

ATA DA VIGÉSIMA QUINTA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 290ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO REALIZADA EM 25 DE MAIO DE 2022 (“CRI”, “VIGÉSIMA QUINTA ASSEMBLEIA” e “ATA DA VIGÉSIMA QUINTA ASSEMBLEIA”, RESPECTIVAMENTE)

DATA, HORA E LOCAL: Aos 25 dias do mês de maio do ano de 2022, às 15:00 horas, de forma exclusivamente digital, por vídeo conferência online, na plataforma *Microsoft Teams*, coordenada pela Brazilian Securities Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14 e na Comissão de Valores Mobiliários sob o nº 01875-9 (“Securitizadora”).

CONVOCAÇÃO: Edital de convocação publicado no jornal O Dia nos dias 03, 04 e 05 de maio de 2022, nos termos da cláusula 15.3.1 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos CRI da 290ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora e seus respectivos aditamentos (“Termo de Securitização”).

PRESENÇA: Representantes (i) dos investidores detentores de 86,29% (oitenta e seis inteiros e vinte e nove centésimos por cento) dos CRI em Circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I à presente Ata da Vigésima Quinta Assembleia (“Investidores”); (ii) da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (“Agente Fiduciário”); (iii) da Securitizadora; e (iv) Lucas Zigoni representante do escritório de advocacia Lucas Zigoni Campos Sociedade Individual de Advocacia.

MESA: Alexandre Cabral Montenegro - Presidente; e Andreia Marques Ramos - Secretária.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

1. A contratação de empresa de prestação de serviços de laudo de avaliação dos imóveis matriculados sob os números 10.617, 1.788, 896, 28.282 e 886, alienados fiduciariamente à Securitizadora em garantia dos CRI, conforme

solicitado por investidores que representam mais de 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação. As propostas das empresas de avaliação estão disponíveis para consulta na Securitizadora e no Agente Fiduciários dos CRI;

2. Aporte de recursos para pagamento de despesas do Patrimônio Separado; e
3. Ciência aos Investidores a respeito do item “vii” da ordem do dia da Vigésima Primeira AGT realizada em segunda convocação no dia 06/09/2021 que trata acerca das pendências documentais no âmbito da Emissão.

DELIBERAÇÕES:

Em relação ao **item 1** da Ordem do Dia, 56,07% (cinquenta e seis inteiros e sete centésimos) de titulares de CRI em Circulação presentes, deliberaram por contratar a empresa Newmark para fazer o laudo de avaliação dos imóveis, conforme proposta constante no Anexo II à presente Ata da Vigésima Quinta Assembleia, ficando certo que a Securitizadora só fará a referida contratação se tiverem recursos suficientes na Conta Centralizadora.

Em relação ao **item 2** da Ordem do Dia, a Securitizadora apresentou que é necessário o aporte de R\$ 127.400 (cento e vinte e sete mil e quatrocentos reais) para cobrir as despesas.

56,07% (cinquenta e seis inteiros e sete centésimos) dos titulares de CRI em circulação presentes deliberaram por aprovar os aportes de recursos para fazer frente às despesas do CRI, conforme a sua respectiva proporção de participação. Caso, eventualmente, algum titular de CRI realize aportes em quantia superior ao proporcional da sua participação de detenção dos CRI, esse montante a mais deverá ser corrigido pelo IGPM desde a data do aporte até o seu pagamento.

Tendo em vista a deliberação acima, os titulares dos CRI deverão aportar R\$ 849,33 (oitocentos e quarenta e nove reais e trinta e três centavos) por cada unidade de CRI detido, em até 5 (cinco) dias úteis da presente data, na seguinte conta: Banco 341, Agência 0910 e Conta corrente 05.321-4, de titularidade da Brazilian Securities.

Caso sejam necessários demais aportes de recursos pelos titulares dos CRI, mediante comunicação da Securitizadora via disponibilização em seu site, o Agente Fiduciário informará aos titulares dos CRI, que possui contato, por e-mail, com cópia para a Securitizadora a quantia necessária e o prazo necessário para realização do aporte.

