



AQUISIÇÃO JUDICIAL - IMÓVEL EM CAJAMAR

Rodovia Anhanguera, Km 32,5, Cajamar, SP,
Área de terreno: 129.760,00 m² / Área Construída: 10. 238,12 m²

1.1. ESCOPO:

O presente instrumento tem o escopo de apresentar todos os informes e custos necessários para aquisição via proposta nos autos do terreno contendo um galpão industrial situado na Rodovia Anhanguera, Km 32,5, Cajamar, SP.

1.2. PANORAMA JURÍDICO:

Trata-se de imóvel levado à leilão nos autos Recuperação Judicial de nº. 1033888 - 36.2020.8.26.0100, em trâmite na 2^a Vara de Falências e Recuperações Judiciais, do Foro Central Cível, Estado de São Paulo.

Os leilões restaram negativos em ambas as praças realizadas.

- Recuperanda: Editora Três Ltda (Grupo de Comunicação Três);



- Administrador Judicial: RV3 Consultores Ltda, representada por Ronaldo Vasconcelos, OAB 220.344.

1.3. IMÓVEL:

- Imóvel industrial e terreno situados na Rodovia Anhanguera, Km 32,5, Cajamar, SP (sentido Capital – Interior);

- Matrícula nº N° 50.284 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí – SP;
- Incra nº 638.048.000.183.3;
- Área do terreno 129.760,00 m² - (*Obs: consta a existência de área de preservação florestal designadas como Área 1 com 2.718,75m² e Área 2 com 73.968,73 m² respectivamente*);
- Área construída: 10.238,12 m²;
- Valor da avaliação atualizado (12/2021): R\$ 46.590.290,00 (quarenta e seis milhões, quinhentos e noventa mil duzentos e noventa reais).

O imóvel será transmitido ao adquirente livre e desimpedido de ônus.

