

# ANÁLISE E AFERIÇÃO DE PERCENTUAL EXECUTADO DE OBRA

LAUDO 92 / 2025

Empreendimento

CENTRO COMERCIAL DOWNTOWN BARRA DA TIJUCA

Endereço do imóvel

AVENIDA DAS AMÉRICAS, Nº 500 -  
CENTRO COMERCIAL DOWNTOWN - BARRA DA TIJUCA -  
RIO DE JANEIRO / RJ.

Foto da obra



Objetivo

ANÁLISE E AFERIÇÃO DE PERCENTUAL EXECUTADO DE OBRAS.

Solicitantes

CY CAPITAL

Local e data

SÃO PAULO, FEVEREIRO DE 2024

# ÍNDICE

1 • IMÓVEL.....	3
2 • OBJETIVO .....	3
3 • INTERESSADO .....	3
4 • OBSERVAÇÕES PRELIMINARES E PREMISSAS .....	3
5 • CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....	5
6 • CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL .....	6
7 • ORÇAMENTO FINAL APRESENTADO EM SETEMBRO/2024 – MANTIDO O ORÇAMENTO PORÉM SEMPRE COM A CIENCIA DE TODOS QUE O VALOR NÃO FINALIZA A OBRA. ....	11
8 • CRONOGRAMA REPLANEJADO APRESENTADO EM OUTUBRO / 2024 – MANTIDO .....	12
9 • AFERIÇÃO DO PERCENTUAL EXECUTADO ATÉ FEVEREIRO/2025 CONFORME ORÇAMENTO E CRONOGRAMA. ....	13
10 • FOTOS DO ANDAMENTO DA OBRA.....	15
11 • CONTRATOS APRESENTADOS E PAGAMENTOS .....	17
12 • CONCLUSÃO.....	23

## ANEXOS

ANEXO I COMPASS AVALIAÇÕES.....	24
---------------------------------	----

## 1 • IMÓVEL

Trata-se de ampliação do empreendimento comercial denominado Centro Comercial Downtown Barra da Tijuca, localizado na Avenida das Américas, nº 500, no bairro Barra da Tijuca, inserida na cidade do Rio de Janeiro / RJ.

## 2 • OBJETIVO

O objetivo do trabalho é a Aferição do Percentual Executado de Obras até o período de 06/02/2025, que está sendo executada pela Technion Engenharia.

## 3 • INTERESSADO

CY CAPITAL.

## 4 • OBSERVAÇÕES PRELIMINARES E PREMISSAS

A Análise Mercadológica em questão está fundamentada em Normas Técnicas, ABNT, 14653-1 (Procedimentos Gerais), 14653-2 (Imóveis Urbanos) e 14653-4 (Empreendimentos), e na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP -2011 e baseia-se:

- ▶ Em elementos constatados in loco, quando realizada vistoria do imóvel em 06/02/2025;
- ▶ Nos Projetos fornecidos pela Technion Engenharia;
- ▶ Orçamento e Cronograma fornecidos pela Technion Engenharia e aditivo de contrato com data de outubro/2024;
- ▶ Notas Fiscais referente ao Elevador e Escada rolante fornecidos pela Technion Engenharia anteriormente;
- ▶ Em informações obtidas junto ao time de Engenheiros da Technion Engenharia.

O trabalho foi baseado nas informações e dados fornecidos pela Solicitante e é integralmente aderente aos Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes deste Laudo.

Para a presente da análise consideramos que o imóvel se encontra regularizado, livre desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente comercializado sendo

que as informações obtidas foram analisadas e aceitas como de boa-fé. Adicionalmente, a Solicitante entende que qualquer omissão ou falta de informação podem impactar e afetar o resultado dos trabalhos e, conseqüentemente, a análise realizada apresentada neste laudo.

O relatório foi elaborado com base em dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores de imóveis, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados além de outros, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de boa-fé.

Este trabalho não deve ser apresentado ou utilizado em partes ou excertos separados. Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

A Compass Avaliações não possui ou mantém qualquer relação de trabalho ou de subordinação com o Solicitante do trabalho.

É importante mencionar que o relatório ora apresentado destina-se de maneira exclusiva aos fins contratados, conforme escopo definido na proposta supramencionada. O trabalho, definições e recomendações nele contidas não podem ser utilizados para finalidades diversas das que foram pré-definidas e, conseqüentemente, contratadas junto à Compass Avaliações. O cliente está ciente de que qualquer omissão ou desvio de informação pode impactar de maneira direta ou indireta os resultados apresentados.

## 5 • CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

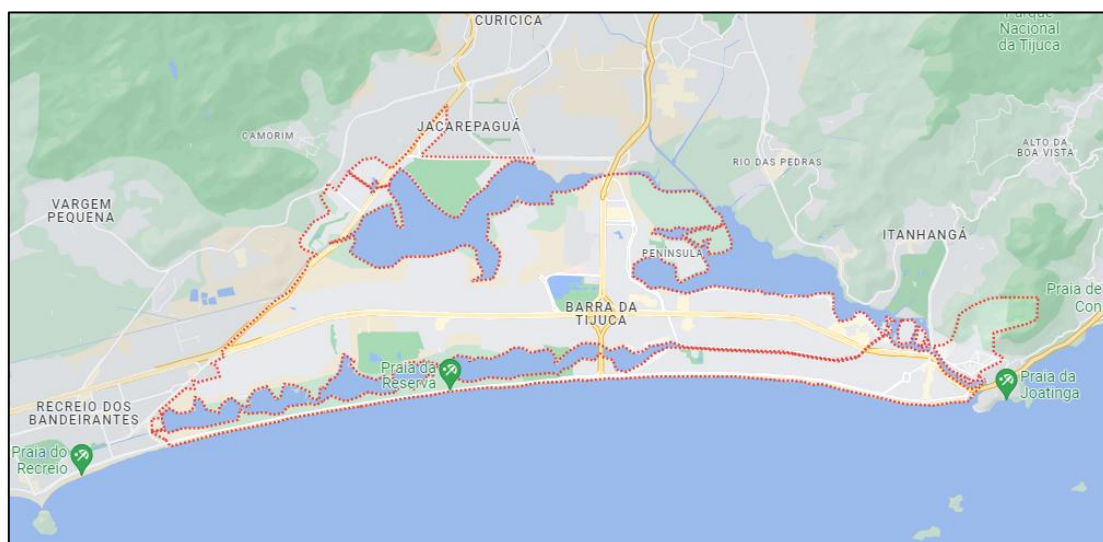
Barra da Tijuca - Rio de Janeiro / RJ

Barra da Tijuca é um bairro da Zona Oeste do município do Rio de Janeiro. O bairro faz parte da região administrativa da Barra da Tijuca. Tem, como bairros vizinhos, Itanhangá, Camorim, São Conrado, Jacarepaguá, Recreio dos Bandeirantes, Curicica e Joá.

A Barra da Tijuca é um bairro extenso e de composição demográfica variada. Há residências de classes média, média alta e alta, esta última muitas vezes habitando condomínios de elevadíssimo padrão. A Barra foi um dos poucos bairros da cidade a nascerem planejados, embora muito do projeto original de Lúcio Costa já tenha sido abandonado. Por isso, é possível se observar, no bairro, ruas largas ao estilo de Brasília, cidade também planejada por Lúcio Costa.

Aproximadamente 87% dos habitantes da Barra são de classe média alta. O bairro da Barra é um dos únicos bairros do município que possuem condomínios autônomos, ou seja, condomínios independentes com shoppings, escolas, igrejas, quadras poliesportivas e bibliotecas e nos maiores, restaurantes. A Barra da Tijuca tem a maior concentração de shoppings centers e supermercados do Rio de Janeiro. A área de prédios mais luxuosa da Barra é o Jardim Oceânico, caracterizado por seus prédios baixos a uma distância máxima de dois quilômetros da Praia do Pepê.

A Avenida das Américas é a principal via do bairro, cruzando-o no sentido leste-oeste.