Ficando certo de que os e-mails dos Investidores utilizados para comunicação constam no anexo da Ata da Vigésima Quarta Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 290ª Serie da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, realizada no dia 02 de dezembro de 2020, de modo que caso exista qualquer modificação no endereço eletrônico, caberá ao próprio investidor comunicar ao Agente Fiduciário e Securitizadora tal mudança.

Em relação ao **item 3** da Ordem do dia, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deram ciência aos Investidores a respeito do item “vii” da ordem do dia da Vigésima Primeira AGT realizada em segunda convocação no dia 06/05/2019 (data corrigida devido ao erro material no edital de convocação), que trata acerca das pendências documentais no âmbito da Emissão, esclarecendo que o 2º Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial e Outras Avenças e o 3º Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças não foram registrado nos RTDs de Espírito Santo - Vitória e São Paulo - São Paulo.

DISPOSIÇÕES FINAIS: Em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos Documentos da Operação, os Investidores, neste ato, eximem a Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações desta Vigésima Quinta Assembleia.

A Securitizadora e o Agente Fiduciário estão autorizados a tomarem todas medidas necessárias para efetivar o quanto deliberado pelos Investidores nesta Ata da Vigésima Quinta Assembleia.

Os termos utilizados em letras maiúsculas ou minúsculas que não tiverem sido definidos nesta Ata da Vigésima Quinta Assembleia, os foram nos Documentos da Operação.

Os Investidores declaram formal e expressamente que são titulares de CRI em circulação, conforme definido nas cláusulas 15.7 e 15.7.1 do Termo de Securitização.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente Ata da Vigésima Quinta Assembleia, que depois de lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes, ficando aprovada a sua publicação no *website* da Securitizadora, assim como o envio desta à Comissão de Valores Mobiliários via sistema Fundos.Net.

[O resta da página foi intencionalmente deixado em branco.]

ANEXO II À ATA DA VIGÉSIMA QUINTA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 290ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO REALIZADA EM 25 DE MAIO
DE 2022

PROPOSTA DA NEWMARK



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Avaliação de Imóveis

Grupo Pan
02 de março de 2022

NEWMARK



Introdução	3
1. Descrição do Serviço.....	9
2. Base Técnica da Avaliação	12
3. Procedimentos Técnicos.....	14
4. Condições Comerciais.....	16
5. Condições Gerais	17

São Paulo, 02 de março de 2022.

Gabriel Polacow
Brazilian Securities
Avenida Paulista, 1374 - Bela Vista - São Paulo - SP
Tel.: 11 3264-7136
bancopan.com.br

Re: Proposta de Serviços Consultoria Imobiliária – Avaliação de Ativos

Prezado Sr. Gabriel,

A Newmark Brasil "**Newmark**" gostaria de agradecer a oportunidade de apresentar nossa Proposta de Serviços de Avaliação de Imóvel para a **Grupo Pan**.

A experiência dos nossos profissionais, aliada ao nosso conhecimento de mercado, faz com que a **Newmark** esteja qualificada para atender à **Grupo Pan** nesse projeto.

Uma vez mais, agradecemos a oportunidade de apresentar nossa proposta e estamos à disposição para quaisquer dúvidas ou esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

Amália Guimarães
Head Avaliação de Imóveis
Av. Dr. Cardoso de Melo, 1460 – 7º andar
Vila Olímpia, São Paulo
t. 5511-2737-3130
<mailto:amalia.guimaraes@ngkf.com.br>

NEWMARK

Introdução

Juntamente com suas subsidiárias, a Newmark é líder mundial em consultoria imobiliária corporativa, com serviços abrangentes para investidores, proprietários e ocupantes. Nossa plataforma integrada capacita perfeitamente cada fase do ciclo imobiliário. Nossos serviços são personalizados para cada tipo de cliente, de proprietários a ocupantes, investidores a fundadores, startups em crescimento a empresas líderes. Aproveitando o poder dos dados, da tecnologia e da experiência no setor, trazemos inovação para cada troca e imaginação para cada espaço.