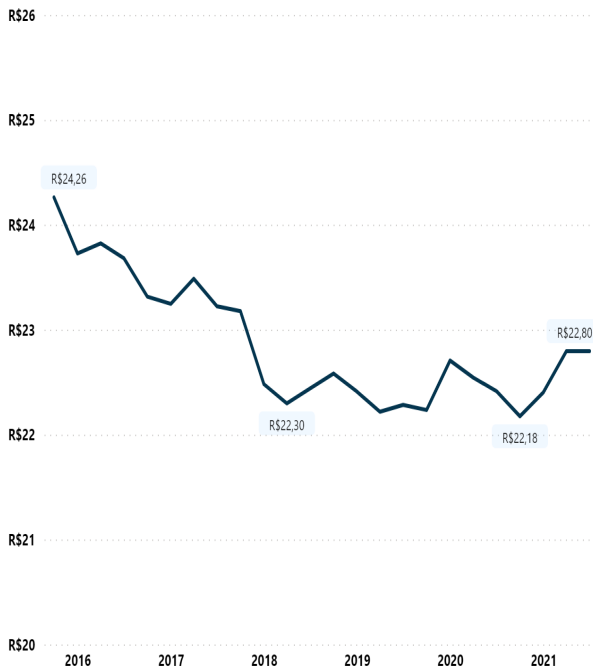




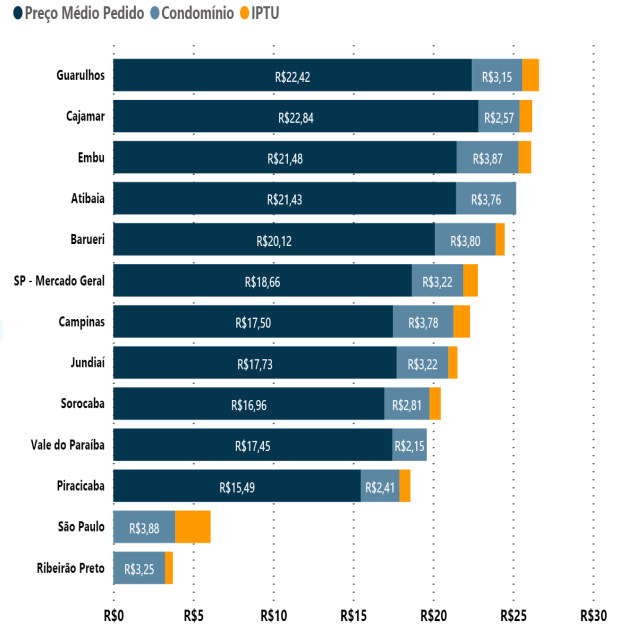




Custo de Ocupação Médio - Mercado de São Paulo

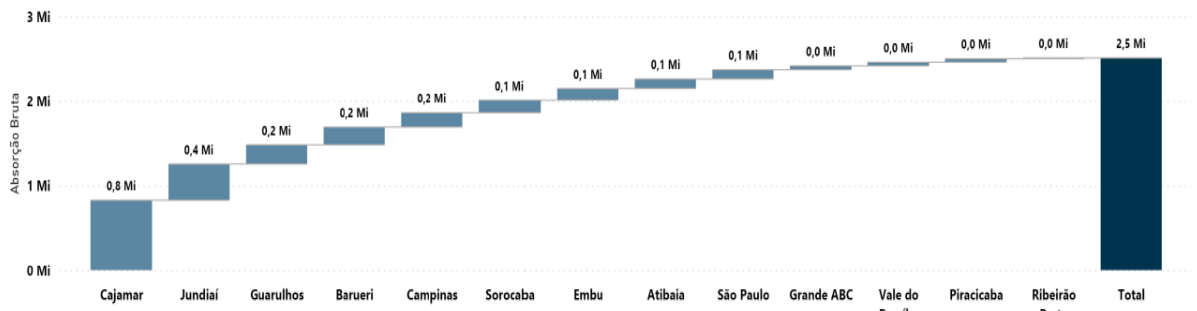


Custo de Ocupação - Por sub-região



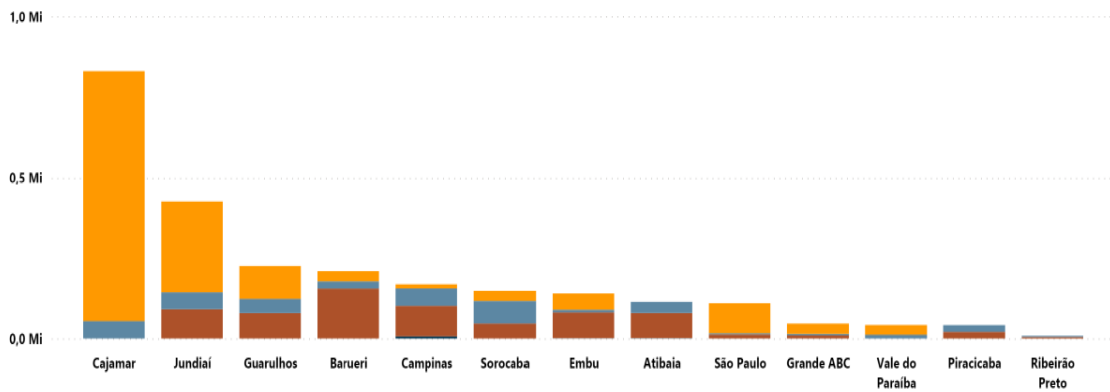
Distribuição das Absorções - Acumulado por Região