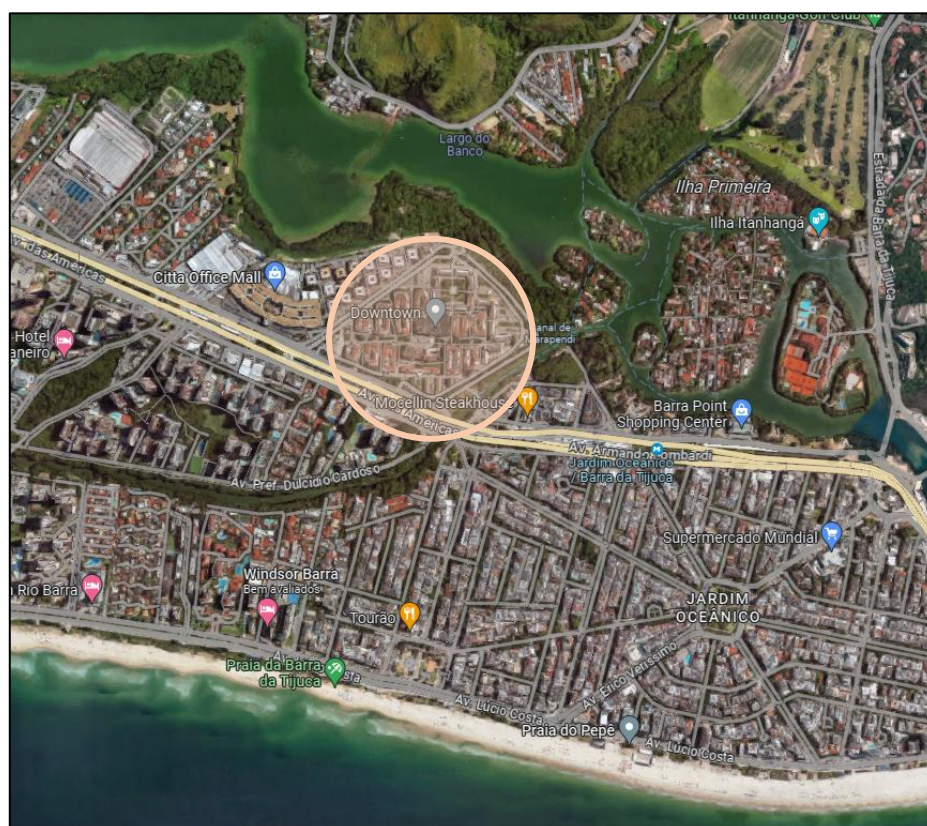
## 6 • CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### 6.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se no bairro Barra da Tijuca, sendo bairro com uso predominante misto, de uso residencial e comercial, de alto padrão, sendo uma região de polo comercial para atender os moradores dos condomínios residenciais localizados próximos destinados a moradia e lazer.

A região possui infraestrutura completa composta por vias pavimentadas, abastecimento de água, energia, iluminação pública, transporte, telefonia, comércio e serviços. A região possui de densidade demográfica média.

O imóvel encontra-se a 2.000 metros de distância da Praia da Barra da Tijuca.



## 6.2 O IMÓVEL

Downtown é um centro comercial localizado na Barra da Tijuca, na capital do Rio de Janeiro. Sua arquitetura chama atenção por se assemelhar a uma "pequena cidade".

O primeiro *open mall* do Rio de Janeiro recebe cerca de 35 mil consumidores por dia. O shopping possui uma proposta de compras ao ar livre, com área de lazer para crianças, arborização nas calçadas, lago e as praças - que viram palcos de grandes eventos, compõem o local instalado há mais de 20 anos na Avenida das Américas, logo no início da Barra da Tijuca.

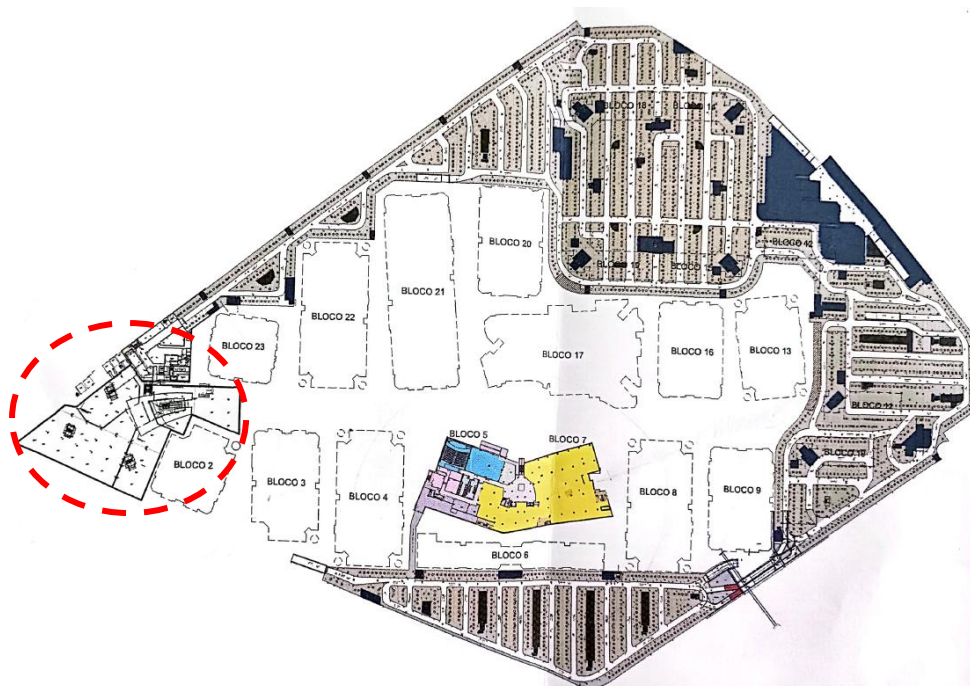
Além do setor de alimentação, são mais de 700 salas comerciais, agências bancárias, 12 salas de cinema - com tecnologia de ponta em imagem e som - e um dos estacionamentos mais amplos da região.

A boa localização é reforçada pela proximidade com estações de transporte, sendo uma opção logo a 5 minutos, através do BRT Bosque Marapendi e a outra a 11 minutos de distância, pela estação Jardim Oceânico, que oferece os serviços de BRT e metrô através da passarela inaugurada em 2018 pelo empreendimento.

A Área de Expansão (em obras) possuirá acesso através da Avenida das Américas e está localizada próximo a um dos acessos principais.



O Centro Comercial Downtown Barra da Tijuca iniciou uma concorrência, administrado pela CG Mall, para expansão de sua área, sendo a empresa ganhadora a Technion Engenharia & Tecnologia. O contrato foi firmado em 2021 com orçamento inicial de R\$ 42 milhões.

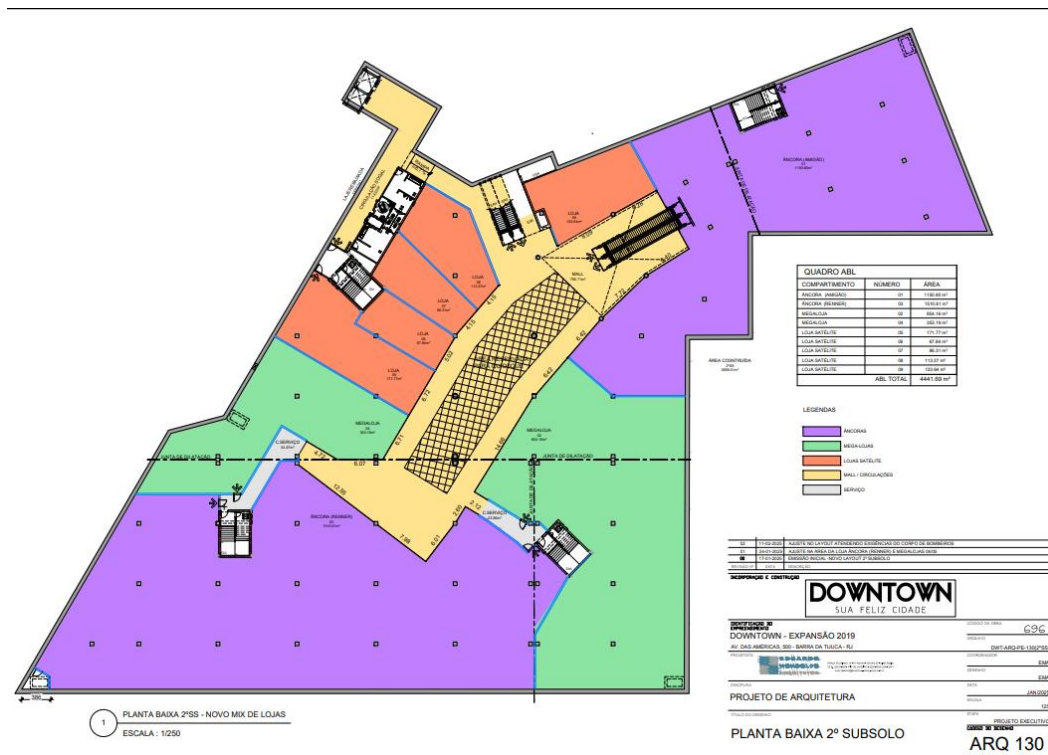


Conforme o projeto anterior

"O projeto contará com 04 lojas âncoras, que estão em negociação, sem contratos fechados com até a data da vistoria, conforme informações da CG Mall"



O Projeto abaixo está sendo analisado e estudado sendo possível verificar as alterações que serão relevantes, principalmente na circulação e parte elétrica e hidráulica.