Em parceria com a Knight Frank com sede em Londres e escritórios associados independentes, nossos 18.800 profissionais operam em aproximadamente 500 escritórios em todo o mundo, oferecendo uma perspectiva global e uma abordagem ágil. Em 2019, a Newmark gerou receitas superiores a US \$ 2,2 bilhões.

A operação brasileira da Newmark teve início em 2014 com o objetivo de consolidar sua presença na América do Sul. Com sede em São Paulo e escritório no Rio de Janeiro, os dois maiores mercados imobiliários do país, a Newmark Brasil traz para o mercado nacional a expertise, a sinergia e a escala de uma das maiores consultorias imobiliárias internacionais, aliados ao conhecimento local. Possui sua plataforma igualmente integrada globalmente.

Nosso Compromisso

Nossos especialistas de mercado oferecem insights únicos sobre cada segmento em que atuam. Do funcionamento até a manutenção de uma propriedade, controle de custos e gestão de contratos, a operação da Newmark Brasil administra o dia a dia das propriedades, incluindo escritórios, indústrias, logística e varejo.

Nós entendemos as exigências mais complexas dos proprietários corporativos e institucionais e possuímos décadas de experiência na personalização de nossos serviços para se adaptar a todos os cenários. Nossos serviços abrangem estratégias personalizadas que mantêm altos volumes de ocupação de propriedades e satisfação de inquilinos, e ao mesmo tempo reduzem custos operacionais e valorizam o imóvel.

No Brasil, a operação da Newmark atua sob o nome de Newmark / Core Brasil FM e presta todos os serviços relacionados ao mercado imobiliário, tais como: Representação de Inquilinos e de Proprietários, Investimentos e Mercado de Capitais, Avaliação e Consultoria, Gerenciamento de Propriedades, Serviços Globais Corporativos, Gerenciamento de Facilities, Gerenciamento de Projetos, Serviços nos setores Industrial e Varejo e Pesquisa e Inteligência de Mercado. Apesar do caráter abrangente das nossas linhas de serviços, cada uma opera de maneira independente com diretores específicos por negócio de forma a preservar os interesses específicos de cada área de operação. Apesar de relativo pouco tempo de operação no Brasil temos tido uma aceitação bastante elevada em função de 3 fatores principais:

- Experiência comprovada na indústria de prestação de serviços dos executivos que compõe a diretoria da empresa. Soluções criativas a partir das diversas experiências já realizadas no mercado nacional e intensa busca de soluções customizadas para cada tipo de cliente;
- Disponibilização de soluções de tecnologia especialmente desenhadas e adaptadas ao modelo de gestão de empreendimentos de grande porte para grupos de investimento imobiliários, onde além de informação on-line, Governança está no centro das atenções;
- Apoio efetivo das áreas de suporte internacionais (GCS Latam), mas com autonomia para tomada de decisão local alinhada com as necessidades do mercado., trazendo agilidade e flexibilidade para atender as necessidades locais.

NEWMARK

4

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Nossas Competências na América Latina