BR



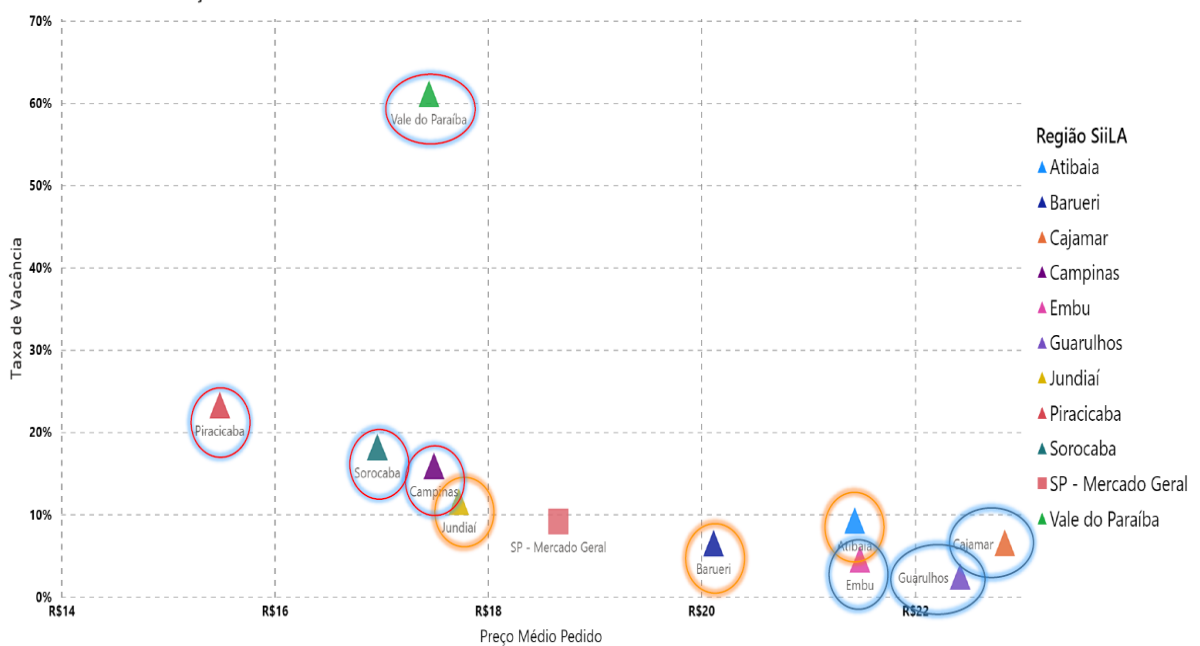
Perfil das Absorções - por Módulo

● Até 1k m² ● Entre 1k m² e 3k m² ● Entre 3k m² e 5k m² ● Maior que 5k m²



Taxa de Vacância x Preço Médio Pedido

○ Até 30 km de SP ○ Entre 30 e 60 km de SP ○ Acima de 60 km de SP



1.4. PLANO ESTRATÉGICO:

➤ **APRESENTAÇÃO DE PROPOSTA NOS AUTOS:**

Apresentação de proposta nos autos (condicionada à aprovação do magistrado), para aquisição parcelada nos termos do quanto disposto no artigo 895 do CPC.

VALOR DA PROPOSTA: R\$ 23.295.145,00 (vinte e três milhões, duzentos e noventa e cinco mil cento e quarenta e cinco reais)

1. Sinal de 25%: R\$ 5.823.786,25;
2. Saldo: R\$ 17.471.358,75 em 30X com correção do débito pelo índice do TJ-SP.

O imóvel figurará como garantia hipotecária até a quitação.

• **CUSTOS OPERACIONAIS:**

O custo total (valor do lance mínimo + despesas) equivale a aproximadamente **R\$ 28.693.988,31 (vinte e oito milhões, seiscentos e noventa e três mil, novecentos e oitenta e oito reais e trinta e um centavos)**, assim discriminados:

- i. R\$ 23.295.145,00 (vinte e três milhões, duzentos e noventa e cinco mil cento e quarenta e cinco reais), referente à proposta para aquisição do imóvel;
- ii. R\$ 2.329.514,50 (dois milhões, trezentos e vinte e nove mil, quinhentos e quatorze reais e cinquenta centavos) – 10 % sobre o valor da proposta –, referente aos honorários advocatícios pagos à Mazzotini Advogados Associados para regularização plena do imóvel;
- iii. R\$ 1.164.757,25 (um milhão, cento e sessenta e quatro mil, setecentos e cinquenta e sete reais e vinte e cinco centavos) – 5% sobre o valor da proposta –, referente aos honorários pagos à Paulista Distressed Properties Negócios e Participações Ltda;
- iv. R\$ 1.164.757,25 (um milhão, cento e sessenta e quatro mil, setecentos e cinquenta e sete reais e vinte e cinco centavos) – 5% sobre o valor da proposta –, referente à comissão do leiloeiro;

- v. R\$ 698.854,35 (seiscentos e noventa e oito mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais e trinta e cinco centavos) - 3% sobre o valor da proposta -, referente ao ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.
- vi. R\$ 40.959,96 (quarenta mil, novecentos e cinquenta e nove reais e noventa e seis centavos), aproximadamente, referente aos custos e emolumentos para registro da carta de arrematação;
- vii. R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil), aproximadamente, referente aos custos e emolumentos para baixa dos gravames.

1.5. DAS PENHORAS EXISTENTES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL:

Constam gravames/penhoras na matrícula do imóvel, sendo que os custos para produzir as referidas baixas serão de responsabilidade do Arrematante.

1.6. INFORMAÇÕES GERAIS:

Antes da formalização da proposta, aconselhamos que seja realizada uma visita à região e ao próprio imóvel, visto que este será alienado na modalidade “ad corpus” – no estado em que se encontra.

O pagamento dos honorários devidos à Mazzotini Advogados Associados e Paulista Distressed Properties, será realizado em duas parcelas: 50% quando da homologação da proposta + 50% com a imissão na posse.

O pagamento do produto da arrematação e comissão do leiloeiro é realizado no prazo de 24 horas após a homologação da proposta.

Após pormenorizada e aprofundada análise acerca da viabilidade de participação no certame, concluímos pela regular possibilidade.

São Paulo, 27 de janeiro de 2022



Daniel Zerbini Guimarães

Partner

Paulista Distressed Properties, Negócios e Participações Ltda