### 6.3 EXECUÇÃO ATUAL E ALINHAMENTOS

Conforme acordado em reunião anterior, foi realizada uma estimativa de valores para conclusão da obra sendo o valor estimado para finalização é de R\$ 15.024.387,91 conforme informações do Eng. César. Existia possibilidade de aditivo de R\$ 1.500.000,00 aproximadamente. *Conforme vistoria em novembro, esse valor do aditivo está sendo considerado como real.*

*Conforme vistoria em dezembro esse valor se consolida em um número superior a R\$ 1.500.000,00 e mais próximo a R\$ 4.000.000,00.*

*Conforme vistoria em fevereiro esse valor permanece, porém existem novas mudanças de projetos que serão detalhadas a seguir.*

Orçamento Geral R\$ 55.883.782,72.

<b>TECHNION</b>		<b>OBRA - EXPANSÃO DO SHOPPING DOWNTOWN</b>		<b>Nível 0</b>	<b>Nível 1</b>
<b>RESUMO - CONTRATO</b>					
<b>CONTRATO (Expansão Shopping Downtown)</b>		<b>R\$ 55.883.782,72</b>	<b>100%</b>		
<b>1</b>	<b>Interligação dos Subsolos (Fase 1)</b>	<b>R\$ 1.674.211,91</b>			<b>3,00%</b>
<b>2</b>	<b>Remanejamento das Redes Externas (Fase 2)</b>	<b>R\$ 1.313.142,68</b>			<b>2,35%</b>
<b>3</b>	<b>Aditivo GTL ( Reforço )</b>	<b>R\$ 1.001.435,55</b>			<b>1,79%</b>
<b>4</b>	<b>GTL</b>	<b>R\$ 5.051.854,04</b>			<b>9,04%</b>
<b>5</b>	<b>ESTRUTURA</b>	<b>R\$ 32.002.541,16</b>			<b>57,27%</b>
<b>6</b>	<b>MALL E ESPLANADA</b>	<b>R\$ 14.840.597,38</b>			<b>26,56%</b>

Foi apresentado novo Cronograma com replanejamento devido os acontecimentos de setembro/2024, sendo a data final de obra em abril/25, podendo chegar a maio/25 sendo referente apenas a parte superior (esplanada).

7 • ORÇAMENTO FINAL APRESENTADO EM SETEMBRO/2024 – MANTIDO O ORÇAMENTO PORÉM SEMPRE COM A CIENCIA DE TODOS QUE O VALOR NÃO FINALIZA A OBRA.

Em	% concluída	Início	Término	Peso	Custo
<b>OBRA DOWNTOWN</b>	<b>58%</b>	<b>Ter 19/12/23</b>	<b>Qua 30/04/25</b>	<b>100</b>	<b>R\$ 55.883.782,72</b>
Interligação dos Subsolos (Fase 1)	100%	Ter 19/12/23	Qua 19/02/25	3	R\$ 1.674.211,91
Remanejamento das Redes Externas (Fase 2)	100%	Ter 19/12/23	Qua 19/02/25	2,35	R\$ 1.313.142,68
Aditivo GTL ( Reforço )	100%	Ter 19/12/23	Seg 06/05/24	1,79	R\$ 1.001.435,55
<b>DOWNTOWN - EXPANSÃO DO SUBSOLO E MALL</b>					
<b>GTL</b>	<b>50%</b>	<b>Ter 19/12/23</b>	<b>Qui 24/04/25</b>	<b>9,04</b>	<b>R\$ 5.051.854,04</b>
<b>ESTRUTURA</b>	<b>78%</b>	<b>Ter 19/12/23</b>	<b>Qui 24/04/25</b>	<b>57,27</b>	<b>R\$ 32.002.541,16</b>
Gerador	100%	Ter 19/12/23	Qui 24/04/25	0,12	R\$ 65.100,00
Rebaixamento de lençol (Nível -3,50m)	100%	Ter 19/12/23	Qui 24/04/25	0,61	R\$ 341.095,36
Instalação					
Tirante	100%	Ter 19/12/23	Qui 24/04/25	1,26	R\$ 705.503,30
ÁREA 1	100%	Qua 14/02/24	Seg 17/06/24	5,68	R\$ 3.176.633,93
ÁREA 2	64%	Qua 14/02/24	Qui 24/10/24	6,63	R\$ 3.707.093,81
ÁREA 3	99%	Qui 22/02/24	Sex 20/09/24	5,04	R\$ 2.817.484,42
ÁREA 4	100%	Qui 07/03/24	Qui 29/08/24	5,73	R\$ 3.200.916,17
ÁREA 5A	100%	Qui 20/06/24	Qui 05/09/24	2,9	R\$ 1.620.810,10
ÁREA 6	50%	Qui 04/07/24	Seg 25/11/24	3,62	R\$ 2.022.018,16
ÁREA 5B	56%	Ter 19/12/23	Seg 23/09/24	6,67	R\$ 3.726.777,23
ÁREA 7	24%	Ter 30/07/24	Ter 08/10/24	5,31	R\$ 2.968.830,29
ÁREA 8	9%	Ter 13/08/24	Sex 22/11/24	3,69	R\$ 2.063.426,79
ÁREA 9	0%	Qui 26/09/24	Ter 19/11/24	3,32	R\$ 1.856.383,64
EXECUÇÃO DAS PAREDES DAS CORTINAS	18%	Seg 16/09/24	Seg 09/12/24	6,68	R\$ 3.730.467,96
<b>MALL E ESPLANADA</b>	<b>20%</b>	<b>Ter 19/12/23</b>	<b>Qua 30/04/25</b>	<b>26,56</b>	<b>R\$ 14.840.597,38</b>
IMPERMEABILIZAÇÃO	0%	Seg 07/10/24	Qua 05/02/25	4,37	R\$ 2.442.565,15
HALL DOS ELEVADORES/ESCADA 5 - ESTRUTURA	0%	Seg 06/01/25	Qua 26/03/25	0,45	R\$ 253.494,59
TETO REFLETIDO	0%	Seg 21/10/24	Sex 07/03/25	1,7	R\$ 947.541,87
TÉRREO	0%	Qua 06/11/24	Seg 28/04/25	4,6	R\$ 2.571.304,56
1º SUBSOLO	0%	Qui 02/01/25	Seg 14/04/25	1,3	R\$ 727.680,82
2º SUBSOLO	0%	Seg 23/12/24	Qua 26/03/25	1,36	R\$ 758.872,34
ELEVADORES / ESCADAS ROLANTES	83%	Ter 19/12/23	Qua 02/04/25	4,14	R\$ 2.312.360,23
<b>MONTAGEM</b>					
ESCADAS - 1,2,3,4, 5, 6	0%	Seg 06/01/25	Sex 04/04/25	0,25	R\$ 142.453,59
INSTALAÇÕES PREDIAIS	0%	Qui 19/12/24	Seg 28/04/25	6,19	R\$ 3.458.562,31
PINTURA	0%	Sex 28/02/25	Qua 30/04/25	0,27	R\$ 150.759,09
SERVIÇOS COMPLEMENTARES APLICADOS EM DIVERSAS ÁREAS	0%	Ter 19/12/23	Qua 31/01/24	1,89	R\$ 1.055.002,83
LIMPEZA FINAL - ENTREGA DA OBRA	0%	Ter 15/04/25	Qua 30/04/25	0,04	R\$ 20.000,00

*\*Não foram analisados os valores do orçamento e o percentual refere-se a data, porém não só no valor e sim também através do tempo devido ao Project.*

## **8 • CRONOGRAMA REPLANEJADO APRESENTADO EM OUTUBRO / 2024 – MANTIDO**

### Histórico com atualizações

Foi apresentado novo cronograma devido ao atraso de obra em outubro/24.

No mês de setembro, após a visita técnica a obra foi paralisada devido a problemas financeiros. A concretagem parou, formas e amarrações etc. O número de subempreiteiros diminuiu. Portanto a execução de setembro foi limitada a 2%. A obra só foi retomada com a liberação do aporte que aconteceu no início de outubro e foi retomada pois não houve desmobilização. A execução de outubro foi de 5%.

Conforme solicitado em reunião, a análise atual está sendo realizada através do valor estimado para término e com a presença e anuência da Eng. Kamila do Shopping Downtown que acompanha a obra. O prazo de entrega da obra permanece abril/2025 e os percentuais variam entre 8 e 3%. O cronograma não foi analisado e não nos responsabilizamos pelos percentuais devido aos grandes atrasos da obra e replanejamento. Estimávamos que a obra não seria entregue no prazo, somente em junho ou julho caso não ocorra mais paralizações.