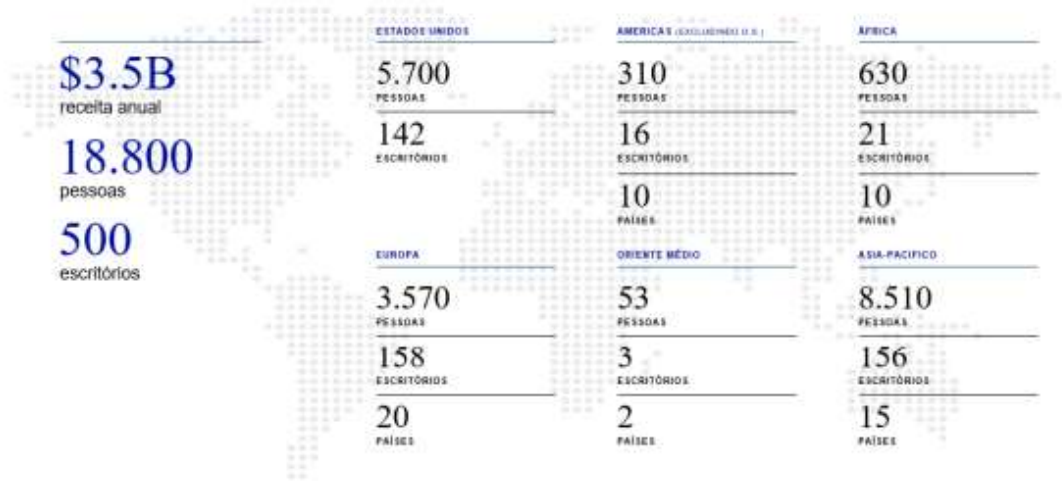
Nossas Competências no Brasil



NEWMARK

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

O Nosso Alcance Global



*Número inclui escritórios da Night Frost baseada em Londres e escritórios associados independentes

Toda Grande História tem um Começo





NEWMARK

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Nosso Processo



Principais Cases

	Ed. Pátio Malzoni 37.584,21 m ² 		Portfolio de FII FII Campus Faria Lima FII Rodobens FII Anhaguera 
	Portfolio Galpões Salto - CLIS Varginha - Porto Seco 		Portfolio de 4 Imóveis 
	Portfolio Escritórios 18 Ed. Corporativos 		Portfolio de 8 Imóveis 

NEWMARK

7

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



NEWMARK

8

1. Descrição do Serviço

Objeto

Os objetos desta proposta são os imóveis descritos na tabela abaixo:

Descrição	Matrícula	Endereço	Município/UF
CD Cariacica	28.282	Rua Domingos Dadalto,33	Cariacica, ES
Loja Campo Grande	896	Avenida Expedido Garcia, 99 - loja 77	Cariacica, ES
Loja Colatina	886	Rua Cassiano Castelo,154	Colatina, ES
Loja Princesa Isabel	10.617	Avenida Princesa Isabel, 478	Vitoria, ES
Loja	1788	Avenida Presidente Florentino Avidos, 269	Vitoria, ES

Objetivo

O objetivo principal da Newmark Brasil neste trabalho é o de prestar serviços de avaliação para determinação do valor de mercado para compra/venda e liquidação forçada dos imóveis mencionados acima.

NOTA: Após envio do Draft do Relatório com o objetivo mencionado acima, o prazo para análise e retorno de questionamentos e possíveis revisões do relatório será de 10 dias.

Relatório de Avaliação

Será preparado relatório em português contendo todas as informações necessárias previstas na norma brasileira de avaliação, conforme mencionado a seguir:

- Relatório Completo
- Para fins de uso interno
- Em português
- 01(um) original digital/em arquivo PDF por imóvel.

Conteúdo do relatório

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



O relatório será elaborado levando em consideração aspectos específicos de seu objeto, observados em visita técnica ao imóvel avaliando, realizada por equipe capacitada da Newmark, e em fatores macro do mercado, conforme descrição abaixo:

Sobre o imóvel

Construções: características físicas, acabamentos externos e internos, estado de conservação e manutenção, equipamento agregados ao imóvel como ar-condicionado, geradores, tipo de elevadores, entre outros.

Terreno: dimensões, características da topografia, testadas, entre outros.

Situação: Localização, acesso, padrão de ocupação no entorno, melhoramentos públicos relevantes, infraestrutura básica, transporte, entre outros.

Documentação: descrição da documentação fornecida e apontamentos relevantes a comercialização do imóvel.

Relatório fotográfico: durante a vistoria técnica, será elaborado relatório fotográfico que integrará o laudo de avaliação. Neste relatório serão apresentadas imagens que representem as principais características do imóvel como acabamentos, estado de manutenção e equipamentos relevantes às análises.

