11/2021 06:22:56

Entrega certificada

Segurança verificada

29/11/2021 06:23:26

Assinatura concluída

Segurança verificada

29/11/2021 06:27:46

Concluído

Segurança verificada

29/11/2021 06:27:50

Eventos de pagamento

Status

Carimbo de data/hora

ANEXO II

Rio de Janeiro, 06 de maio de 2022.

Ao Administrador Judicial do Amparo Feminino De 1912

Ref.: Proposta de compra do imóvel situado na R. da Estrela, nº 27.

Prezado Sr.,

VALE DO SOL EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresarial inscrita no CNPJ sob nº 45.990.717/0001-66, com sede na Rodovia RJ 152 SN, Granja da Cachoeira, Zona Rural, Duas Barras, RJ, CEP nº 28.650-000, vem, pela presente, formalizar a V.Sa. proposta para aquisição da integralidade do imóvel “Terreno designado por lote 1 (residencial), com 7.600m² de área, situado na Rua da Estrela, número 27”, doravante somente **IMÓVEL**, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 50.646 do 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, de propriedade de **AMPARO FEMININO DE 1912 - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, doravante somente **RECUPERANDA**, conforme as condições abaixo ofertadas:

I. DAS PREMISSAS PARA A PROPOSTA.

1. São premissas essenciais à realização do negócio:
 - (i) a **RECUPERANDA** encontra-se com processo de recuperação judicial em curso, com assembleia de credores para deliberação sobre o plano de recuperação judicial designada para os dias 09.05.2022 e 16.05.2022;
 - (ii) a **RECUPERANDA** possui ativo de interesse da **PROPONENTE**, que se encontra livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus real ou pessoal, judicial ou extrajudicial, com exceção

daquele gravado em R-01 da matrícula nº 50.646 do 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro;

- (iii) a presente proposta necessariamente deve ser aprovada pela assembleia de credores, de forma a integrar para todos os fins o plano de recuperação judicial e atender às disposições contidas no art. 142, V, da Lei nº 11.101/2005;
- (iv) o imóvel deve ter sua titularidade transferida para a PROPONENTE isento de qualquer dívida ou ônus, na forma do art. 141, inciso II, da Lei 11.101;

II. OBJETO DA PROPOSTA.

2. Aquisição pela PROPONENTE da integralidade do imóvel “Terreno designado por lote 1 (residencial), com 7.600m² de área, situado na Rua da Estrela, número 27”, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 50.646 do 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, totalmente livre e desembaraçado de ônus e gravames.

III. PREÇO

3. Pela compra e venda da integralidade do IMÓVEL, a PROPONENTE oferta o preço total de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), a ser pago da seguinte forma:

- (i) R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), no prazo de 5 (cinco) dias, contados da decisão judicial que vier a homologar a assembleia que vier a aprovar o plano de recuperação judicial;

- (ii) R\$14.000.000,00 (quatorze milhões de reais), no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias, contados da decisão judicial que vier a homologar a assembleia que vier a aprovar o plano de recuperação judicial;

IV. DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES.

4. A presente proposta deverá, obrigatoriamente, ser submetida à assembleia geral de credores e, caso seja aprovada, deverá a RECUPERANDA promover o aditamento do plano de recuperação para que o imóvel constitua uma unidade produtiva isolada na forma do art. 60 e 60-A da Lei 11.101.

5. Esta unidade produtiva isolada deverá ser alienada à PROPONENTE livre de qualquer ônus, devendo ser declarado expressamente que este não sucederá a RECUPERANDA em qualquer obrigação, seja cível, criminal, tributária, trabalhista, de acidente de trabalho ou administrativa, tudo na forma do art. 141, II, da Lei nº 11.101.

6. A proponente deverá ser imitada na posse do IMÓVEL no prazo de 10 (dez) dias, contados da comprovação do pagamento da 1ª parcela, na forma supra descrita.

7. A proponente se obriga disponibilizar à recuperanda um espaço adequado para a guarda, gerenciamento e manuseio de equipamentos e para realizações de procedimentos administrativos essenciais e seguimento de sua atividade empresária por até 36 (trinta e seis) meses, ressalvada a hipótese de substituição de área.

8. A não concordância da RECUPERANDA ou da assembleia geral de credores com qualquer das disposições da presente proposta importará na revogação integral de seus termos, salvo se o representante legal da PROPONENTE expressamente se manifestar de forma diversa durante a assembleia geral de credores.

V. PRAZO

9. A presente proposta possui validade até 30.05.2022, ficando sua validade vinculada à sua aprovação pela assembleia geral de credores e a consequente homologação pelo Juízo da recuperação judicial dos termos aqui propostos e do Plano de Recuperação Judicial.

FABIANO FREITAS
PINHEIRO
OLIVEIRA:11548229741

Assinado de forma digital por
FABIANO FREITAS PINHEIRO
OLIVEIRA:11548229741
Dados: 2022.05.06 18:20:49 -03'00'

Vale do Sol Empreendimentos Ltda.

CNPJ nº 45.990.717/0001-66