A verba mensal foi liberada em parcelas de R\$ 4.000.000,00, esse recurso foi utilizado para fechamento de contratos pendentes e andamento da obra.

Estivemos na obra na data de 2020/12/2024 e apresentava baixa evolução e não foi apresentado planilha, apenas um percentual estimado de 3%.

*Na data de dezembro/2024 o percentual de execução era de aproximadamente 67% de avanço físico e R\$ 12.000.000,00 de liberação.*

## 9 • AFERIÇÃO DO PERCENTUAL EXECUTADO ATÉ FEVEREIRO/2025 CONFORME ORÇAMENTO E CRONOGRAMA.

A obra totaliza 75% de avanço físico conforme planilha abaixo fornecida pela Technion Engenharia.

Id	Resumo	Nome da tarefa	Duração	Início	Término	% concluída	Peso	Custo	CUSTO DE CONSTRUÇÃO
0	Sim	OBRA DOWNTOWN	343,63 d	Ter 19/12/23	Qua 30/04/25	75%	100	R\$ 55.883.782,72	R\$ 15.024.387,91
1	Não	Interligação dos Subsolos (Fase 1)	300 d	Ter 19/12/23	Qua 19/02/25	100%	3	R\$ 1.674.211,91	
2	Não	Remanejamento das Redes Externas (Fase 2)	300 d	Ter 19/12/23	Qua 19/02/25	100%	2,35	R\$ 1.313.142,68	
3	Não	Aditivo GTL (Reforço)	100 d	Ter 19/12/23	Seg 06/05/24	100%	1,79	R\$ 1.001.435,55	
4	Sim	DOWNTOWN - EXPANSÃO DO SUBSOLO E MALL							
5	Não	GTL	340 d	Ter 19/12/23	Qui 24/04/25	75%	9,04	R\$ 5.051.854,04	R\$ 960.000,00
6	Sim	ESTRUTURA	340 d	Ter 19/12/23	Qui 24/04/25	98%	57,27	R\$ 32.002.541,16	R\$ 2.630.790,53
7	Não	Gerador	280 d	Ter 19/12/23	Qua 22/01/25	95%	0,12	R\$ 65.100,00	R\$ 38.000,00
8	Não	Rebaixamento de lençol (Nível -3,50m) Instalação	280 d	Ter 19/12/23	Qua 22/01/25	95%	0,61	R\$ 341.095,36	R\$ 173.150,00
9	Não	Tirante	340 d	Ter 19/12/23	Qui 24/04/25	100%	1,26	R\$ 705.503,30	R\$ -
10	Sim	ÁREA 1	88,63 d	Qua 14/02/24	Seg 17/06/24	100%	5,68	R\$ 3.176.633,93	R\$ -
35	Sim	ÁREA 2	182 d	Qua 14/02/24	Qui 24/10/24	98%	6,63	R\$ 3.707.093,81	R\$ 88.225,86
65	Sim	ÁREA 3	152 d	Qui 22/02/24	Sex 20/09/24	100%	5,04	R\$ 2.817.484,42	R\$ 26.962,81
89	Sim	ÁREA 4	126 d	Qui 07/03/24	Qui 29/08/24	100%	5,73	R\$ 3.200.916,17	R\$ -
114	Sim	ÁREA 5A	54,88 d	Qui 20/06/24	Qui 05/09/24	100%	2,9	R\$ 1.620.810,10	R\$ -
139	Sim	ÁREA 6	100,38 d	Qui 04/07/24	Seg 25/11/24	100%	3,62	R\$ 2.022.018,16	R\$ 265.591,81
179	Sim	ÁREA 5B	199,25 d	Ter 19/12/23	Seg 23/09/24	100%	6,67	R\$ 3.726.777,23	R\$ 195.588,58
203	Sim	ÁREA 7	50,23 d	Ter 30/07/24	Ter 08/10/24	100%	5,31	R\$ 2.968.830,29	R\$ 492.113,21
229	Sim	ÁREA 8	71,13 d	Ter 13/08/24	Sex 22/11/24	100%	3,69	R\$ 2.063.426,79	R\$ 422.166,58
269	Sim	ÁREA 9	37 d	Qui 26/09/24	Ter 19/11/24	100%	3,32	R\$ 1.856.383,64	R\$ 367.333,91
309	Sim	EXECUÇÃO DAS PAREDES DAS CORTINAS	58 d	Seg 16/09/24	Seg 09/12/24	92%	6,68	R\$ 3.730.467,96	R\$ 561.657,77
313	Sim	MALL E ESPLANADA	343,63 d	Ter 19/12/23	Qua 30/04/25	40%	26,56	R\$ 14.840.597,38	R\$ 11.433.597,38
314	Sim	IMPERMEABILIZAÇÃO	81 d	Seg 07/10/24	Qua 05/02/25	29%	4,37	R\$ 2.442.565,15	R\$ 2.145.565,15
315	Sim	IMPERMEABILIZAÇÃO DA LAJE SUBPRESSÃO	18 d	Seg 09/12/24	Qua 08/01/25	47%	1,49	R\$ 832.759,12	R\$ 735.759,12
330	Sim	IMPERMEABILIZAÇÃO DA LAJE TÉRREO	81 d	Seg 07/10/24	Qua 05/02/25	30%	1,5	R\$ 839.183,67	R\$ 739.183,67
345	Sim	IMPERMEABILIZAÇÃO DAS PAREDES (EPOXI)	20 d	Qua 13/11/24	Sex 13/12/24	0%	1,38	R\$ 770.622,36	R\$ 670.622,36
354	Sim	HALL DOS ELEVADORES/ESCADA 5 - ESTRUTURA	53 d	Seg 06/01/25	Qua 26/03/25	37%	0,45	R\$ 253.494,59	R\$ 253.494,59
367	Sim	TETO REFLETIDO	90 d	Seg 21/10/24	Sex 07/03/25	53%	1,7	R\$ 947.541,87	R\$ 947.541,87
368	Sim	ESTRUTURA METÁLICA	90 d	Seg 21/10/24	Sex 07/03/25	57%	1,19	R\$ 663.100,15	R\$ 663.100,15
371	Sim	ESTRUTURA COMPLEMENTARES	8 d	Qua 19/02/25	Sex 28/02/25	0%	0,51	R\$ 284.441,72	R\$ 284.441,72
374	Sim	TÉRREO	110,63 d	Qua 06/11/24	Seg 28/04/25	18%	4,6	R\$ 2.571.304,56	R\$ 2.371.304,56
375	Sim	JARDINEIRAS	20 d	Qua 06/11/24	Qui 05/12/24	5%	0,03	R\$ 14.545,59	R\$ 14.545,59
379	Sim	ESPELHO D'ÁGUA	20 d	Sex 06/12/24	Qua 08/01/25	0%	0,18	R\$ 101.532,32	R\$ 101.532,32
383	Sim	PISO EM GRANITO	45 d	Qui 02/01/25	Ter 11/03/25	42%	3,69	R\$ 2.062.213,36	R\$ 1.862.213,36
387	Sim	ARRUAMENTO	55 d	Sex 31/01/25	Sex 25/04/25	15%	0,62	R\$ 344.545,59	R\$ 344.545,59
391	Sim	HALL DOS ELEVADORES/ESCADA 5	20 d	Qua 26/03/25	Seg 28/04/25	0%	0,09	R\$ 48.467,70	R\$ 48.467,70
393	Sim	1º SUBSOLO	69 d	Qui 02/01/25	Seg 14/04/25	70%	1,3	R\$ 727.680,82	R\$ 727.680,82
394	Sim	ADEQUAÇÃO DE ÁREA EXISTENTE	69 d	Qui 02/01/25	Seg 14/04/25	70%	1,3	R\$ 727.680,82	R\$ 727.680,82
395	Sim	ÁREA DO RESERVATÓRIO/BOMBAS	55 d	Qui 02/01/25	Ter 25/03/25	95%	0,5	R\$ 279.545,59	R\$ 279.545,59
396	Não	Área do reservatório com fornecimento	45 d	Qui 02/01/25	Ter 11/03/25	95%	0,46	R\$ 254.545,59	R\$ 254.545,59
397	Não	Preparação área de Bombas	25 d	Sex 14/02/25	Ter 25/03/25	95%	0,04	R\$ 25.000,00	R\$ 25.000,00
398	Sim	ÁREAS DE SERVIÇO - REFEITÓRIO / TRAFÓ / GERADOR / QDF	14 d	Qua 26/03/25	Seg 14/04/25	95%	0,15	R\$ 85.000,00	R\$ 85.000,00
401	Sim	HALL DOS ELEVADORES	30 d	Sex 07/02/25	Qua 26/03/25	0%	0,65	R\$ 363.135,23	R\$ 363.135,23
405	Sim	2º SUBSOLO	59 d	Seg 23/12/24	Qua 26/03/25	0%	1,36	R\$ 758.872,34	R\$ 758.872,34
406	Sim	PARTES COMUNS	26 d	Seg 23/12/24	Ter 04/02/25	0%	0,6	R\$ 336.000,00	R\$ 336.000,00
410	Sim	BANHEIROS	33 d	Qui 23/01/25	Sex 14/03/25	0%	0,3	R\$ 168.677,67	R\$ 168.677,67
415	Sim	HALL DOS ELEVADORES	30 d	Sex 07/02/25	Qua 26/03/25	0%	0,45	R\$ 254.194,67	R\$ 254.194,67
419	Sim	ELEVADORES / ESCADAS ROLANTES MONTAGEM	327 d	Ter 19/12/23	Qua 02/04/25	83%	4,14	R\$ 2.312.360,23	R\$ 112.360,23
423	Sim	ESCADAS - 1,2,3,4, 5, 6	60 d	Seg 06/01/25	Sex 04/04/25	50%	0,25	R\$ 142.453,59	R\$ 142.453,59
424	Não	Alvenaria e revestimento	60 d	Seg 06/01/25	Sex 04/04/25	50%	0,25	R\$ 142.453,59	R\$ 142.453,59
425	Sim	INSTALAÇÕES PREDIAIS	80,63 d	Qui 19/12/24	Seg 28/04/25	20%	6,19	R\$ 3.458.562,31	R\$ 2.948.562,31
426	Sim	REFORMA - ÁREA DO SUBSOLO 1 EXISTENTE	75 d	Qui 19/12/24	Ter 15/04/25	32%	2,28	R\$ 1.274.000,00	R\$ 1.094.000,00
427	Sim	ÁREAS COMUNS	54 d	Qui 19/12/24	Seg 17/03/25	41%	2,13	R\$ 1.189.000,00	R\$ 1.009.000,00
436	Sim	RESERVATÓRIOS	15 d	Qua 26/03/25	Ter 15/04/25	0%	0,15	R\$ 85.000,00	R\$ 85.000,00
440	Sim	ÁREA DE DISTRIBUIÇÃO ELÉTRICA - TRAFÓ / GERADOR / QGF	35 d	Seg 10/02/25	Qui 03/04/25	10%	0,55	R\$ 310.000,00	R\$ 310.000,00
441	Não	Fornecimento dos equipamentos	0 d	Seg 10/02/25	Seg 10/02/25	50%	0,45	R\$ 250.000,00	R\$ 250.000,00
442	Não	Montagem dos equipamentos	35 d	Ter 11/02/25	Qui 03/04/25	10%	0,11	R\$ 60.000,00	R\$ 60.000,00
443	Não	Reforma (área do elevador) - 1º SS E 2º SS	23 d	Qua 19/03/25	Qui 24/04/25	0%	0,14	R\$ 78.562,31	R\$ 78.562,31
444	Sim	EXPANSÃO - ÁREA NOVA AMPLIADA	54 d	Qui 02/01/25	Ter 25/03/25	23%	1,59	R\$ 887.000,00	R\$ 763.000,00
453	Não	Expansão (lojas)	15 d	Qua 26/03/25	Qua 16/04/25	0%	0,22	R\$ 123.000,00	R\$ 123.000,00
454	Sim	CASA DE MAQUINAS DO HVAC	48 d	Sex 17/01/25	Seg 31/03/25	42%	0,89	R\$ 495.000,00	R\$ 299.000,00
458	Não	Expansão (lojas)	20 d	Qua 26/03/25	Seg 28/04/25	0%	0,17	R\$ 96.000,00	R\$ 86.000,00
459	Sim	Banheiros	30 d	Qui 23/01/25	Ter 11/03/25	0%	0,35	R\$ 195.000,00	R\$ 195.000,00
465	Sim	PINTURA	37 d	Sex 28/02/25	Qua 30/04/25	0%	0,27	R\$ 150.759,09	R\$ 150.759,09
466	Sim	TÉRREO	15 d	Qua 26/03/25	Ter 15/04/25	0%	0,09	R\$ 52.789,12	R\$ 52.789,12
469	Sim	1º SUBSOLO	18 d	Sex 28/02/25	Seg 31/03/25	0%	0,04	R\$ 23.989,32	R\$ 23.989,32
472	Sim	2º SUBSOLO	30 d	Sex 14/03/25	Qua 30/04/25	0%	0,1	R\$ 53.745,00	R\$ 53.745,00
475	Sim	ESCADAS - 1,2,3,4,5,6	6 d	Sex 04/04/25	Seg 14/04/25	0%	0,04	R\$ 20.235,65	R\$ 20.235,65
478	Sim	SERVIÇOS COMPLEMENTARES APLICADOS EM DIVERSAS ÁREAS	32 d	Ter 19/12/23	Qua 31/01/24	0%	1,89	R\$ 1.055.002,83	R\$ 855.002,83
479	Sim	ESQUADRIAS - PORTAS / VIDRO / MADEIRA	32 d	Ter 19/12/23	Qua 31/01/24	0%	1,64	R\$ 918.722,58	R\$ 718.722,58
486	Sim	FERRAGENS - GRADES / CORRIMÕES / TAMPÕES	24 d	Ter 19/12/23	Sex 19/01/24	0%	0,24	R\$ 136.280,25	R\$ 136.280,25
490	Não	LIMPEZA FINAL - ENTREGA DA OBRA	8 d	Ter 15/04/25	Qua 30/04/25	0%	0,04	R\$ 20.000,00	R\$ 20.000,00