Descrição Macro

Zoneamento: descrição das Leis de Uso e Ocupação do Solo vigentes, através de pesquisas e consultas informais junto aos órgãos competentes a fim de definir possíveis potenciais ou impedimentos.

Pesquisa de Mercado: após vistoria técnica, será realizada uma pesquisa de mercado na região do imóvel e coleta de amostras em bancos de dados confiáveis. O principal objetivo da pesquisa será o de identificar potenciais imóveis comparáveis que farão parte da base de cálculo para definição dos valores objetivados nesta proposta. A pesquisa também levará em consideração os aspectos mercadológicos relevantes ao imóvel para observação de tendências que poderão auxiliar no fechamento dos valores.

Avaliação

Cálculos: os cálculos serão apurados após análise e ponderação de todos os dados levantados, além do que foi observado como tendência de mercado na região. As metodologias aplicáveis dependerão do número, tipo e qualidade das informações disponíveis no mercado.

NEWMARK

NEWMARK

10

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Apresentação dos valores: o material coletado e os resultados obtidos serão apresentados de forma transparente e objetiva para o acompanhamento do raciocínio desenvolvido pela equipe responsável. Incluiremos a descrição dos métodos, normas, critérios e especificações técnicas aplicáveis.

Diagnóstico final: será desenvolvida uma síntese sobre o que foi observado no mercado local em relação ao imóvel avaliando com posicionamento sobre sua qualidade mercadológica e liquidez frente ao mercado em que está inserido.

NEWMARK

11

2. Base Técnica da Avaliação

Todos os métodos utilizados nos estudos imobiliários são normalizados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. As metodologias a serem adotadas para este trabalho atendem o preceito da ABNT na NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais e 14653-2 – Imóveis Urbanos, 14653-4 – Empreendimentos.

Também poderão ser utilizados os conceitos do *Appraisal Institute* dos Estados Unidos e do RICS – *Royal Institution of Chartered Surveyors* – da Grã-Bretanha, no que se refere a estudos técnicos, análises imobiliárias financeiras e de investimentos imobiliários.



Metodologias disponíveis

A utilização de uma ou mais metodologias para conclusão de valor conforme objetivo contratado, é determinada basicamente em função da tipologia, características físicas e mercadológicas do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da oferta, qualidade e quantidade de informações disponíveis no mercado.

Os métodos previstos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT são os descritos abaixo:

Método Comparativo

Apura o valor de uma propriedade através da comparação com outras, ofertas ou transações, que apresentem similaridades em suas características físicas, geográficas, entre outras.

Método Evolutivo (do Custo de Reprodução)

Anteriormente à nova norma, reconhecido como custo de reprodução, determina o valor de uma propriedade através da recomposição de seus elementos, terreno mais construções e benfeitorias. O valor do terreno é apurado através do Método Comparativo e o custo de reposição de suas construções e benfeitorias por meio de orçamentos sumários ou pormenorizados considerando as mesmas premissas e características dos existentes, e por fim ajustando a depreciação composta pela idade e estado de conservação.

Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem considerando um hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do ativo e com as condições do mercado no qual está inserido. São considerados cenários viáveis para execução e comercialização do produto e seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica

Método da Capitalização da Renda

A propriedade objeto do estudo é considerada como um investimento, fonte de renda. Imóveis com essas características são normalmente comercializados de acordo com sua capacidade de produzir benefícios econômicos que se apresentam sob a forma de retorno sobre o capital investido pelo comprador. Portanto, a análise do potencial de geração de renda da propriedade provém do conhecimento e instrução do investidor acerca do potencial e dos riscos envolvidos na aquisição. Isto posto, pode-se analisar as qualidades de tal propriedade enquanto investimento.

Especificação técnica

Como um dos objetivos, os técnicos buscarão atingir o maior grau de precisão e fundamentação possível, executando um trabalho com máxima qualidade e confiabilidade. Entretanto conforme mencionado no item 9.1.1 da NBR 14653-2:20, este não é o único elemento a ser considerado. Abaixo mencionamos o item disposto na Norma:

"A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori".

Definições

A avaliação define a aproximação do valor livre de mercado do objeto em estudo, na data da análise, e suas perspectivas futuras, a fim de reunir subsídios disponíveis para tomada de decisão.

Definição de Valor de Mercado

O valor livre de mercado pode ser definido como a quantia pelo qual se negocia voluntaria e conscientemente um bem, à vista, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, considerando-se:

- Um proprietário disposto a efetuar a transação;
- Que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- Que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações significativas entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- Não existir a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador ou locatário com "especial" interesse na propriedade em questão.

3. Procedimentos Técnicos

Vistoria Técnica

A NEWMARK BRASIL designará profissional altamente qualificado para realizar a vistoria técnica e o levantamento fotográfico do imóvel e de suas imediações, verificando a situação atual e identificando fatores que possam influir nas análises técnicas e mercadológicas. Os seguintes itens deverão ser detalhadamente analisados na visita técnica:

- Terreno;
- Instalações e equipamentos;
- Características do imóvel;
- Acessos.

NOTA: Não serão realizados estudos de perícia técnica sobre condições estruturais e equipamentos.

Levantamento de Mercado

A etapa de levantamento e pesquisa de mercado busca identificar propriedades concorrentes e classificar infraestrutura local que possa influenciar o imóvel, assim como parâmetros mercadológicos que fundamentem os estudos de valor.

Os seguintes tópicos serão analisados nessa etapa:

- Entorno;
- Circunvizinhança;
- Empreendimentos locais;
- Infraestrutura local;
- Serviços públicos disponíveis;
- Acessos à localidade;
- Outros fatores que se mostrarem relevantes.

Análise Técnica e Comercial

Após todas as análises e checagens preliminares, vistoria e pesquisa de mercado, a NEWMARK BRASIL realizará os estudos técnicos e comerciais a fim de posicionar o imóvel frente ao seu público-alvo potencial e às perspectivas de comercialização, com as seguintes premissas:

- Oferta Concorrente;
- Demanda;

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

- Preços Praticados.

Todas as análises serão embasadas com informações locais e regionais, buscando identificar com clareza as perspectivas futuras do imóvel bem como suas chances de comercialização.

Documentação

Para elaboração dos trabalhos, necessitaremos de todas as informações referentes a propriedade, conforme segue:

- Visita ao imóvel para vistoria técnica e documentação fotográfica;
- Cópias das matrículas e/ou escrituras atualizadas dos objetos;
- Cópias dos IPTU's atualizados;
- Quadro de áreas;
- Quadro arquitetônica (se houver);
- Contrato de locação;
- Valor do aluguel vigente; e
- E outras informações que a Newmark Brasil julgar necessária para a avaliação da propriedade.

4. Condições Comerciais

Prazo

O prazo determinado para execução do serviço será de 20 (vinte) dias úteis para entrega da Expectativa de Valor e 25 (vinte e cinco) dias úteis para entrega do Relatório Completo.

O prazo mencionado acima será contado a partir do dia subsequente a assinatura desta proposta, entrega da documentação e agendamento da vistoria.

Honorários e Despesas

Os honorários normais de nossa consultoria serão de **R\$ 42.000,00** (Quarenta e Dois Mil Reais) para a execução do relatório completo, com as despesas para realização e confecção do trabalho também inclusas.

Forma de Pagamento

O pagamento para o serviço descrito deve ser feito conforme abaixo:

- Primeira Parcela: 50% a ser paga no aceite desta proposta;
- Segunda Parcela: 50% a ser paga na entrega do relatório final;

NOTA: os impostos totais de 19,53% referentes ao IR, ISS, PIS e COFINS, estão inclusos no valor quando da emissão das respectivas notas fiscais.

NOTA*: Após o prazo de análise do Draft do Relatório de 10 (dez) dias, mencionado no item objetivo desta proposta, a emissão da Nota Fiscal referente a parcela final do trabalho será realizada automaticamente com o vencimento de 10 (dez) dias.