\*Alguns itens estão sendo considerados como Elevadores, Escadas Rolantes e o Piso de Granito da Obra.

*Na data da vistoria dia 06/02/2025 a obra contava com 80 funcionários.*

*O Eng. Responsável pela obra permanece o Guilherme, com o apoio do Eng. Thiago e com a supervisão do Eng. César.*

*Do dia 20/12 até a data do dia 06/02 os avanços foram significativos e visíveis com relação ao andamento dos serviços e organização da obra.*

*Desde o início do mês de fevereiro as obras do piso inferior estão paralisadas devido a sinalização do Downtown de modificação no layout das lojas. Essas modificações são relevantes e alteram elétrica, hidráulica, ar condicionado, alvenaria, piso, fechamentos, etc... portanto as obras serão finalizadas apenas as obras de impermeabilização.*

*Não existem definições ou prazos para o projeto ficar pronto e nem expectativas com valores de aditivos devido a essas mudanças ou perspectivas de novos cronogramas de entregas. Até o momento foi suspenso o pagamento do contrato do ar-condicionado conforme informações do Eng. Guilherme. Na data da vistoria havia estava uma grande equipe técnica de projetistas do Shopping no local fazendo análises.*

*Todos os esforços estão de material e equipe estão sendo colocados na esplanada (piso superior) para a finalização dos serviços que permanece com o cronograma de entrega para abril/maio.*

*Foram efetuados serviços de impermeabilização, regularização de piso, instalação do piso de granito, instalação do pórtico, execução de reforço estrutural em laje, cabeamentos, tubulação de incêndio, infra de ar-condicionado, drenagem, alvenaria, serviços de hidráulica, retirada de terra e limpeza.*

## 10 • FOTOS DO ANDAMENTO DA OBRA



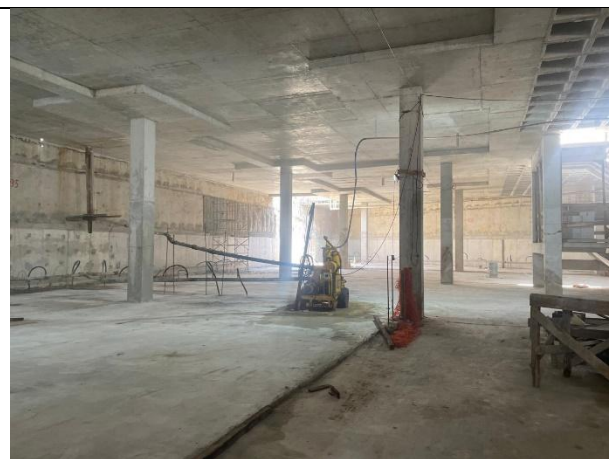
Vista do pavimento Inferior



Vista do pavimento Inferior o



Vista do pavimento Inferior



Vista do pavimento Inferior



Vista do pavimento Inferior



Vista do pavimento Inferior



Pavimentação



Reforço



Portico



Pavimentação



Granito



Granito

## 11 • CONTRATOS APRESENTADOS E PAGAMENTOS

Foi demonstrado através de sistema interno a tabela abaixo e os modelos de contrato com os comprovantes de pagamento.

SERVIÇOS	STATUS	CONTRATADO	PAGO	EMPENHADO
<b>Estrutura Metálica</b>	CONTRATADO	R\$ 672.427,69	R\$ 268.971,15	R\$ 403.456,54
MEDABIL	CONTRATADO	R\$ 672.427,69	R\$ 268.971,15	R\$ 403.456,54
<b>Impermeabilização</b>	CONTRATADO	R\$ 4.002.360,00	R\$ 353.502,42	R\$ 3.648.857,58
HP - TÉRREO	CONTRATADO	R\$ 1.081.852,00	R\$ 134.612,80	R\$ 947.239,20
INSUMOS (Regularização; Camada drenante Macdrain 2L; Proteção mecânica armada)		R\$ 630.521,00		R\$ 630.521,00
HP - SUBSOLO	CONTRATADO	R\$ 1.446.780,00	R\$ 218.889,62	R\$ 1.227.890,38
INSUMOS (Aditivo cristalizante; Contrapiso; Camada drenante; Regularização (mão obra); Proteção primária (mão de obra))		R\$ 843.207,00		R\$ 843.207,00
<b>Granitos</b>	CONTRATADO	R\$ 2.390.000,00	R\$ 151.986,84	R\$ 2.238.013,16
RIO POTY - MÃO DE - OBRA	CONTRATADO	R\$ 630.000,00	R\$ 60.000,00	R\$ 570.000,00
RIO POTY - MATERIAL	CONTRATADO	R\$ 1.760.000,00	R\$ 91.986,84	R\$ 1.668.013,16
<b>Cobertura</b>	CONTRATADO	R\$ 1.225.000,00	R\$ -	R\$ 1.266.000,00
NEORIO ENEGNHARIA	CONTRATADO	R\$ 1.266.000,00	R\$ -	R\$ 1.266.000,00
<b>Intertravados</b>	CONTRATADO	R\$ 390.000,00	R\$ -	R\$ 360.660,23
HIPER PEDRAS	CONTRATADO	R\$ 360.660,23	R\$ -	R\$ 360.660,23
<b>Instalação Predial</b>	CONTRATADO	R\$ 2.816.000,00	R\$ 598.093,64	R\$ 2.217.906,36
CAD ENGENHARIA DE INCÊNDIO	CONTRATADO	R\$ 460.000,00	R\$ 178.077,66	R\$ 281.922,34
ARTENVE	CONTRATADO	R\$ 640.000,00	R\$ 70.649,20	R\$ 569.350,80
PENNA FRANCA	CONTRATADO	R\$ 1.716.000,00	R\$ 349.366,78	R\$ 1.366.633,22
<b>TOTAL DE SERVIÇOS CONTRATADOS (C.)</b>		<b>R\$ 11.495.787,69</b>	<b>R\$ 1.372.554,05</b>	<b>R\$ 10.134.893,87</b>

Conforme é possível verificar o valor Empenhado ainda é muito alto sendo necessária a verificação real desses valores pois não fazem sentido com o andamento físico da obra, principalmente o granito. Não consta também o ar-condicionado.

Conforme novas atualizações e reuniões, a Technion Engenharia está ciente desse saldo e do montante que falta para pagamento. Estima que terá um desvio de R\$ 5.000.000,00 que deverá ser pago pela mesma para a finalização da obra e para a obtenção desse dinheiro será realizado o "TRANSPORTE DE DINHEIRO DE OUTRAS OBRAS", conforme informações do corpo técnico.

<b>RESUMO DOS PAGAMENTOS</b>				
<b>ENVIOS</b>	<b>VALOR</b>	<b>JUROS</b>	<b>RETENÇÃO CONTR. 5%</b>	<b>LIQUIDO</b>
Envio - 14/09 Pagtº 25/09 A 04/10 →	R\$ 429.030,13	R\$ 2.690,20	R\$ 0,00	R\$ 429.030,13
Envio - 24/09 Pagtº 05/10 A 14/10 →	R\$ 285.641,46	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 285.641,46
Envio - 04/10 Pagtº 15/10 A 24/10 →	R\$ 939.025,51	R\$ 0,00	R\$ 17.598,80	R\$ 921.426,71
Envio - 14/10 Pagtº 25/10 A 04/11 →	R\$ 378.699,43	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 378.699,43
Envio - 24/10 Pagtº 05/11 A 14/11 →	R\$ 835.216,83	R\$ 0,00	R\$ 6.500,00	R\$ 828.716,83
Envio - 04/11 Pagtº 15/11 A 24/11 →	R\$ 305.969,41	R\$ 0,00	R\$ 7.739,90	R\$ 298.229,51
Envio - 14/11 Pagtº 25/11 A 04/12 →	R\$ 436.189,73	R\$ 0,00	R\$ 5.748,82	R\$ 430.440,91
Envio - 24/11 Pagtº 05/12 A 14/12 →	R\$ 379.548,82	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 379.548,82
Envio - 04/12 Pagtº 14/12 A 24/12 →	R\$ 657.742,34	R\$ 0,00	R\$ 1.479,97	R\$ 656.262,37
Envio - 14/12 Pagtº 25/12 A 04/01 →	R\$ 648.919,87	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 648.919,87
Envio - 24/12 Pagtº 05/01 A 14/01 →	R\$ 1.180.163,06	R\$ 0,00	R\$ 6.534,89	R\$ 1.173.628,17
Envio - 04/01 Pagtº 15/01 A 24/01 →	R\$ 690.505,85	R\$ 33,35	R\$ 3.677,36	R\$ 686.861,84
Envio - 14/01 Pagtº 25/01 A 04/02 →	R\$ 773.989,55	R\$ 0,00	R\$ 6.048,92	R\$ 767.940,63
Envio - 24/01 Pagtº 05/02 A 14/02 →	R\$ 530.355,73	R\$ 28,21	R\$ 0,00	R\$ 530.383,94
Envio - 04/02 Pagtº 15/02 A 24/02 →	R\$ 499.810,12	R\$ 0,00	R\$ 2.345,76	R\$ 497.464,36
	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 8.970.807,84</b>	<b>R\$ 2.751,76</b>	<b>R\$ 57.674,42</b>	<b>R\$ 8.913.194,98</b>
<i>1ª Medição Technion</i>	<i>R\$ 396.949,58</i>			
<i>2ª Medição Technion</i>	<i>R\$ 120.000,00</i>			
<i>3ª Medição Technion</i>	<i>R\$ 283.316,78</i>			
<i>4ª Medição Technion</i>	<i>R\$ 120.000,00</i>			
<i>5ª Medição Technion</i>	<i>R\$ 251.720,77</i>			
<i>6ª Medição Technion</i>	<i>R\$ 120.000,00</i>			
<i>7ª Medição Technion</i>	<i>R\$ 254.075,61</i>			
<i>8ª Medição Technion</i>	<i>R\$ 120.000,00</i>			
<i>Total Medido</i>	<i>R\$ 1.666.062,74</i>			
1º APORTE →	R\$ 4.000.000,00			
2º APORTE →	R\$ 4.000.000,00			
3º APORTE →	R\$ 4.000.000,00			
4º APORTE →				
5º APORTE →				
<b>Total aporte→</b>	<b>R\$ 12.000.000,00</b>			
<b>SALDO →</b>	<b>R\$ 1.417.990,52</b>			
<b>SALDO + Retenção subempr. →</b>	<b>R\$ 1.475.664,94</b>			

Até o presente momento a Technion Engenharia afirma ter aportado na obra o valor de R\$ 932.000,00 (Novecentos e trinta e dois mil reais), conforme informações do Eng. César.