Multa de Pagamento

Na hipótese de atraso ou falta de pagamento da Remuneração devida pela Contratante, a Contratante pagará à Contratada multa não compensatória equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso, devidamente atualizado pelo IGP-M/FGV e acrescido dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês (pro rata die) até a data do efetivo pagamento.

5. Condições Gerais

- A responsabilidade sobre a situação dos documentos fiscais e legais da propriedade é inteiramente do proprietário. No caso de alguma irregularidade ou outros detalhes relevantes ao processo avaliatório, os mesmos nos devem ser comunicados antes do início do trabalho.
- A Newmark Brasil compromete-se a tratar o conteúdo das informações e documentos obtidos junto ao GRUPO PAN como propriedade confidencial da contratante e não a divulgar estes dados a terceiros sem o conhecimento e autorização prévia e expressa do(a) GRUPO PAN;
- A Newmark Brasil se compromete: (i) a não divulgar e não permitir que seus empregados, representantes ou terceiros contratados para execução dos serviços, divulguem a terceiros, direta ou indiretamente, a qualquer época, de forma escrita ou verbal, qualquer informação ou conhecimento de natureza técnica, administrativa ou comercial relativa à ou ao empreendimento objeto desta avaliação, aos quais possam vir a ter acesso em virtude desta prestação de serviços, comprometendo-se a manter absoluto sigilo e confidencialidade sobre as mesmas; (ii) a não praticar e não permitir que seus empregados, representantes ou terceiros contratados para execução dos serviços pratiquem atos que possam interferir, negativamente, na imagem interna e/ou externa do(a) GRUPO PAN ou do empreendimento avaliado.
- Da mesma maneira, o (a) GRUPO PAN, compromete-se a não divulgar sob hipótese alguma, sem autorização expressa e específica da Newmark Brasil, o conteúdo, os valores propostos, escopo e formato, total ou parcial, da presente proposta, ou qualquer outro tipo de análise ou estudo preliminar que a acompanhe. Podendo, entretanto, a Newmark Brasil referir-se aos serviços aqui realizados, direta e indiretamente, em relação a qualquer produto, serviços ou publicação, de caráter publicitário ou institucional.
- Os pagamentos serão feitos diretamente à Core Brasil Negócios Imobiliários Ltda. ou à CORE Brasil FM Gerenciamento de Serviços e Atividades de Infraestrutura Ltda (CNPJ 21.626.370/0001-09), sociedade pertencente ao grupo econômico da Core Brasil Negócios Imobiliários Ltda., conforme assim instruído na nota fiscal competente, o que desde já V. Sas. declaram estar cientes e nada ter a opor.
- O prazo para pagamento será de 5 (cinco) dias a partir da data de entrega da respectiva Nota Fiscal. Em caso de atraso no pagamento, incidirão sobre os valores inadimplidos ou sobre os valores em atraso juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata die*, da data em que o pagamento era devido até a data do efetivo pagamento, acrescidos de multa de 10% (dez por cento).
- Os serviços de outros profissionais, como advogados, arquitetos, engenheiros e despachantes não fazem parte dos serviços da Newmark Brasil, embora os mesmos possam trabalhar em parceria, devendo a contratação destes, se necessário, ocorrer diretamente com a Contratante.
- Nossa remuneração inclui todas as despesas necessárias à prestação dos serviços, exceto: (i) taxas e pagamentos governamentais e cartoriais; (ii) Plotagens e cópias necessárias durante a execução dos trabalhos; (iii) outras despesas não especificadas na proposta.
- Após aprovação do cliente, esta proposta se converterá em contrato, para todos os fins e efeitos legais.
- A responsabilidade da contratada, em qualquer hipótese, estará sempre limitada ao valor total da remuneração por ela recebida do cliente para a execução dos serviços contratados. Em nenhuma hipótese, o contratado estará obrigado a indenizar o cliente por quaisquer lucros cessantes.
- Caso a CONTRATANTE deseje rescindir o presente contrato injustificadamente antes de seu vencimento, deverá pagar à