# TECHNION

## Contract SC-2021-12-313

Project: 2021-12 - Downtown - Expansão do Subsolo  
Av. das Américas 500 - Barra da Tijuca  
Rio de Janeiro, Rio de Janeiro

### Instalações Mecânicas

<b>DATE CREATED:</b>	11/08/2024		
<b>CONTRACT COMPANY:</b>	ARTENVE ENGENHARIA LTDA R. Dr. Nunes, 1214 - Olaria Rio de Janeiro, Rio de Janeiro 21021-370 Phone: 21-3194-7000	<b>CREATED BY:</b>	Paulo Henrique (TECHNION ENGENHARIA E TECNOLOGIA LTDA) Rio de Janeiro, Rio de Janeiro
<b>CONTRACT STATUS:</b>	Approved	<b>EXECUTED:</b>	No
<b>START DATE:</b>		<b>SIGNED CONTRACT RECEIVED DATE:</b>	
<b>ESTIMATED COMPLETION DATE:</b>		<b>ACTUAL COMPLETION DATE:</b>	
<b>CONTRACT DATE:</b>		<b>ISSUED ON DATE:</b>	
<b>DEFAULT RETAINAGE:</b>	0.0%		
<b>DESCRIPTION:</b>	Contratação de Mão de obra , equipamento e material para instalação da rede de ar condicionado.		
<b>INCLUSIONS:</b>			
<b>EXCLUSIONS:</b>			
<b>ATTACHMENTS:</b>	<a href="#">PRI-262-24-R3 -TECHNION -DOWNTOWN (VRF-SP-VM-EX).pdf</a>		

#	Budget Code	Description	Amount
1	900-08-11-5.G HVAC- GERAL.Geral		\$640,000.00
<b>Grand Total:</b>			<b>\$640,000.00</b>

Não consta na tabela acima

# TECHNION

## Contract SC-2021-12-334

Project: 2021-12 - Downtown - Expansão do Subsolo  
 Av. das Américas 500 - Barra da Tijuca  
 Rio de Janeiro, Rio de Janeiro

### PAVIMENTAÇÃO

DATE CREATED:	01/23/2025	CREATED BY:	Edlton Netto (TECHNION ENGENHARIA E TECNOLOGIA LTDA) Avenida das Américas, 500 Barra da Tijuca Rio de Janeiro, Rio de Janeiro
CONTRACT COMPANY:	Hiper Pedras Infraestrutura e Pavimentações	EXECUTED:	Yes
CONTRACT STATUS:	Approved	SIGNED CONTRACT RECEIVED DATE:	
START DATE:	01/13/2025	ACTUAL COMPLETION DATE:	
ESTIMATED COMPLETION DATE:		ISSUED ON DATE:	
CONTRACT DATE:			
DEFAULT RETAINAGE:	5.0%		

#### DESCRIPTION:

#### 1 ITEM - EXECUÇÃO DE PAVIMENTAÇÃO INTERTRAVADA - A=LAJE DE TRANSIÇÃO

- COLCHÃO EM AREIA LAVADA, H=4CM - MF 601,23
- PISO INTERTRAVADO 16 FACES, NATURAL H=8CM - MF 601,23
- REJUNTAMENTO EM PÓ DE PEDRA - MF 601,23

#### 2 ITEM - EXECUÇÃO PAVIMENTAÇÃO INTERTRAVADA SOBRE LAJE

- COLCHÃO EM AREIA LAVADA, H=4CM - MF 3372,68
- PISO INTERTRAVADO 16 FACES, NATURAL H=8CM - MF 3372,68
- REJUNTAMENTO EM PÓ DE PEDRA - MF 3372,68

#### 3 ITEM - EXECUÇÃO DE MEIO FIO

- MEIO FIO EM CONCRETO PRÉ MOLDADO - ML 806,80

#### 4 ITEM - ADMINISTRAÇÃO

- EQUIPAMENTOS, FERRAMENTAS MÁQUINAS
- MOBILIZAÇÃO / DESMOBILIZAÇÃO

#### INCLUSIONS:

OBS.: CONDIÇÕES GERAIS CONFORME PROPOSTA P2498

#### EXCLUSIONS:

#### ATTACHMENTS:

[P2498\\_REV\\_02 - Technion - Downtown.pdf](#)

#	Budget Code	Description	Amount
1	900-12-6.G PISOS ESPECIAIS.Geral	PAVIMENTAÇÃO - INTERTRAVADO	\$175,643.60
<b>Grand Total:</b>			<b>\$175,643.60</b>

# TECHNION

## Contract SC-2021-12-302

Project: 2021-12 - Downtown - Expansão do Subsolo  
 Av. das Américas 500 - Barra da Tijuca  
 Rio de Janeiro, Rio de Janeiro

### IMPERMEABILIZAÇÃO

DATE CREATED:	09/16/2024		
CONTRACT COMPANY:	HP IMPERMEABILIZACAO LTDA RUA DOUROANA, 194 ARMAZÉM B Rio de Janeiro, Rio de Janeiro 2415-174 Phone: 21-91792-8819	CREATED BY:	Edilon Netto (TECHNION ENGENHARIA E TECNOLOGIA LTDA) Avenida das Américas, 500 Barra da tijuca Rio de Janeiro, Rio de Janeiro
CONTRACT STATUS:	Approved	EXECUTED:	No
START DATE:		SIGNED CONTRACT RECEIVED DATE:	
ESTIMATED COMPLETION DATE:		ACTUAL COMPLETION DATE:	
CONTRACT DATE:		ISSUED ON DATE:	09/20/2024
DEFAULT RETAINAGE:	5.0%		

**DESCRIPTION:**

ITEM 1 - MÃO DE OBRA PARA EXECUÇÃO DE SERVIÇOS;  
 > TAMPONAMENTO DE PONTEIRAS COM CIMENTO DE PEGA RÁPIDA

- CONDIÇÕES GERAIS CONFORME PROPOSTA Nº HP-401A/2024

**INCLUSIONS:**
**EXCLUSIONS:**
**ATTACHMENTS:**

[PROPOSTA\\_HP-401B-2024.pdf](#)

#	Budget Code	Description	Amount
1	900-11-1.G IMPERMEABILIZACAO.Geral	TAMPONAMENTOS DE PONTEIRAS	\$21,060.00
<b>Grand Total:</b>			<b>\$21,060.00</b>

# TECHNION

## Contract SC-2021-12-292

Project: 2021-12 - Downtown - Expansão do Subsolo  
Av. das Américas 500 - Barra da Tijuca  
Rio de Janeiro, Rio de Janeiro

### IMPERMEABILIZAÇÃO

DATE CREATED:	06/10/2024		
CONTRACT COMPANY:	HP IMPERMEABILIZACAO LTDA RUA DOUROANA, 194 ARMAZÉM B Rio de Janeiro, Rio de Janeiro 2415-174 Phone: 21-91792-8819	CREATED BY:	Edilon Netto (TECHNION ENGENHARIA E TECNOLOGIA LTDA) Avenida das Américas, 500 Barra da tijuca Rio de Janeiro, Rio de Janeiro
CONTRACT STATUS:	Approved	EXECUTED:	No
START DATE:		SIGNED CONTRACT RECEIVED DATE:	
ESTIMATED COMPLETION DATE:		ACTUAL COMPLETION DATE:	
CONTRACT DATE:		ISSUED ON DATE:	
DEFAULT RETAINAGE:	5.0%		
DESCRIPTION:	ITEM 1 - SERVIÇOS DE IMPERMEABILIZAÇÃO		
OBS.	CONDIÇÕES GERAIS CONFORME PROPOSTA, HP -236Q /2023.		
INCLUSIONS:			
EXCLUSIONS:			
ATTACHMENTS:	<a href="#">DWTEXP-004a-DETALHES_TERREO_R00 (2).pdf</a> , <a href="#">DWTEXP-003-Terreo_R01 (8).pdf</a> , <a href="#">DWTEXP-004-Memorial_R02 (7).pdf</a> , <a href="#">Quadro de cotação - impermeabilização.pdf</a> , <a href="#">DWTEXP-002a-1_SUBSOLO_R02 (4).pdf</a> , <a href="#">DWTEXP-001-2_Subsolo_R01.pdf</a> , <a href="#">DWTEXP-005-Planilha_de_quantitativos_R05 (2).xls</a> , <a href="#">236Q_023_TECHNION.xls</a> , <a href="#">236Q_023_TECHNION.doc</a> , <a href="#">CONTRATO - HP ENGENHARIA.pdf</a>		

#	Budget Code	Description	Amount
1	900-11-1.G IMPERMEABILIZACAO.Geral	IMPERMEABILIZAÇÃO	\$1,446,780.00
Grand Total:			<b>\$1,446,780.00</b>

## 12 • CONCLUSÃO

O relatório e a medição da obra com o percentual de 75% de execução foram realizados através de informações fornecidas pela Technion Engenharia, através do Eng. César em concordância com o Eng. Guilherme.

Não houve a presença da Eng. Kamila nas tratativas e nem do Downtown.

Conforme nova atualização não existe prazo estimado para definição do novo layout, apenas expectativas e desenhos preliminares. Não foi falado nada sobre novos orçamentos e aditivos de contratos. Estamos aguardando definição do Shopping Downtown para analisar no cronograma e orçamento sendo que não existem prazos ou definições.

Os valores do orçamento não foram validados e todos tem ciência que o valor não será suficiente para finalizar a obra e não existe mais prazo para a entrega da parte inferior.

Ainda existe dinheiro em caixa na Technion Engenharia, por volta de R\$ 1.000.000,00, sendo esse dinheiro já comprometido com os contratos em andamento, sendo que esse caixa não é suficiente.

Será liberado esse mês o valor de R\$ 2.000.000,00 (Dois milhões de reais) conforme já acordado anteriormente, a expectativa da Technion Engenharia é que seja aportado mais R\$ 2.500.000,00 (Dois milhões e quinhentos mil reais) através da operação e que a mesma (Technion) aporte com recursos próprios aproximadamente mais R\$ 5.000.000,00 (Cinco milhões de reais) para poder concluir a obra.