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CONTRATADA, a título de "abort fee", os seguintes percentuais rescisórios:

- 50% do valor dos serviços, caso o pedido de rescisão seja feito durante/após a realização da vistoria do imóvel;
- 100% do valor dos serviços, caso o pedido de rescisão seja feito após vistoria do imóvel e início da confecção do relatório.
- Nos termos do artigo 4º, inciso II, da Lei nº. 14.063/2020, as partes expressamente reconhecem e admitem como válidas e aceitas as assinaturas eletrônicas por ela opostas no presente instrumento, por meio de seus respectivos representantes legais, ainda que não utilizem certificados emitidos pela ICP- Brasil.

Permanecemos ao seu inteiro dispor para quaisquer esclarecimentos adicionais.

A presente proposta é válida por 30 (trinta) dias.

Amália Guimarães

Head Avaliação de Imóveis

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1460 – 7º andar
Vila Olímpia, São Paulo
t. 5511-2737-3130
amalia.guimaraes@nqkf.com.br

DE ACORDO,

Data: ____ / ____ / ____

VAP-006-2022-025 - Grupo Pan - Imóveis em ES

Para validar o aceite desta proposta, favor preencher os dados do Contratante, assinar e encaminhar eletronicamente para a Newmark Brasil

Razão Social:

CNPJ:

Insc. Estadual:

Endereço completo:

Telefone:

Representante legal (Nome completo e RG):

Assinatura do representante legal:

NEWMARK

18

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Testemunhas:

Nome:
RG:

Nome:
RG:

NEWMARK

10

SOBRE A NEWMARK

Nós transformamos o potencial inexplorado em oportunidades ilimitadas.

Na Newmark, não nos adaptamos apenas às necessidades de nossos parceiros, nos adaptamos ao que o futuro exige.

Desde 1929 estamos voltados para o futuro, prevendo mudanças com ideias pioneiras. Quase um século depois, o mesmo senso estratégico e pensamento audacioso guiam nossa abordagem. Hoje, nossa plataforma integrada oferece serviços conectados e personalizados para cada tipo de cliente, de proprietários a ocupantes, investidores a fundadores, de startups a empresas líderes de mercado.

Explorando a tecnologia e a capacidade de nossa equipe, a Newmark traz inovação e transparência para cada relacionamento.

Pensamos fora da caixa, indo além de edifícios e linhas de serviço através de uma abordagem ágil e global. Nós repensamos espaços e construímos soluções, temos visão para enxergar o que está por vir e determinação para chegarmos lá primeiro.

A operação brasileira da Newmark teve início em 2014 como parte de uma grande iniciativa do grupo para consolidar sua presença na América do Sul e estender sua proposta de valor para clientes mundiais na região, além de oferecer serviços especializados para players imobiliários locais.

Presença global, conhecimento local.

AMÉRICA DO NORTE

Canadá
Estados Unidos

AMÉRICA LATINA

Argentina
Brasil
Chile
Colômbia
Costa Rica
República Dominicana
México
Peru
Porto Rico

EUROPA

Áustria
Bélgica
República Tcheca
França
Alemanha
Irlanda
Itália
Holanda
Polônia
Portugal
Romênia
Rússia
Espanha
Suíça
Ucrânia
Reino Unido

ÁSIA PACÍFICO

Austrália
Cambodia
China
Hong Kong
Índia
Indonésia
Japão
Malásia
Nova Zelândia
Singapura
Coreia do Sul
Taiwan
Tailândia

ÁFRICA

África do Sul
Botswana
Kenya
Malawi
Nigéria
Ruanda
Tanzânia
Uganda
Zâmbia
Zimbábue

ORIENTE MÉDIO

Arábia Saudita
Emirados Árabes

Para mais informações

Newmark Brasil

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1460 – 7ª andar,
Vila Olímpia, São Paulo
04548-005
T. 5511-2737-3130

contato@nwm.com.br
nwm.com.br

NEWMARK