*Os contratos apresentados foram analisados no escritório da Technion Engenharia através de sistema em conjunto com o Eng. César.*

*Não podemos afirmar se a obra será entregue e finalizada devido ao descasamento financeiro, a falta de aportes da Technion Engenharia durante toda a obra e devido as modificações do projeto.*

São Paulo, fevereiro de 2025.



ARQ. ANA MARIA F. COOKE CAU: A40301-6

ANEXO I

# Compass Avaliações

A *Compass Avaliações* está presente no mercado de Avaliação de Imóveis há mais de 15 anos, prestando serviços para diversas Instituições Financeiras, Escritórios de Advocacia, Gestoras e Administradoras de Fundos de Investimentos.

Estamos homologados como prestadores de serviços no Banco Itaú Unibanco, auxiliando diversas áreas internas e concentrando nossas atividades em avaliações para Operações de Garantia sejam para o Banco Comercial como também para o Itaú BBA. Desde 2021 estamos homologados também na XP, prestando serviços para a XP Asset Management.

Atuamos também prestando serviços para empresas de renome no mercado financeiro, tais como a Vórtx DTVM, a BRL Trust, a FRAM Capital, a GDC DTVM, o Banco Fator e o BTG Pactual.

Assessoramos, através de consultoria imobiliária, as empresas Match Point Real Estate Matching e JK Capital e atendemos também diversos Escritórios de Advocacia se destacando o Duarte Garcia, o Mustacchi Advogados e Mello e o Rached Advogados.

Possuímos diversos trabalhos e laudos auditados e validados pela KPMG, PWC e Ernst & Young.

Utilizamos de diversas metodologias para execução dos trabalhos, destacando como principais o Método da Renda, a Inferência Estatística e o Método Involutivo com implantação e modelo do produto.

Realizamos recentemente trabalhos relevantes neste mercado, tais como:

- ▶ Avaliações de Imóveis de Grande Porte (Shoppings, Hotéis, Supermercados, Galpões e Fazendas);
- ▶ Análise de Carteira de Fundos de Investimentos Imobiliários;
- ▶ Validação de Laudos de Avaliação de Terceiros;
- ▶ Estudos de Viabilidade; e
- ▶ Acompanhamento e Fiscalização de Obras.

## ATUAÇÃO DA EMPRESA

Avaliação Patrimonial  
de Ativos

Garantia de Operações  
de Crédito

Avaliação para FII –  
Fundos de Investimentos  
Imobiliários e FIP –  
Fundos de Investimentos  
em Participações

Desenvolvimento de  
Projetos Específicos para  
Gestoras e  
Administradoras  
de Fundos

Estudo de  
Viabilidade de  
Empreendimentos

Estudo Vocacional  
para Melhor  
Aproveitamento  
do Ativo

Monitoramento do  
Empreendimento  
(Evolução Física /  
Financeira / Recebíveis)

Análise e  
Acompanhamento do  
Índice de Garantia de  
Operação de Crédito

## ATUAÇÃO DA EMPRESA

Análise de  
Carteira de Ativos

Análise de Orçamento e  
Cronograma de Obras

Avaliação de  
Imóveis Rurais

Laudos para Renovatória  
de Contratos de Locação

Vistoria para Entrada  
do Imóvel e Vistoria  
para Saída/Devolução  
de Locação


Assistência Técnica  
para Perícias Judiciais


Vistoria Prévia de  
Vizinhança

**PROJETO PADDOCK**

**COMPASS**  
AVALIAÇÕES







- 
**LOCAL:**  
Bonito / MS, com acesso através da Rodovia Bonito Jardim – Km 35
- 
**CLIENTE:**

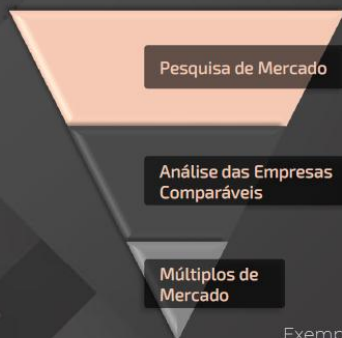
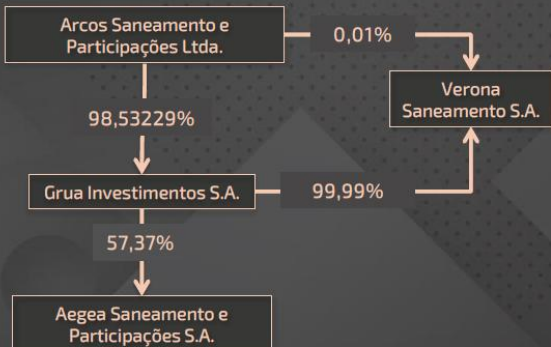

- 
**PARCERIA:** **RN Consultoria**
- 
**RESUMO DO PROJETO:**  
45 estudos de viabilidade de empreendimentos da PDG em 2014 em todo o Brasil. Reavaliação de 13 deles em 2016
- 
**FINALIDADE DO LAUDO:**  
Visibilidade dos empreendimentos no mercado, com todos os laudos auditados pela KPMG

**ARCOS SANEAMENTO BÁSICO**

**COMPASS**  
AVALIAÇÕES

Arcos Saneamento e Participações Ltda.	Método Contábil
Grua Investimentos S.A.	Método Contábil
Verona Saneamento S.A.	Método Contábil
Aegea Saneamento e Participações S.A.	Metodologia da Renda

- 
**METODOLOGIA:**  
Método Contábil e Método da Renda
- 
**CLIENTE:**  
ARCOS SANEAMENTO E PARTICIPAÇÕES E SANEAMENTO II
 
- 
**DESCRIÇÃO:**  
Avaliação de empresa de Saneamento de grande porte



VALOR INDICATIVO BASEADO NO MÚLTIPLO	FATURAMENTO MÉDIO R\$2.000 MM
	MÚLTIPLO DE FATURAMENTO (EV) 1,5X Faturamento
	ENTERPRISE VALUE R\$3.000 MM

Exemplo:

**ESTUDO DE MASSA**

MÉTODO INVOLUTIVO COM IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTO

Análises de mercado, que resultam em projetos com implantação e estudo 3D, sempre alinhadas com outra metodologia.



Laudo Involutivo de Agência Bancária na Rua Visconde de Pirajá em Ipanema, no Rio de Janeiro.



Laudo Involutivo de galpões no bairro do Brás, em São Paulo



Estudo de Massa para incorporação de empreendimento residencial horizontal



Estudo de Massa para incorporação na Av. Rebouças, em São Paulo



Estudo de Massa para incorporação de empreendimentos em Recife



CLIENTES:



**ANÁLISE DE EMPREENDIMENTOS - FII TG ATIVO REAL**



LOCAL:

- 26 empreendimentos
- GOIÁS: 1 shopping, 16 loteamentos, 1 residencial de casas MCMV e 1 empreendimento residencial de alto padrão
- MARANHÃO: 4 loteamentos
- MATO GROSSO: 3 loteamentos



CLIENTE:



RESUMO DO PROJETO:

Análise com informações detalhadas e considerações sobre o mercado local de cada um dos empreendimentos



FINALIDADE DO LAUDO:

Verificação de toda a operação do FII e da empresa TG Core. FII com R\$ 450 MM em 2020 e perspectivas de alcançar R\$ 2 BI

FII MULTIGESTÃO RENDA COMERCIAL



Edif. Atrium IX  
Vila Olímpia



Edif. Minneápolis  
Vila Olímpia



Edif. Pedra Grande  
Pinheiros



Edif. Platinum  
Jardim Paulista



Edif. Nações Unidas  
Santo Amaro



Edif. Torre Sul  
Brooklin



FUNDO:



METODOLOGIA:  
Comparativo Direto  
e Método da Renda



CLIENTE:

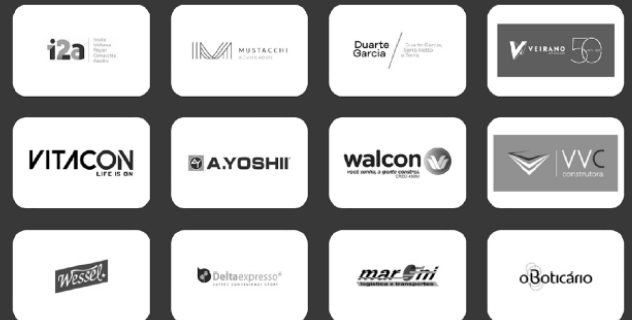
Banco  
Daycoval



AUDITORIA:

**Deloitte.**

CLIENTES



Fundos de Investimentos:

