

Prospecto de Distribuição Pública de Debêntures da Primeira Emissão da



SÃO PAULO
WELLNESS

São Paulo Wellness S.A.

Companhia Aberta

C.N.P.J./M.F. nº 04.106.907/0001-90

Alameda Madeira, 222 – 14º andar – sala 05

Alphaville – Barueri – SP

ISIN nº BRSPWEDBS011

R\$ 212.007.000,00

Distribuição pública de 212.007 (duzentas e doze mil e sete) debêntures, não conversíveis em ações, da primeira emissão da São Paulo Wellness S.A. (a “Emissão” e a “Emissora” ou “Companhia”, respectivamente), emitidas sob a forma nominativa, do tipo escritural, em série única, da espécie com garantia subordinada (as “Debêntures”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), em 1º de junho de 2001 (a “Data de Emissão”), perfazendo o montante total de R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões e sete mil reais). As Debêntures serão colocadas no mercado de balcão não organizado, em conformidade com as disposições da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 13/80.

A presente Emissão foi aprovada conforme deliberação (i) da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 20 de junho de 2001, cuja ata foi publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal da Manhã, em 21 de julho de 2001, tendo sido arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (a “JUCESP”) sob o número 149.569/01-4 e (ii) da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 09 de outubro de 2001, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob o nº 213.816/01-5, tendo sido publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal da Manhã, em 23 de outubro de 2001.

A oferta foi aprovada e registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/DEB/2001/078, em 14/11/2001.

As Debêntures serão listadas para negociação no mercado secundário na Bolsa de Valores do Estado de São Paulo – BOVESPA e registradas na CBLC – Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia.

“O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da Companhia, bem como sobre as Debêntures a serem distribuídas.”

Coordenadora



UNITAS

DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	1
Definições.....	3
Termos e Condições da Oferta (Anexo I à Instrução CVM nº 13/80)	11
A Operação.....	21
Síntese dos Fatores de Risco do Investimento nos Títulos da Securitização do Empreendimento.....	33
Destinação dos Recursos.....	39
○ Empreendimento	43
2. INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA	47
A Companhia.....	49
Descrição dos Negócios da Companhia.....	53
Capitalização.....	59
Administração	63
Descrição do Capital Social e dos Dividendos	67
Títulos e Valores Mobiliários Emitidos	73
Operações e Negócios com Partes Relacionadas	77
○ Grupo Empreendedor.....	81
○ Setor Imobiliário no Brasil	85
3. INFORMAÇÕES E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	89
Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2000 e respectivo Parecer dos Auditores Independentes.....	91
Demonstrações Financeiras Padronizadas em 31 de dezembro de 2000.....	99
Informações Anuais – IAN	107
Informações Trimestrais – ITR relativas ao trimestre encerrado em 31 de março de 2001	133
Informações Trimestrais – ITR relativas ao trimestre encerrado em 30 de junho de 2001	145
Informações Trimestrais – ITR relativas ao trimestre encerrado em 30 de setembro de 2001	159
4. ANEXOS	173
Análise da Qualidade do Investimento nos Títulos de Securitização	175
Cronograma de Implantação do Empreendimento	255
Estatuto Social.....	259
Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 20 de junho de 2001	267
Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 09 de outubro de 2001	283
Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures	287
Contrato de Implantação do Empreendimento São Paulo Wellness.....	305
Contrato de Operação Global do Empreendimento São Paulo Wellness.....	333
Matrícula do Imóvel.....	383

1. INTRODUÇÃO

Definições

Termos e Condições da Oferta (Anexo I à Instrução CVM nº 13/80)

A Operação

Síntese dos Fatores de Risco do Investimento nos Títulos da Securitização do Empreendimento

Destinação dos Recursos

○ Empreendimento

DEFINIÇÕES

DEFINIÇÕES

Para fins do presente Prospecto, as definições listadas nesta Seção, salvo se outro sentido lhes for aqui expressamente atribuído, têm o seguinte significado:

Termos Gerais

ABR	ÁREA BRUTA RENTÁVEL é área de cada unidade do Empreendimento usada como referência para identificar os parâmetros de aluguel e renda. Indica a área que é privativa do locatário, seja o que ocupa um determinado espaço no Edifício de Clínicas, ou de um lojista na <i>shopping center</i> .
BOVESPA	Bolsa de Valores de São Paulo.
BLOCOS	Conjuntamente, o Bloco A, o Bloco B, o Bloco C, o Bloco D e o Bloco E.
BLOCO A	Bloco do Empreendimento destinado a um <i>shopping center</i> .
BLOCO B	Bloco do Empreendimento destinado a escritórios e ao Business Center.
BLOCO C	Bloco do Empreendimento destinado a escritórios e salas de múltiplo uso.
BLOCO D	Bloco do Empreendimento destinado a um hotel e um centro de convenções.
BLOCO E	Bloco do Empreendimento destinado a um centro médico e clínicas.
BUSINESS CENTER	Denominação da unidade de negócios situada no Bloco B, que tem por objetivo oferecer serviços de fotocópias e fax, pequenas salas de reunião, suporte de secretárias, terminais de computadores, equipamentos audiovisuais, etc. como apoio aos escritórios, clínicas e hóspedes do hotel.
CBLC	Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia.
COMPANHIA	São Paulo Wellness S.A.
CONDOMÍNIO GERAL	Condomínio reunindo todos os operadores, locatários, proprietários, ocupantes e/ou usuários, a qualquer título, das unidades dos Subcondomínios, para o fim de tratar das receitas e despesas gerais ou encargos inerentes às áreas e interesses comuns ao Empreendimento como um todo.
CONTRATO DE IMPLANTAÇÃO	“Contrato de Implantação do Empreendimento São Paulo Wellness”, celebrado entre a Emissora e a WEMP em 20 de junho de 2001, tendo por objeto a entrega do Empreendimento em sistema <i>turn key</i> .
CONTRATO DE OPERAÇÃO GLOBAL	“Contrato de Operação Global do Empreendimento São Paulo Wellness”, celebrado entre a Emissora e a WEMP em 20 de setembro, tendo por objeto a organização, a administração e o gerenciamento das atividades e operações a serem desenvolvidas no Empreendimento.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
EMISSORA	São Paulo Wellness S.A.
EMPREENDIMENTO	Empreendimento de uso múltiplo composto de 05 blocos, denominado “SÃO PAULO WELLNESS”, a ser implantado no Imóvel.
ESCRITURA DE EMISSÃO	Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures da São Paulo Wellness S.A.
FGV	Fundação Getúlio Vargas.
GARANTIA DE DESEMPENHO ANUAL	Garantia prestada pela WEMP em favor da SPW, no Contrato de Operação Global, em que a WEMP garante uma renda mínima para a SPW, fruto da exploração do Empreendimento.

GRUPO EMPREENDEDOR	Grupo de empresas atuantes em diversos segmentos do mercado imobiliário, que se associaram com o objetivo comum de desenvolver e implantar o Empreendimento. É composto por Y. Takaoka Empreendimentos S.A., Goincorp Incorporações e Empreendimentos Ltda., o Grupo Orsa (empresas atuantes no setor de produção integrada de papel de embalagens e caixas de papelão ondulado, composto, dentre outras, da Orsa Celulose Papelão e Embalagens S.A., da Orsa Companhia de Investimentos S.A. e da Create Embalagens e Participações S.A.) e a JAG Participações e Empreendimentos Ltda.
IGP-M OU IGP	Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
IMÓVEL	Terreno integrante do quinhão número 03 (três) da propriedade denominada “Sítio Tamboré”, situado no Distrito, Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, constituído pelos imóveis designados sob n°s 12.2, 12.3 e 12.4, da quadra n° 02, do empreendimento denominado “ALPHAVILLE – CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL”, objeto da matrícula n° 106.911, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.
LASO	LASTRO DO INVESTIMENTO NO INÍCIO DO CICLO OPERACIONAL, representado pela relação entre o valor VOIO e o montante de TILA que se emite para securitizar o Empreendimento e que representa o preço pelo qual o Empreendimento é vendido para os investidores.
LAY-OUT	Distribuição física dos diversos elementos no espaço físico de cada ambiente do Empreendimento.
OFFICE – CORPORATE	Denominação das unidades de edifícios de escritórios, que, ainda que componham o Empreendimento, estão excluídas do portfolio securitizado na SPE.
PAYBACK PRIMÁRIO	Marca no tempo em que o investidor nos TILA recupera 100% da capacidade de investimento que imobilizou no empreendimento.
PORTFOLIO	Conjunto de ativos detidos por um determinado investidor. Na ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO descreve-se portfolio como sendo o conjunto de imóveis operacionais detidos pela SPE e que são objeto desta securitização.
PROJECT-FINANCE	Significa o sistema de estruturação da equação de fundos para implantação de um empreendimento, cuja configuração de pagar e remunerar os investimentos é fundamentada exclusivamente na sua geração de resultados, sem intervenção, ou aval, do empreendedor, como citado na nota de rodapé da pg. 3 da ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.
RODi	RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL é a fração do resultado gerado na SPE que se distribui para os investidores nos TILA mensalmente. A Escritura de Emissão descreve a forma de cálculo do { RODi }.
SECURITIZAÇÃO (PARA OS FINS DA PRESENTE EMISSÃO)	Refere-se ao sistema de criar um instrumento de investimento para aplicação de recursos num empreendimento de base imobiliária, que será arrendado ou explorado. Compreende segregar o empreendimento num ambiente restrito (nesse projeto foi criada a empresa SPW), que emite um título de investimento (nesse projeto os TILA), para o qual se deriva todo o produto disponível da exploração comercial do empreendimento.
SHAFT	Poço destinado à passagem de instalações prediais entre os diversos pavimentos que compõem uma edificação.
SPE	SOCIEDADE DE PROPÓSITO EXCLUSIVO, no caso da presente Emissão, a Companhia, criada para deter o Empreendimento no seu ativo, tendo como objetivo social única e exclusivamente operá-lo, distribuindo a renda gerada para os investidores nos TILA.

SPW	São Paulo Wellness S.A.
SUBCONDOMÍNIO A	Subcondomínio reunindo todos os operadores, locatários, proprietários, ocupantes e/ou usuários, a qualquer título, do Bloco A, para gerir receitas e despesas gerais ou encargos inerentes à administração, funcionamento e manutenção das áreas e interesses específicos do Bloco A.
SUBCONDOMÍNIO B	Subcondomínio reunindo todos os operadores, locatários, proprietários, ocupantes e/ou usuários, a qualquer título, do Bloco B, para gerir receitas e despesas gerais ou encargos inerentes à administração, funcionamento e manutenção das áreas e interesses específicos do Bloco B.
SUBCONDOMÍNIO C	Subcondomínio reunindo todos os operadores, locatários, proprietários, ocupantes e/ou usuários, a qualquer título, do Bloco C, para gerir receitas e despesas gerais ou encargos inerentes à administração, funcionamento e manutenção das áreas e interesses específicos do Bloco C.
SUBCONDOMÍNIO D	Subcondomínio reunindo todos os operadores, locatários, proprietários, ocupantes e/ou usuários, a qualquer título, do Bloco D, para gerir receitas e despesas gerais ou encargos inerentes à administração, funcionamento e manutenção das áreas e interesses específicos do Bloco D.
SUBCONDOMÍNIO E	Subcondomínio reunindo todos os operadores, locatários, proprietários, ocupantes e/ou usuários, a qualquer título, do Bloco E, para gerir receitas e despesas gerais ou encargos inerentes à administração, funcionamento e manutenção das áreas e interesses específicos do Bloco E.
SUBCONDOMÍNIOS	Conjuntamente, o Subcondomínio A, o Subcondomínio B, o Subcondomínio C, o Subcondomínio D e o Subcondomínio E.
TAXA DE ATRATIVIDADE	Corresponde à taxa de retorno que o investidor avesso ao risco aceitaria para os seus investimentos no Empreendimento, desde que seus riscos fossem restritos aos riscos do setor econômico e do ambiente, estando, portanto, protegido quanto aos riscos específicos de comportamento do Empreendimento.
TILA	TÍTULOS DE INVESTIMENTO COM LASTRO EM ATIVOS são as debêntures emitidas pela SPW para promover a securitização do empreendimento. Os TILA são debêntures subordinadas, perenes, de renda variável, renda correspondente a uma participação de 99,99% no Resultado Operacional Disponível - {RODi} gerado mensalmente pela SPW.
TRM	TAXA DE RENDA MÉDIA ANUAL significa a média da renda que se espera venham a ter os investidores nos TILA, no ciclo operacional de 20 anos, e se calcula fazendo a média aritmética da expectativa de renda a cada um dos anos. A expectativa de renda para cada um dos anos do ciclo operacional é calculada levando em conta as rendas referidas em moeda da base e o valor de emissão dos TILA. Desta forma, como a expectativa é de que, em moeda corrente a cada ano, os valores da renda estejam ajustado pelo IGP e como os TILA têm seu valor de face ajustado também em IGP, essa medida de TRM é feita no conceito efetivo.
TRR	TAXA DE RETORNO PARA O INVESTIMENTO DENTRO DO CICLO OPERACIONAL representa, em termos efetivos (descontada a inflação), a renda equivalente anual dentro do ciclo de 20 anos, que teria o investidor nos TILA se, ao final do ciclo, “olhando para trás”, procurasse medir, através dessa média, a qualidade do investimento que praticou.
TRRa	CORRESPONDE A UMA PARTE DE TRR, que relaciona o investimento em TILA feito no início do ciclo operacional, exclusivamente com os { RODi } acontecidos durante o ciclo, desprezando, portanto, o valor dos TILA ao final do ciclo operacional.

VOI0	VALOR DO PORTFOLIO DA SPE pronto para operar, medido no conceito de valor da oportunidade de investimento, na data de início de operação. O conceito de valor da oportunidade de investimento está preso à medida de valor para um investidor que, protegido dos riscos de desempenho endógenos apresentados pela exploração do Empreendimento, aceitaria comprar o Empreendimento, pagando preço igual a esse valor, para obter uma rentabilidade conservadora, que é arbitrada pelo analista que calcula o valor. Essa rentabilidade, no conceito de taxa de atratividade, deve ser arbitrada verificando-se os padrões de comportamento do mercado.
TURN KEY	Sistema segundo o qual a obra contratada é executada e entregue ao contratante pronta e acabada em condições de operação e utilização imediata.
VOI20	VALOR DO PORTFOLIO DA SPE pronto para operar, medido no conceito de valor da oportunidade de investimento, no final do ciclo operacional de 20 anos.
WEMP	Wellness Empreendimentos Ltda.

Termos Aplicados à Unidade Hotel

CENTRO DE CONVENÇÕES	Centro de Convenções a ser implantado no Bloco D, onde se situa o hotel.
FATOR DE DUPLA OCUPAÇÃO	Num hotel, o fator de dupla ocupação traduz a expectativa de quantos quartos serão ocupados por duas pessoas e quantos por uma pessoa. As tarifas do cenário referencial são estabelecidas por quarto, não por pessoa, mas as contas de venda de alimentos e bebidas e outros serviços são calculadas por pessoa, o que exige o arbitramento desse parâmetro. No caso do Empreendimento, o fator de dupla ocupação está arbitrado em 1,10, o que significa que se estima haverá 10% a mais de hóspedes no hotel do que quartos alugados.
FUNDO PARA REPOSIÇÃO DE ATIVOS	Fundo constituído de recursos recolhidos da receita operacional do hotel, destinado a cobrir os investimentos em atualização e adequação funcional que devem ser feitos continuamente no hotel.
HEALTH CLUB	Área do hotel onde são instalados equipamentos para ginástica e outras facilidades para os hóspedes, como sauna, serviços de massagem, e similares.
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano.
LOBBY	Área de recepção do hotel.
ROOM SERVICE	Serviço de Alimentos e Bebidas oferecido nos quartos do hotel.
SEGMENTO DE MERCADO ALTO MIDMARKET	Na classificação de hotéis utilizada pela empresa HVS International, é o grupo homogêneo de hotéis com alto padrão dentre os do mercado mediano, que praticam tarifas dentro de uma mesma faixa de preço.
SERVIÇOS DE A&B	Terminologia do mercado hoteleiro para caracterizar os serviços de Alimentos e Bebidas.
SERVIÇOS DE COFFEE BREAK	Terminologia do mercado hoteleiro para caracterizar os serviços de Alimentos e Bebidas que são oferecidos nos intervalos das reuniões e conferências.
STAFF OPERACIONAL	Conjunto das funções de administração e gestão, equivalente ao termo genérico QUADRO DE PESSOAL.
TAXA DE GERENCIAMENTO BÁSICA	Taxa usada para calcular parte dos honorários do administrador hoteleiro (bandeira), aplicada sobre a receita operacional líquida de encargos gerada mensalmente.
TAXA DE GERENCIAMENTO INCENTIVO	Taxa usada para calcular a segunda parte dos honorários do administrador hoteleiro, aplicada sobre o resultado operacional bruto alcançado mensalmente na operação do hotel.

Termos Aplicados à Unidade Clínicas

CMI	Centro de Medicina Integrada a ser desenvolvido no Bloco E.
CICLO ARBITRADO PARA RECOLOCAÇÃO	O que se estima seja o prazo médio dos contratos de locação, findo o qual haverá necessidade de recolocação. No caso do Empreendimento, a expectativa é de que 30% dos módulos da Unidade Clínicas que sejam alugados deverão ser recolocados ao final de cada 4 anos.
CONCEITO DE OCUPAÇÃO	Expresso pela taxa de ocupação, reflete a expectativa da ABR que estará locada em cada ano do ciclo operacional, relativamente ao total da ABR disponível para locação.
CUSTO DE COLOCAÇÃO	Contas de publicidade e corretagem para colocação de locações.
CUSTOS COM VAZIOS	Correspondem, nas locações, aos custos de condomínio e despesas com a propriedade que são repassados aos locatários, mas que são pagos pelo proprietário relativamente à fração da ABR que não está locada.
SISTEMA HOME CARE	Sistema de assistência médica domiciliar, usualmente destinado a pacientes que não necessitam internação hospitalar.

Termos Aplicados à Unidade Shopping Center

ABR DE ANCORAGEM	Parte da ABR que é alugada para operações cujas marcas são de reconhecimento imediato pelo público alvo e que se entende servirem para conduzir a imagem do Empreendimento, no seu ciclo de inserção de mercado.
CONTRIBUIÇÃO PARA O FUNDO DE PROMOÇÃO	Nos contratos de locação de lojas em shopping centers, é regrada a formação de um fundo de promoção, que serve para custear propaganda e promoção institucionais, fundo para o qual contribuem os lojistas e o proprietário do shopping center. Essa contribuição é aquela devida pelo proprietário do shopping center, que é a SPW.
LOJAS DA PRAÇA GOURMET	Lojas do conjunto homogêneo de atividades vinculadas à prestação de serviços de alimentação.
LOJAS DE MIX DISPERSO	Lojas fora do conjunto de ancoragem, que compreendem as operações diversificadas, constituindo uma miscelânea (mix), que cobre um espectro de produtos que se entende necessário para abarcar os conceitos de diversidade e complementaridade da oferta de bens, que compreende um determinado projeto de shopping center.
PISO DE LOCAÇÃO	O aluguel variável dos contratos de locação tem um valor mínimo, denominado piso de locação.
SELF-PARKING	Sistema de estacionamento de automóveis pelo qual o próprio usuário estaciona seu veículo nas dependências do Empreendimento.
SHOPPING CENTER	Significa um centro planejado de compras, serviços e entretenimento em um mesmo conjunto arquitetônico, que tende a oferecer maior nível de conforto, segurança, agilidade em relação ao comércio varejista de rua.
TAXA DE LOCAÇÃO	Os contratos de locação de lojas em shopping centers regram pagamento de aluguel mensal variável, equivalente ao produto da taxa de locação pelo valor total das vendas do mês.

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA (ANEXO I À INSTRUÇÃO CVM Nº 13/80)



TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Anexo I à Instrução CVM nº 13/80)

**São Paulo Wellness S.A.**

Companhia Aberta – CNPJ/MF nº 04.106.907/0001-90
Alameda Madeira, nº 222 – 14º andar – sala 05 – Alphaville – Barueri – SP

ISIN nº BRSPWEDBS011

Coordenadora

Distribuição pública de 212.007 (duzentas e doze mil e sete) debêntures não conversíveis em ações, da primeira emissão da São Paulo Wellness S.A. (a “Emissão” e a “Emissora”, respectivamente), emitidas sob a forma nominativa, do tipo escritural, em série única, da espécie com garantia subordinada (as “Debêntures”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) em 1º de junho de 2001 (a “Data da Emissão”), perfazendo o total de R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões e sete mil reais).

A presente Emissão foi aprovada conforme deliberação (i) da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 20 de junho de 2001, cuja ata foi publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal da Manhã, em 21 de julho de 2001, tendo sido arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (a “JUCESP”) sob o número 149.569/01-4 e (ii) da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 09 de outubro de 2001, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob o nº 213.816/01-5, tendo sido publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal da Manhã, em 23 de outubro de 2001.

“O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO SOBRE AS DEBÊNTURES A SEREM DISTRIBUÍDAS.”

Registro na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº CVM/SRE/DEB/2001/078 em 14/11/2001.

Marcelo Vespoli Takaoka
Diretor Presidente

Fernando Bontorim Amato
Diretor de Relações com Investidores

João da Rocha Lima Júnior
Diretor

UNITAS DTVM LTDA.

Carlos Alberto da Rocha Lima
Diretor

1. RAZÃO SOCIAL E ENDEREÇO DA EMISSORA**SÃO PAULO WELLNESS S.A.**

CNPJ/MF nº 04.106.907/0001-90

Alameda Madeira nº 222 – 14º andar – sala 05 – Alphaville – Barueri - SP

2. ASSEMBLÉIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS QUE DELIBERARAM SOBRE A EMISSÃO

A ata da AGE que deliberou sobre a Emissão foi arquivada na JUCESP em 19/07/2001 sob o número 149.569/01-4 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal da Manhã em 21/07/2001, nos termos da Lei nº 6.404/76. A Assembléia Geral Extraordinária realizada em 09 de outubro de 2001, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob o nº 213.816/01-5, tendo sido publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal da Manhã, em 23 de outubro de 2001.

A AGE delegou ao Conselho de Administração poderes para deliberar sobre as condições de que tratam os incisos VI a VIII do artigo 59 da Lei nº 6.404/76, bem como sobre a oportunidade da Emissão.

3. REGISTRO DA DISTRIBUIÇÃO NA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Nº CVM/SRE/DEB/2001/078

Data: 14/11/2001

4. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA EMISSORA EM 30 DE JUNHO DE 2001

<u>Espécie e classe das ações</u>	<u>Subscrito</u>		<u>Integralizado</u>	
	<u>Quantidade</u>	<u>Valor (R\$)</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor (R\$)</u>
Ordinárias	1.000	1.000,00	1.000	1.000,00
Preferenciais Classe "A"	1	1,00	1	1,00
Preferenciais Classe "B"	3	3,00	3	3,00
Total	1.004	1.004,00	1.004	1.004,00

5. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA EMISSÃO

	<u>Quantidade</u>	<u>Preço de Emissão (R\$)</u>	<u>Montante (R\$)</u>
	Debêntures Simples	212.007	1.000,00
		Custo máximo da distribuição:	10.259.206,00
		Montante líquido para a Companhia:	201.747.794,00

6. DEMONSTRATIVO DO CUSTO DE DISTRIBUIÇÃO**6.1 Comissionamento:**

- (i) Comissão de Coordenação de 0,3% (três décimos por cento), calculada sobre o valor das Debêntures efetivamente subscritas pelos investidores;
- (ii) Comissão de Colocação de 4,5% (quatro inteiros e cinco décimos por cento) calculada sobre o valor das Debêntures efetivamente subscritas pelos investidores.

6.2 Despesas decorrentes do registro da Emissão na CVM: 0,30% (trinta centésimos por cento) sobre o volume da Emissão limitado a 100.000 UFIR's, equivalente a R\$ 82.870,00, referentes à taxa de registro cobrada pela CVM.

6.3 Custo Unitário do Lançamento:

<u>Preço por debênture (R\$)</u>	<u>Custo por debênture (R\$)</u>	<u>Montante líquido (R\$)</u>
1.000	48,39	951,61



7. CONDIÇÕES E PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

- 7.1** A distribuição pública prevista neste instrumento será efetuada na forma e nas condições a seguir mencionadas:
- (i) a colocação das Debêntures somente terá início após a data da segunda publicação do anúncio de início de distribuição, conforme o artigo 26 da Instrução CVM nº 13/80; e
 - (ii) o prazo máximo para a colocação das Debêntures é de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da concessão do registro de distribuição pela CVM.
- 7.2** As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional ou créditos detidos contra a Emissora originados da implantação do Empreendimento descrito no item 9.5 abaixo, no ato da subscrição.
- 7.3** Todas as Debêntures serão subscritas e integralizadas por seu valor nominal atualizado na forma prevista no item 9.9 abaixo, desde a Data da Emissão até o 1º (primeiro) dia útil do mês da efetiva integralização.
- 7.4** Para as Debêntures subscritas e integralizadas a partir do 2º (segundo) dia útil de cada mês, sem prejuízo do disposto no item 7.3 acima, o valor da integralização será atualizado mediante a aplicação da variação do IGP-M relativo ao mês anterior, calculado de forma “pro rata temporis”, desde o 1º (primeiro) dia útil do mês até a data da subscrição e integralização efetiva.
- 7.5** Não há nem será constituído fundo de sustentação ou de manutenção de liquidez para as Debêntures.

8. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE DEBÊNTURES

- 8.1** A Coordenadora promoverá a colocação das 212.007 (duzentas e doze mil e sete) Debêntures sob o regime de melhores esforços.
- 8.2** Sem prejuízo do mencionado no item 9.1.2, se ao final do prazo de colocação as 212.007 (duzentas e doze mil e sete) Debêntures a serem colocadas sob o regime de melhores esforços não tiverem sido totalmente colocadas, a Coordenadora não se responsabilizará pela subscrição do eventual saldo, devendo o mesmo ser cancelado pela Emissora.
- 8.3** Outras instituições integrantes do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários poderão participar da distribuição das Debêntures, por meio da adesão aos termos e condições do “Contrato de Distribuição Pública e Colocação em Regime de Melhores Esforços da Primeira Emissão de Debêntures da São Paulo Wellness S.A.”, mediante a celebração de um contrato de adesão ao mesmo, até a data da concessão do registro de distribuição.

9. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

9.1 Colocação

- 9.1.1.** As Debêntures serão objeto de distribuição pública, com a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para colocação no mercado de balcão não organizado, adotando-se o procedimento diferenciado de distribuição de acordo com o disposto no artigo 33 da Instrução CVM nº 13/80. Dessa forma, não serão admitidas reservas antecipadas, nem lotes mínimos ou máximos, sendo que serão atendidos, preferencialmente, os clientes da coordenadora.
- 9.1.2.** Nos termos do “Contrato de Implantação do Empreendimento São Paulo Wellness” (o “Contrato de Implantação”), celebrado entre a Emissora e a Wellness Empreendimentos Ltda. (a “WEMP”) em 20 de junho de 2001, a WEMP subscreverá as Debêntures que não tenham sido subscritas até a data de encerramento da colocação, integralizando-as com os créditos detidos pela WEMP contra a Emissora em decorrência do Contrato de Implantação.

9.2 Negociação

As Debêntures serão listadas para negociação no mercado secundário na Bolsa de Valores do Estado de São Paulo – BOVESPA (a “BOVESPA”) e registradas na CBLC - Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia (a “CBLC”).

9.3 Valor Total da Emissão

O valor total da Emissão é de R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões e sete mil reais).

9.4 Número de Séries

A Emissão será realizada em uma única série.

9.5 Destinação dos Recursos

9.5.1 Os recursos captados por meio da presente Emissão serão integralmente destinados, após o pagamento das despesas relacionadas com o processo de emissão e distribuição das Debêntures, à implementação do empreendimento denominado “São Paulo Wellness”, referido no artigo 2º do Estatuto Social da Emissora, a ser construído no terreno de propriedade da Emissora, integrante do quinhão número 03 (três) da propriedade denominada “Sítio Tamboré”, situado no Distrito, Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, constituído pelos imóveis designados sob nºs 12.2, 12.3 e 12.4, da quadra nº 02, do empreendimento denominado “ALPHAVILLE – CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL”, objeto da matrícula nº 106.911, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri (o “Empreendimento”).

9.5.2 O Empreendimento será composto de 5 (cinco) blocos de edifícios, sendo o Bloco A destinado a um *shopping center*, o Bloco B destinado a escritórios e um *business center*, o Bloco C destinado a escritórios e salas de múltiplo uso, o Bloco D destinado a um hotel e um centro de convenções e o Bloco E destinado a um centro médico e clínicas (o “Bloco A”, o “Bloco B”, o “Bloco C”, o “Bloco D” e o “Bloco E”, respectivamente).

9.5.3 Nos termos do Contrato de Implantação, a Emissora pagará à WEMP pela completa implantação do Empreendimento, (i) uma quantia fixa de R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões e sete mil reais), acrescida dos (ii) recursos arrecadados com a alienação (a) das unidades dos Blocos B e C correspondentes aos andares de números 01 a 20 e (b) de 40% das unidades destinadas ao centro médico, correspondentes aos andares de números 13 a 20 do Bloco E, deduzidos os encargos diretos incidentes sobre a alienação dos referidos imóveis.

9.5.4 Exceto pelos custos decorrentes do eventual aumento de área construída ou de qualquer alteração no projeto ou no memorial descritivo da obra constantes do Contrato de Implantação, a WEMP arcará, de forma exclusiva, com o custeio da eventual diferença a maior que vier a se verificar entre o custo efetivo da implementação do Empreendimento e o preço mencionado no item 9.5.3 acima.

9.6 Data da Emissão

Para todos os efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será 1º de junho de 2001 (a “Data da Emissão”).

9.7 Quantidade de Títulos

Serão emitidas 212.007 (duzentas e doze mil e sete) Debêntures.

9.8 Valor Nominal Unitário

As Debêntures terão valor nominal unitário, na Data da Emissão, de R\$ 1.000,00 (hum mil reais).

9.9 Fator de Atualização do Valor Nominal

As Debêntures terão seu valor nominal atualizado, a partir da Data de Emissão, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços – Mercado (“IGP-M”), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, “pro rata temporis”, sempre com base no último índice conhecido. Na hipótese de extinção do IGP-M, ou, se pela superveniência de norma legal ou regulamentar, este não puder ser utilizado como índice de atualização monetária nas emissões de debêntures, ou, ainda, caso se alterem os critérios de sua aplicabilidade nas aludidas emissões, passará a ser utilizado, em substituição, o Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, também divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, ainda, na falta deste, o Índice de Preços ao Consumidor - IPC, calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade São Paulo – FIPE. Caso pela superveniência de norma legal ou regulamentar nenhum dos índices mencionados possa ser utilizado pela Emissora como índice de reajuste em emissões de debêntures, a Emissora e o agente fiduciário da Emissão (o “Agente Fiduciário”) definirão, de comum acordo e por escrito, qual será o novo índice aplicável à atualização monetária, desde que observada a legislação vigente, devendo este Aditivo ser registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

9.10 Vencimento

As Debêntures não terão prazo de vencimento, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado.

9.11 Forma e Tipo

As Debêntures serão da forma nominativa e do tipo escritural.

9.12 Espécie

As Debêntures serão da espécie com garantia subordinada.

9.13 Certificados

Não serão emitidos certificados representativos das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pela instituição depositária das Debêntures. Adicionalmente, será expedido pela BOVESPA o Relatório de Posição de Ativos.

9.14 Conversibilidade das Debêntures

As Debêntures não serão conversíveis em ações da Emissora.

9.15 Remuneração

9.15.1 As Debêntures em circulação perceberão a título de remuneração mensal, a partir do início das operações do Empreendimento, rendimentos variáveis equivalentes a uma participação no Resultado Operacional Disponível (“RODI”) da Emissora, calculado de acordo com o critério definido na alínea “b” adiante, sendo o fator de participação (fp_j) de cada Debênture no RODI determinado segundo a expressão:

$$fp_j = \frac{I}{N_j}, \text{ onde:}$$

j = mês de apuração do fator de participação;

N_j = número de Debêntures em circulação no mês j .

- a) O valor da remuneração atribuída a cada Debênture em circulação será apurado e pago até o dia 15 (quinze) de cada mês imediatamente posterior ao da apuração, sendo definida pela seguinte expressão:

$$\text{REMUNERAÇÃO} = 99,99\% \cdot (fp_j \cdot \text{RODI})$$

- b) Define-se RODI, apurado pela Emissora mensalmente, como sendo a receita operacional bruta, representada pelo somatório das receitas provenientes da exploração econômica do empreendimento, tais como aluguéis, prestação de serviços, *royalties* e comissões, exceto pela receita líquida proveniente da alienação (i) das unidades dos Blocos B e C correspondentes aos andares de números 01 a 20 e (ii) de 40% das unidades destinadas ao centro médico, correspondentes aos andares de números 13 a 20 do Bloco E, acrescidas de eventuais receitas financeiras efetivamente recebidas em caixa na Emissora no mês anterior, descontadas:

- b.1) as despesas mensais e correntes da Emissora, incluídas as remunerações devidas à operadora contratada pela Emissora e ainda as provisões pertinentes ao custeio de sua atividade, bem como encargos operacionais e/ou financeiros de aquisição e/ou reposição de ativos;
- b.2) até 3,5% (três vírgula cinco por cento) sobre a Receita Operacional Bruta, descontados os encargos diretos (PIS, COFINS, etc.), a título de constituição de Fundo de Reposição de Ativos, podendo este percentual ser elevado mediante aprovação da Assembléia de Debenturistas; e
- b.3) provisão para formação de um Fundo de Reserva para cobertura de eventuais oscilações do RODI. Esta provisão será feita, a critério da administração da Emissora, até o limite máximo de 10% (dez por cento) sobre a diferença entre o somatório das receitas provenientes da exploração econômica do Empreendimento, conforme definido no item (b) acima, e as despesas mensais e correntes da Emissora, ficando ainda definido que o saldo deste Fundo de Reserva nunca poderá ultrapassar a média móvel dos RODI's apurados nos últimos 6 (seis) meses.

9.15.2 Excluem-se destas despesas aquelas relativas a: (i) depreciação e amortização de bens móveis e imóveis integrantes do ativo da Emissora; (ii) quaisquer outras variações monetárias ativas e passivas que não representem um ingresso ou um desembolso efetivo de caixa; e (iii) os encargos diretos (PIS, COFINS, etc.) relacionados com a alienação (a) das unidades dos Blocos B e C correspondentes aos andares de números 01 a 20 e (b) de 40% das unidades destinadas ao centro médico, correspondentes aos andares de números 13 a 20 do Bloco E.

9.15.3 Para efeito de apuração e distribuição do RODI, sobre o qual se calculará a participação das Debêntures, as receitas serão apuradas pelo regime de caixa e as despesas pelo regime de competência, inclusive aquelas relativas às provisões.

9.16 Amortização e Resgate

9.16.1. Não haverá amortização nem resgate das Debêntures, salvo na hipótese de venda, cessão ou qualquer forma de alienação total ou parcial dos imóveis de propriedade da Emissora, nos termos da escritura de emissão das Debêntures (a “Escritura de Emissão”), a título oneroso.

9.16.2. Nesta hipótese, a Emissora destinará integralmente os recursos em dinheiro efetivamente recebidos com a alienação a título oneroso para a realização do resgate total, se os recursos recebidos forem suficientes para tanto, ou a amortização das Debêntures até o montante total dos recursos recebidos, efetuando, respectivamente, o pagamento total ou parcial do valor nominal unitário das Debêntures, atualizado nos termos do item 9.9 acima, acrescido da remuneração a que façam jus as Debêntures, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento efetivo do preço, em dinheiro, da referida alienação dos imóveis.

9.17. Local de Pagamento

Os pagamentos referentes aos rendimentos a que fizerem jus as Debêntures, serão efetuados (i) nos termos do regulamento da CBLIC, (ii) junto à instituição depositária das Debêntures ou (iii) pela Emissora em sua sede social.

9.18 Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista ou decorrente da Escritura de Emissão, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

9.19 Juros Moratórios e Multa

A falta de pagamento ou de cumprimento de qualquer das obrigações previstas na Escritura de Emissão constituirá a Emissora em mora, de pleno direito, sem a necessidade de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, incorrendo esta no pagamento aos debenturistas de (i) correção monetária na forma prevista no item 9.9 acima, (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês “pro rata die” incidentes sobre o valor em atraso e contados desde a data do vencimento da obrigação e (iii) multa pecuniária, compensatória e irredutível de 2% (dois por cento) sobre o débito total em atraso.

9.20 Publicidade

Todos os atos e decisões relevantes decorrentes da Escritura de Emissão, que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses dos debenturistas, deverão ser publicados sob a forma de “Aviso aos Debenturistas” no Jornal da Manhã.

9.21 Vencimento Antecipado

O Agente Fiduciário poderá, mediante prévia aprovação dos debenturistas reunidos em assembléia convocada especialmente para este fim, declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações das Debêntures objeto da Escritura de Emissão, na hipótese de:

- a) inadimplência da Emissora, com referência a qualquer obrigação pecuniária para com os titulares das Debêntures prevista na Escritura de Emissão, não sanada pela Emissora no prazo de 30 (trinta) dias contados de aviso por escrito expedido pelo Agente Fiduciário; e
- b) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora.

9.22 Decadência dos Direitos aos Acréscimos

O não comparecimento do debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas na Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado pela mesma, não lhe dará direito ao recebimento de juros no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

10. AGENTE FIDUCIÁRIO

PLANNER-SANVEST TRUSTEE DTVM LTDA., sociedade com sede na Avenida Paulista nº 2439 – 11º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46.

11. INSTITUIÇÃO MANDATÁRIA, DEPOSITÁRIA E AGENTE ESCRITURADOR DAS DEBÊNTURES

BANCO ITAÚ S.A.

CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04

Rua Boa Vista nº 176 – São Paulo – SP

12. RELACIONAMENTO DA EMISSORA COM A COORDENADORA DA DISTRIBUIÇÃO

A Emissora não mantém qualquer relacionamento com a instituição Coordenadora, exceto pela relação que decorre do contrato de colocação das Debêntures.

13. LOCAIS ONDE AS DEBÊNTURES PODERÃO SER ADQUIRIDAS

Os interessados em adquirir Debêntures poderão contatar a Coordenadora no seguinte endereço:

UNITAS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Padre João Manoel nº 923 - 12º andar

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

C.N.P.J./M.F. sob nº 44.077.014/0001-89

14. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Quaisquer informações complementares sobre a Emissora e a Emissão poderão ser obtidas junto à Coordenadora ou na CVM.

“O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da companhia Emissora, bem como sobre as Debêntures a serem distribuídas.”

A OPERAÇÃO



A OPERAÇÃO

A Companhia tem como objeto exclusivo planejar, desenvolver, administrar e explorar o Empreendimento, tendo sido constituída especificamente para este fim.

De modo a atingir esse objetivo social, viabilizando a implantação e exploração do Empreendimento, estruturou-se uma operação baseada em dois contratos principais celebrados pela Companhia com a WEMP, empresa especializada na área de construção civil, urbanização, elaboração de projetos e serviços de consultoria em geral, desenvolvendo atividades direta ou indiretamente relacionadas à organização e gerenciamento de negócios próprios ou de terceiros: (i) o Contrato de Implantação, tendo por objeto a construção e implantação do Empreendimento pela WEMP e (ii) o Contrato de Operação Global, que atribui à WEMP a responsabilidade pela realização de uma série de atividades de administração e exploração econômica do Empreendimento, após sua implantação.

O Contrato de Implantação

O Contrato de Implantação foi celebrado entre a Companhia e a WEMP em 20 de junho de 2001, tendo por objeto a entrega, pela WEMP à Companhia, em sistema *turn key*, do Empreendimento, pronto, acabado e em condições de operar dentro de um elevado padrão de qualidade.

Os serviços a serem prestados pela WEMP, nos termos do Contrato de Implantação, abrangem:

- (i) a assessoria na contratação pela Companhia de empresas prestadoras de serviços relativos à organização, preparação técnico-financeira, registro e emissão das Debêntures, incluindo as providências necessárias perante a CVM para a realização da presente Oferta;
- (ii) a seleção, contratação e coordenação dos projetos necessários ao desenvolvimento, implantação e instalação do Empreendimento e sua aprovação, em nome da Companhia, perante as autoridades competentes;
- (iii) a seleção e contratação das empresas e fornecedores das obras de edificação e serviços terceirizados necessários à implantação e ao funcionamento do Empreendimento;
- (iv) a seleção e contratação dos serviços necessários à pré-operacionalização do Empreendimento, compreendendo o treinamento, durante o período de até 3 (três) meses anteriores ao início da operação (fase de pré-operação), do pessoal necessário a tal operacionalização, arcando a WEMP inclusive com a remuneração e custeio de tal pessoal até o fim da referida fase pré-operacional;
- (v) a seleção e contratação das atividades de “marketing”, publicidade e promoção institucional dos negócios objetivados pelo Empreendimento;
- (vi) a elaboração de relatórios mensais de acompanhamento do programa de implantação, execução técnica, administrativa e financeira do Empreendimento, que serão encaminhados à Companhia, com cópia para o Agente Fiduciário;
- (vii) a contabilização e o controle dos fornecimentos e atribuições previstos no Contrato de Implantação; e
- (viii) a disponibilização dos recursos financeiros necessários para fazer face, quando for o caso, às despesas da fase pré-operacional de algumas partes do Empreendimento, bem como de capital de giro necessário ao início da operacionalização do Empreendimento, naquilo que couber.

O prazo para a implantação do Empreendimento nos termos do Contrato de Implantação é de 48 (quarenta e oito) meses a contar da data da efetiva integralização da totalidade das Debêntures, pela WEMP ou por outros investidores. Referido prazo será automaticamente prorrogado (i) por mais 3 (três) meses caso, ao seu final, o Empreendimento não esteja em condições de ser entregue pela WEMP nos termos do Contrato de Implantação ou (ii) por motivos de força maior e/ou caso fortuito (i.e.: chuvas intensas e continuadas, incêndio, falta de materiais de construção, greves, etc.) registrados no diário de obra e no diário de serviços relativos à implantação do Empreendimento, mantidos pela construtora e/ou empresas contratadas pela WEMP.

Como pagamento devido à WEMP nos termos do referido contrato, foi estabelecida (i) uma quantia fixa de R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões e sete mil reais), acrescida dos (ii) recursos arrecadados com a alienação (a) das unidades dos Blocos B e C correspondentes aos andares de números 01 a 20 e (b) de 40% das unidades destinadas ao centro médico, correspondentes aos andares de números 13 a 20 do Bloco E, deduzidos os encargos diretos incidentes sobre a alienação dos referidos imóveis.

Para fins de pagamento do valor de R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões e sete mil reais), ficou estabelecido que a Companhia realizaria a presente distribuição pública de Debêntures, destinando integralmente os recursos captados, após o pagamento das despesas relacionadas com o processo de emissão e distribuição das Debêntures, ao referido pagamento. O Contrato de Implantação também estabeleceu que a WEMP subscreverá as Debêntures que não tenham sido subscritas até a data de encerramento da colocação, integralizando-as com os créditos detidos pela WEMP contra a Companhia em decorrência do Contrato de Implantação. A integralização das Debêntures pela WEMP será entendida como quitação do pagamento desta parcela devida pela Companhia.

O pagamento mencionado no item “ii” acima será devido pela Companhia à WEMP à medida que as unidades ali referidas sejam alienadas. Caso até a data da expedição do “habite-se” pela Prefeitura do Município de Barueri, tais unidades não tenham sido integralmente alienadas, as unidades não alienadas serão transferidas para a propriedade da WEMP para fins do referido pagamento, devendo a WEMP arcar com os encargos tributários incidentes sobre tais transferências.

Exceto pelos custos decorrentes de eventual aumento de área construída ou de qualquer alteração no projeto ou no memorial descritivo da obra constantes do Contrato de Implantação, a WEMP arcará, de forma exclusiva, com o custeio da eventual diferença a maior que vier a se verificar entre o custo efetivo da implementação do Empreendimento e o montante fixado a título de remuneração da WEMP.

As responsabilidades e obrigações da WEMP decorrentes do Contrato de Implantação ficarão suspensas até a efetiva primeira subscrição das Debêntures ou o efetivo pagamento à WEMP dos créditos detidos pela WEMP contra a Companhia.

Ainda nos termos do Contrato de Implantação, a WEMP deverá apresentar, em até 90 (noventa) dias da subscrição de Debêntures pela WEMP ou do pagamento pela Companhia do preço a ser pago com os recursos captados com a colocação das Debêntures, seguro-garantia (*performance bond*) no valor de R\$ 21.200.700,00 (vinte e um milhões, duzentos mil e setecentos reais), garantindo o cumprimento por ela, ou por terceiros, de suas obrigações relacionadas à implantação do Empreendimento nos termos do Contrato de Implantação, assumidas para com a Companhia. Referido seguro-garantia será emitido por seguradora a ser previamente aprovada pela Companhia.

O Contrato de Implantação poderá ser rescindido nas hipóteses de (i) falência ou concordata da WEMP ou da Companhia ou (ii) inadimplemento de qualquer obrigação da WEMP ou da Companhia, que não tenha sido sanada dentro do prazo de 90 (noventa) dias da data do recebimento pela parte inadimplente de notificação da outra parte inocente, comunicando tal inadimplemento.

O Contrato de Operação Global

O Contrato de Operação Global foi celebrado entre a Companhia e a WEMP em 20 de setembro de 2001, tendo por objeto a organização, a administração e o gerenciamento, pela WEMP, das diversas atividades e operações a serem desenvolvidas nos edifícios destinados a hotelaria, centro de conferências, CMI, estacionamento, escritórios e *shopping center*, nas respectivas áreas privativas ou comuns do Empreendimento, em todos os seus aspectos físicos, funcionais, empresariais ou comerciais.

De um modo geral, os serviços a serem prestados pela WEMP compreendem:

- (i) a apresentação e a cobrança do rateio de despesas incorridas pelos Condomínio Geral e Subcondomínios, ou pelos proprietários e/ou locatários das unidades dos edifícios e outras despesas incorridas pela WEMP para manter o perfeito funcionamento do Empreendimento;
- (ii) a comunicação de prazos e outros avisos de interesse aos operadores, locatários, proprietários, ocupantes e/ou usuários, a qualquer título, das unidades dos edifícios do Empreendimento, mantendo com os mesmos todo e qualquer tipo de entendimento;
- (iii) o exame dos projetos de instalações comerciais e acompanhamento de eventuais exigências dos órgãos e poderes públicos;
- (iv) a elaboração e execução de um planejamento estratégico e/ou das políticas institucionais do Empreendimento, bem como dos regimentos internos dos edifícios ou do Empreendimento como um todo;

- (v) a administração da receita decorrente da exploração econômica do Empreendimento, bem como a contabilização e controle das receitas e despesas de acordo com o critério definido no Contrato de Operação Global. Para tanto, a WEMP deverá elaborar e entregar mensalmente à Companhia, um relatório dos serviços por ela prestados, destacando-se as receitas advindas da exploração econômica do Empreendimento e as despesas incorridas pelos Condomínios;
- (vi) a fixação e a implantação de diretrizes e políticas de relacionamento com a comunidade local;
- (vii) a elaboração e administração dos contratos de compra e venda, locação ou cessão de direitos de uso de todas as unidades dos edifícios;
- (viii) a realização, por si ou por terceiros, das atividades de *marketing*, publicidade e promoção institucional dos negócios objetivados pelo Empreendimento;
- (ix) a elaboração, assinatura e administração de todos e quaisquer contratos com empresas prestadoras de serviços ou fornecedoras de materiais e/ou mão de obra necessários à normal operação do Empreendimento;
- (x) a comercialização do Empreendimento, por si ou mediante a contratação de profissionais e/ou empresas especializadas;
- (xi) a manutenção do Empreendimento;
- (xii) o fornecimento, instalação e manutenção de todos os móveis e acessórios de uso comum do Empreendimento;
- (xiii) a seleção e contratação da exploração comercial das fachadas, paredes, telhados e todas as partes comuns do Empreendimento por meio de aluguel, arrendamento ou cessão; e
- (xiv) o acompanhamento e a fiscalização das atividades desenvolvidas no Empreendimento por condôminos, sejam proprietários ou locatários, bem assim por empresas subcontratadas no que tange à realização de obras e/ou prestação de serviços.

A título de remuneração pelos serviços a serem prestados pela WEMP nos termos do Contrato de Operação Global, serão devidas à WEMP pela Companhia, no que diz respeito às unidades imobiliárias do Empreendimento que não tiverem sido alienadas a terceiros, mensalmente, as seguintes importâncias:

- (a) Em relação ao Subcondomínio A, honorários correspondentes a:
 - (i) 4,0% (quatro por cento) sobre a receita operacional líquida do *shopping center*;
 - (ii) dois aluguéis mínimos mensais de cada contrato de locação celebrado por intermédio da WEMP e, caso haja cessão da locação, 2,5% (dois e meio por cento) do valor referente à cessão de direitos de uso; e
 - (iii) um aluguel mínimo mensal de cada contrato de locação renovado.
- (b) Em relação aos Subcondomínios B, C e E, honorários correspondentes a:
 - (i) 4,0% (quatro por cento) sobre as respectivas receitas operacionais líquidas;
 - (ii) dois aluguéis mínimos mensais de cada contrato de locação celebrado por intermédio da WEMP; e
 - (iii) um aluguel mínimo mensal de cada contrato de locação renovado.
- (c) Em relação ao Subcondomínio D, honorários correspondentes a:
 - (i) até 4,5% (quatro e meio por cento) sobre a receita operacional bruta do Hotel e do Centro de Conferências, descontados os encargos diretos (PIS, COFINS, etc.); e
 - (ii) até 10,0% (dez por cento) do resultado operacional bruto do Hotel e do Centro de Conferências a título de gerenciamento de incentivo.

Os honorários mencionados neste item “c” serão definidos em comum acordo entre a WEMP e a empresa hoteleira a ser contratada para administrar o Hotel.

- (d) Em relação ao Condomínio Geral, honorários correspondentes a 35% (trinta e cinco por cento) da receita operacional líquida dos estacionamentos e da exploração comercial das fachadas, paredes, telhados e todas as partes comuns do Empreendimento.

A WEMP receberá, ainda, a título de honorários de administração do Condomínio Geral e do Empreendimento como um todo, um valor mensal equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do resultado operacional disponível do Empreendimento.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Operação Global, a WEMP assumiu perante a Companhia, a obrigação de garantir, a partir do 7º (sétimo) mês a contar da data de inauguração do Empreendimento, durante os 24 (vinte e quatro) meses subseqüentes, um desempenho mínimo do Empreendimento correspondente a R\$ 25.440.840,00 (vinte e cinco milhões, quatrocentos e quarenta mil e oitocentos e quarenta reais) por cada período de 12 (doze) meses, responsabilizando-se pelo pagamento à Emissora da eventual diferença existente entre o referido montante e o efetivo rendimento gerado pelo Empreendimento em cada período de 12 (doze) meses. O valor da Garantia de Desempenho Anual será atualizado com base na variação do IGP-M.

O prazo de vigência do Contrato de Operação Global é de 180 (cento e oitenta) meses a contar da data da inauguração do Empreendimento, conforme tal data seja comunicada à WEMP pela Companhia, sendo automaticamente prorrogado por iguais e sucessivos períodos se não for denunciado por qualquer das partes até 60 (sessenta) dias antes do término do referido prazo.

O Contrato de Operação Global poderá ser rescindido nas hipóteses de: (i) falência ou concordata da WEMP ou da Companhia; (ii) inadimplemento, pela WEMP ou pela Companhia, de qualquer obrigação pecuniária prevista no Contrato de Operação Global, que não tenha sido sanada dentro do prazo de 90 (noventa) dias da data do recebimento pela parte inadimplente de notificação da outra parte; ou (iii) venda total ou parcial do Empreendimento.

No caso de rescisão ou resilição do Contrato de Operação Global por motivo imputável exclusivamente à WEMP, esta permanecerá obrigada quanto à Garantia de Desempenho Anual, desde que todas as unidades do Empreendimento continuem em plena operação.

No caso de rescisão ou resilição do Contrato de Operação Global por motivo imputável exclusivamente à Companhia, a WEMP ficará desobrigada da prestação da Garantia de Desempenho Anual, podendo, ainda, exigir da Companhia o pagamento de multa punitiva não compensatória correspondente a R\$ 7.814.000,00 (sete milhões, oitocentos e quatorze mil reais), corrigido de acordo com a variação do IGP-M, “pro rata temporis”.

Síntese da Análise da Qualidade de Investimento nos Títulos da Securitização

Estrutura e Renda

Este capítulo apresenta uma síntese da ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DE SECURITIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO SÃO PAULO WELLNESS, títulos denominados TÍTULOS DE INVESTIMENTO COM LASTRO EM ATIVOS – TILA, que estão sendo emitidos pela sociedade, SÃO PAULO WELLNESS S.A., configurada como sociedade de propósito exclusivo – spe, criada pelo grupo empreendedor, para securitizar parte do empreendimento.

Os TILA, instrumento concebido para canalizar os recursos dos investidores para o portfólio imobiliário segregado na spe e que corresponde a uma parte do complexo multifuncional SPW:

- são debêntures subordinadas, perenes, de renda variável; e
- recebem renda mensal, correspondente a 99,99% do resultado operacional disponível gerado na spe.

A renda gerada na spe resulta da exploração das unidades securitizadas do empreendimento, caracterizando-se que:

- a spe mantém um contrato de gestão patrimonial com empresa do grupo empreendedor, que faz dele o responsável pelo gerenciamento das diversas unidades. Através desse contrato, o grupo empreendedor oferece uma garantia mínima de desempenho do empreendimento durante dois anos, contados de seis meses da sua inauguração. Essa garantia obriga a empresa gerenciadora a pagar a diferença entre a renda gerada para os TILA e o padrão mínimo de desempenho. Esse padrão mínimo de desempenho é equivalente a 12% ano sobre o valor dos TILA ajustado pelo IGP.
- os critérios de governança patrimonial incluídos no estatuto da spe e na escritura de emissão dos TILA, fazem com que o investimento, do ponto de vista da renda e da segurança, seja equivalente a uma aplicação imobiliária numa fração do portfólio segregado na spe.

O parte do SPW que está segregada na spe está descrita mais adiante. A spe receberá seu portfólio pronto e operando do grupo empreendedor, através de um contrato de implantação com garantia de entrega por preço certo.

A spe paga o preço da implantação com os TILA emitidos, no montante de R\$ 212.007 MIL, valor base de maio de 2001 e que cobre terreno, projetos, despesas legais, construção e equipamento das unidades do SPW que estão segregadas na spe.

O parâmetro de segurança do investimento é refletido pelo valor do empreendimento, que está calculado tecnicamente no patamar de R\$ 268.050 MIL, na mesma base de maio de 2001. Como o preço do investimento é o valor de emissão dos TILA, ele está protegido por um lastro de 1,264, significando que o valor técnico do portfólio está 26,4% acima do preço da oferta de investimento através dos TILA.

Todo investimento de base imobiliária tem seu valor técnico calculado em função da sua capacidade de geração de renda e resultado, num ciclo de 20 anos de operação. Renda e resultado são calculados em função de cenários arbitrados por consultores especializados, mas não representam certezas e sim expectativas, que, no caso do SPW, são conservadoras. Podem acontecer, assim, quebras de desempenho, que terão reflexo para o investidor, baixando a renda esperada e fazendo cair, portando o valor do lastro. No caso dos TILA desta oferta, o resultado poderá cair de até 26,4%, que o investidor terá proteção do seu investimento, numa renda igual à taxa de atratividade usada para medir o valor técnico.

A renda do investimento nos TILA é variável, em função do desempenho do empreendimento. A sua expectativa, em bases anuais, está mostrada adiante, e, dentro do ciclo operacional de 20 anos, a média anual esperada é de 13,14% ano, sobre o valor dos TILA ajustado em IGP.

A taxa de retorno dentro do ciclo operacional de 20 anos está estimada em 12,82% ano, efetiva acima do IGP, e representa a renda média anual, que terá o investimento, quando o investidor, ao final do ciclo, dividir toda a renda gerada pelo empreendimento.

Perfil Imobiliário e Preço do Investimento

O quadro abaixo indica o PERFIL DO PORTFOLIO que constitui o empreendimento, representado por parte das unidades que compõem o SPW, cujas dimensões estão referidas pela abr¹ das unidades, pois este é o parâmetro que se utiliza para medir a capacidade de geração de renda, via exploração e locação.

SÃO PAULO WELLNESS					
PARÂMETROS DA SECURITIZAÇÃO					
PORTFOLIO DA SPE					
valores em R\$base mil					
	ÁREA PRIVATIVA DE REFERÊNCIA - ABR (m2)		ÁREA PRIVATIVA DE REFERÊNCIA - ABR (m2)		FRAÇÃO SECURITIZADA
	TOTAL DO EMPREENDIMENTO		TOTAL NA SPE		
UNIDADE HOTEL					
HOTEL +	28.996	33.209	28.996	33.209	100,0%
CENTRO DE CONFERÊNCIAS +	3.333		3.333		
SALAS DE TRABALHO PARA LOCAÇÃO	880		880		
UNIDADE CLÍNICAS					
EDIFÍCIO DAS CLÍNICAS +	17.967	19.418	10.780	12.231	63,0%
	1° ao 20°		1° ao 12°		
PRONTO ATENDIMENTO +	1.031		1.031		
CENTRO CIRÚRGICO	420		420		
OFFICE - CORPORATE UNITS I		18.127	-	-	
OFFICE - CORPORATE UNITS II		18.127	-	-	
UNIDADE SHOPPING CENTER		11.634	11.634		100,0%
UNIDADE ESTACIONAMENTOS		40.648	40.648		100,0%
TOTAL		141.163	97.722		69,2%

1 Área Bruta Rentável. Também se usa Área Bruta Locável ou Gross Leaseble Area.

O contrato de implantação entre a spe e o grupo empreendedor foi formatado segundo os preços mostrados no quadro abaixo, cujo valor total corresponde ao montante de TILA que a spe emitiu para securitizar o seu portfólio.

SÃO PAULO WELLNESS					
PARÂMETROS DA SECURITIZAÇÃO					
PORTFOLIO DA SPE E EMISSÃO DE TILA					
valores em R\$base mil					
	ÁREA PRIVATIVA DE REFERÊNCIA - ABR (m2)		PREÇO DE AQUISIÇÃO		PREÇO UNITÁRIO DE AQUISIÇÃO
UNIDADE HOTEL					
HOTEL +	28.996	33.209	57.993	73.284	372 UNIDADES
CENTRO DE CONFERÊNCIAS +	3.333		13.129		R\$base / UNIDADE
SALAS DE TRABALHO PARA LOCAÇÃO	880		2.162		197.000
UNIDADE CLÍNICAS					
EDIFÍCIO DAS CLÍNICAS +	10.780	12.231	33.525	38.036	R\$base / m2ABR
PRONTO ATENDIMENTO +	1.031		3.205		
CENTRO CIRÚRGICO	420		1.306		3.110
OFFICE - CORPORATE UNITS I		-		-	
OFFICE - CORPORATE UNITS II		-		-	
UNIDADE SHOPPING CENTER		11.634		51.187	R\$base / m2ABR
					4.400
UNIDADE ESTACIONAMENTOS		40.648		49.500	3.300 VAGAS
					R\$base / VAGA
					15.000
TOTAL DO PORTFOLIO		97.722		212.007	R\$base / m2ABR
					2.169
EMISSÃO DE TÍTULOS				212.007	
PARA AQUISIÇÃO DO PORTFOLIO				TILA	

Emissão de TILA e Qualidade do Investimento nos Títulos

Os TILA recebem 99,99% do RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL - fluxo { RODi } - gerado no ambiente da spe e fruto da exploração das diferentes unidades que compõem o portfólio. Indica-se como { RODi } o fluxo dos recursos livres no ambiente da spe, fluxo que corresponde ao total do RESULTADO OPERACIONAL BRUTO derivado da exploração das unidades, descontados os fundos recolhidos para constituir a conta de reserva denominada FUNDO PARA REPOSIÇÃO DE ATIVOS - FRA² e os recursos necessários para custear a gestão da spe. O RESULTADO OPERACIONAL BRUTO é derivado da RECEITA OPERACIONAL, descontados encargos e demais contas de operação.

Como descreve a escritura de emissão dos TILA, a RECEITA OPERACIONAL é composta dos aluguéis das diferentes unidades (Clínicas e Shopping Center), receitas de prestação de serviços (Hotel e Estacionamentos) e royalties e comissões, que são receitas marginais derivadas de promoções institucionais que se fazem nas áreas comuns e pelo uso da marca do empreendimento. Para segurança da análise, somente consideramos como receitas aquelas de maior grau de estabilidade, que são as de aluguéis e prestação de serviços, arbitrando como sendo “zero” as demais receitas. Desta forma, tais receitas marginais correspondem à construção de um patamar de segurança para os riscos de flutuação das receitas de serviços.

² A conta FRA, já descontada na análise isolada da capacidade de geração de resultado disponível das diversas unidades, é manejada no ambiente da SPE, com o objetivo de manter homogênea a qualidade do empreendimento no ciclo operacional de 20 anos, no sentido de garantir a qualidade de comportamento e desempenho constantes do cenário referencial, que norteia esta análise.

O quadro ReT1 resume a geração de RECEITA OPERACIONAL nas unidades securitizadas do empreendimento.

As receitas são calculadas usando expectativas de comportamento e desempenho paramétricas, cuja síntese pode ser identificada através dos seguintes elementos:

- (i) aluguel nas Clínicas, balizado em R\$ 29,00 / m2ABR/mês;
- (ii) RevPar do Hotel (termo largamente usado em análises de desempenho de hotéis, que significa Receita Diária de Hospedagem por Apartamento Disponível no Empreendimento) arbitrada, para a condição de regime, em R\$ 144;
- (iii) aluguel médio do SHOPPING CENTER, balizado em R\$ 28,76/ m2ABR/mês;
- (iv) Tarifa horária média no Estacionamento arbitrada, para a condição de regime, em R\$ 1,89.

O quadro ReT1 resume o fluxo do resultado operacional disponível - { ROD } gerado nas unidades securitizadas do empreendimento, considerando as receitas e despesas vinculadas com a exploração do empreendimento.

O quadro ReT2 mostra o fluxo para determinação final de { RODi } com a desagregação de { ROD } das contas gerais da spe e com a compensação do fluxo do resultado operacional disponível. Mostra, ao final, a renda anual esperada para os investimentos em TILA dentro do ciclo operacional.

quadro ReT1

SÃO PAULO WELLNESS							
MOVIMENTOS FINANCEIROS NA OPERAÇÃO							
GERAÇÃO DE RECEITA OPERACIONAL, LÍQUIDA DE ENCARGOS							
NAS UNIDADES DO EMPREENDIMENTO							
valores em R\$base mil							
ANO-op	RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ENCARGOS						ÍNDICE DE EVOLUÇÃO DA ROL
	HOTEL	CLÍNICAS	-	SHOPPING CENTER	ESTACIO-NAMENTOS	TOTAL	
						ROL	
1	24.249	2.766	-	4.012	5.054	36.081	100,0
2	27.378	3.157	-	4.343	5.105	39.983	110,8
3	29.912	3.579	-	4.720	5.155	43.366	120,2
4	32.053	3.645	-	4.767	5.207	45.672	126,6
5	32.905	3.793	-	4.814	5.260	46.772	129,6
6	33.774	3.793	-	4.863	5.312	47.742	132,3
7	34.767	3.793	-	4.912	5.365	48.837	135,4
8	35.778	3.793	-	4.961	5.418	49.950	138,4
9	36.845	3.946	-	5.010	5.473	51.274	142,1
10	37.936	3.946	-	5.061	5.527	52.470	145,4
11	38.314	3.946	-	5.112	5.582	52.954	146,8
12	38.698	3.946	-	5.163	5.639	53.446	148,1
13	39.083	4.107	-	5.214	5.695	54.099	149,9
14	39.477	4.107	-	5.267	5.752	54.603	151,3
15	39.871	4.107	-	5.319	5.810	55.107	152,7
16	40.269	4.107	-	5.372	5.867	55.615	154,1
17	40.673	4.274	-	5.426	5.926	56.299	156,0
18	41.081	4.274	-	5.480	5.986	56.821	157,5
19	41.489	4.274	-	5.535	6.045	57.343	158,9
20	41.904	4.274	-	5.591	6.106	57.875	160,4
MÉDIA NO CICLO	36.322	3.881	-	5.047	5.564	50.814	MÉDIA ANUAL
	71,6%	7,6%	-	9,9%	10,9%	100,0%	2,5%

quadro ReT2

SÃO PAULO WELLNESS							
MOVIMENTOS FINANCEIROS NA OPERAÇÃO							
RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL GERADO NAS UNIDADES SECURITIZADAS E TRANSFERIDO PARA O AMBIENTE DE SECURITIZAÇÃO							
valores em R\$base mil							
ANO-op	RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL						ÍNDICE DE EVOLUÇÃO DO ROD
	HOTEL	CLÍNICAS	-	SHOPPING CENTER	ESTACIO-NAMENTOS	TOTAL	
						ROd	
1	11.129	1.742	-	3.340	3.006	19.217	100,0
2	12.447	2.672	-	3.616	3.036	21.771	113,3
3	13.233	3.148	-	3.930	3.065	23.376	121,6
4	14.271	3.222	-	3.970	3.096	24.559	127,8
5	14.725	3.153	-	4.008	3.128	25.014	130,2
6	14.851	3.354	-	4.049	3.159	25.413	132,2
7	15.379	3.354	-	4.090	3.191	26.014	135,4
8	15.919	3.353	-	4.131	3.222	26.625	138,5
9	16.489	3.279	-	4.171	3.255	27.194	141,5
10	17.076	3.489	-	4.213	3.287	28.065	146,0
11	16.862	3.489	-	4.257	3.320	27.928	145,3
12	17.030	3.488	-	4.299	3.354	28.171	146,6
13	17.198	3.414	-	4.341	3.387	28.340	147,5
14	17.373	3.632	-	4.386	3.420	28.811	149,9
15	17.546	3.631	-	4.429	3.455	29.061	151,2
16	17.723	3.630	-	4.473	3.489	29.315	152,5
17	17.901	3.552	-	4.517	3.524	29.494	153,5
18	18.078	3.780	-	4.563	3.560	29.981	156,0
19	18.260	3.779	-	4.609	3.596	30.244	157,4
20	18.443	3.778	-	4.656	3.631	30.508	158,8
MÉDIA NO CICLO	16.096	3.346	-	4.202	3.309	26.953	MÉDIA ANUAL
	59,7%	12,4%	-	15,6%	12,3%	100,0%	2,5%

quadro ReT3

SÃO PAULO WELLNESS						
RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL						
FORMAÇÃO DO RODi PARA OS TILA						
valores em R\$base mil						
ANO-op	RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL DERIVADO DO EMPREENDIMENTO	GARANTIA DE DESEMPENHO	CONTAS GERAIS DA SPE	RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL PARA OS TILA NO AMBIENTE SPE		
				REGIME MENSAL	ROdi COMPENSADO	
	ROd			ROdi	RODi	RODi / TILA
1	19.217	-	(844)	18.373	19.361	9,13%
2	21.771	4.947	(935)	25.783	27.170	12,82%
3	23.376	2.867	(993)	25.250	26.608	12,55%
4	24.559	-	(1.036)	23.523	24.788	11,69%
5	25.014	-	(1.054)	23.960	25.249	11,91%
6	25.413		(1.070)	24.343	25.652	12,10%
7	26.014		(1.093)	24.921	26.261	12,39%
8	26.625		(1.116)	25.509	26.881	12,68%
9	27.194		(1.138)	26.056	27.457	12,95%
10	28.065		(1.170)	26.895	28.341	13,37%
11	27.928		(1.167)	26.761	28.200	13,30%
12	28.171		(1.177)	26.994	28.446	13,42%
13	28.340		(1.185)	27.155	28.615	13,50%
14	28.811		(1.204)	27.607	29.092	13,72%
15	29.061		(1.214)	27.847	29.345	13,84%
16	29.315		(1.225)	28.090	29.601	13,96%
17	29.494		(1.233)	28.261	29.781	14,05%
18	29.981		(1.253)	28.728	30.273	14,28%
19	30.244		(1.264)	28.980	30.539	14,40%
20	30.508		(1.275)	29.233	30.805	14,53%
MÉDIA NO CICLO	26.953 100,0%	390 1,4%	(1.132) -4,2%	26.211 97,2%	27.623	13,03%

SÍNTESE DOS FATORES DE RISCO DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



SÍNTESE DOS FATORES DE RISCO DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

1. Investir nos títulos de securitização de um empreendimento significa investir no empreendimento através de um vetor de maior mobilidade que a propriedade imobiliária partilhada. Sendo assim, o investidor pode avaliar os riscos do seu investimento nos TILA com a mesma orientação que analisa os riscos do investimento no empreendimento de base imobiliária.
2. Os TILA da securitização das unidades do SPW, representadas pelos Estacionamentos, Shopping center, Hotel e 60% do Edifício de Clínicas³, são debêntures subordinadas, perenes, de renda variável, renda equivalente a uma participação de 99,99% no RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL - { RODi } produzido pela SPW mensalmente.

O Portfolio está segregado na sociedade emissora dos TILA, que tem como propósito exclusivo a implantação e a operação do empreendimento. Desta forma, o { RODi } gerado mensalmente corresponde ao resultado gerado na exploração desse Portfolio. Faz-se, desta forma, a associação direta entre o desempenho e a segurança do investimento nos TILA e o Portfolio da SPW.

3. Os investimentos em empreendimentos de base imobiliária têm seu risco analisado, como se faz na ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO DO PORTFOLIO⁴, no seu capítulo 8 (págs. 62 até 75), tratando de demonstrar o impacto que podem apresentar, na renda esperada e no valor do lastro do investimento, condições de operação que fogem das expectativas lançadas no cenário referencial da análise, este baseado em dados oferecidos por consultores especializados.

3.1. Investir num TILA de securitização de empreendimento de base imobiliária significa: [i] - considerar a proteção do investimento representada pelo lastro imobiliário, para o qual se faz expectativa de estabilidade de valor em ciclos longos e [ii] – buscar uma rentabilidade, associada ao desempenho na exploração do portfolio securitizado, que se almeja esteja representada por um fluxo de renda com um certo grau de homogeneidade.

3.2. Para dar ao investidor esta perspectiva de valor de lastro e de fluxo da renda, se produz a ANÁLISE que faz parte do prospecto, na qual, tomando como base expectativas de comportamento num ciclo operacional de 20 anos, se calcula: [i] - o Valor do Portfolio Pronto para Operar e o Lastro que este valor representa para o valor do investimento, que é o total de emissão dos TILA⁵, [ii] - o fluxo esperado da Renda a ser distribuída para o conjunto dos TILA⁶ e [iii] - Taxas de Renda e Retorno⁷ que o investidor pode esperar para o seu investimento.

3.3. Os fatores de risco serão aqueles que podem fazer com que o empreendimento, no seu ciclo operacional, tenha comportamento e desempenho que escapam das expectativas do cenário referencial, para um configuração mais frágil do que aquela refletida nos cenários da ANÁLISE, para as diferentes unidades do Portfolio.

Comportamentos mais frágeis repercutem sobre a receita e, mesmo que parte das despesas seja paramétrica, existem despesas fixas, de forma que, nesta situação de quebra, o fluxo da renda disponível para os TILA – o fluxo { RODi } – será mais fraco do que o esperado. Com um fluxo de renda menor, a repercussão se fará no valor do Lastro e nos parâmetros de Taxa de Renda e Taxa de Retorno.

A avaliação destas repercussões se encontra no capítulo 8 da ANÁLISE.

³ Para simplificação, designaremos esse conjunto como PORTFOLIO.

⁴ Doravante designada simplesmente como ANÁLISE.

⁵ Expectativas descritas nos quadros T9 e T10 da ANÁLISE.

⁶ Quadro T6 da ANÁLISE, na coluna RODi.

⁷ Quadro T10 da ANÁLISE.

3.4. Elucidamos quais são os fatores que podem produzir tais impactos de quebra, para cada uma das unidades do Portfolio:

- a. para a unidade Hotel, o cenário de análise faz uma expectativa de taxa de ocupação dos apartamentos e de tarifa média. Faz também expectativas sobre a ocupação e as tarifas cobradas pelos demais usos e serviços no Hotel: centro de conferências, alimentos e bebidas e outras receitas menores⁸. Caso a inserção de mercado desta unidade seja mais frágil do que esperado, não se verificando as quantidades de usos, ou só se podendo praticar tarifas menores do que as esperadas, cairá a receita e, por consequência, o fluxo { RODi }. Nesta hipótese, Lastro e Taxas de Renda e Retorno para o investimento nos TILA serão menores do que o esperado. O mesmo efeito se verificará se as despesas excederem os parâmetros descritos no cenário referencial⁹;
- b. para a unidade Clínicas, é feita expectativa de ocupação e de valor médio dos aluguéis esperados¹⁰. Ambos fatores são fundamentados em projeções do comportamento do mercado feitas por consultor especializado. Caso a quantidade de vazios seja maior do que a esperada, ou o mercado involuir, não sendo possível praticar os aluguéis esperados, a receita cairá, com repercussão de queda no fluxo { RODi }. Nesta hipótese, Lastro e Taxas de Renda e Retorno para o investimento nos TILA serão menores do que o esperado. O mesmo efeito se verificará se as despesas excederem os parâmetros descritos no cenário referencial. Inadimplências irrecuperáveis (locatários que não pagam aluguéis e dos quais não se consegue cobrar) têm o mesmo efeito;
- c. a unidade Shopping Center tem sua receita composta de fatores de maior e menor risco de comportamento. Parte da receita (88,3% segundo os parâmetros do cenário referencial) deriva de valores fixados, que devem ser pagos pelos lojistas, e o restante (11,7%) representa uma participação nas vendas das lojas. A primeira parte tem maior sustentação e a segunda é mais arriscada. Por esta razão, o cenário de comportamento é conservador quanto à expectativa de vendas das lojas. Da mesma forma que nas demais unidades, o cenário espelha expectativas sobre os fatores de receita e despesa operacional para o Shopping Center, que, se desviarem, porque a inserção de mercado do empreendimento é mais frágil, ou porque os sistemas da administração são menos eficientes, provocarão queda no fluxo { RODi }. Esta queda terá as mesmas repercussões já identificadas para as demais unidades;
- d. a unidade Estacionamentos tem seu desempenho fundamentado no comportamento do empreendimento como um todo. O seu cenário de usos considera exclusivamente os movimentos internos gerados. Desta forma, se o empreendimento, no seu todo, tiver um grau de ocupação menor do que as expectativas de cenário, haverá uma queda de usos e uma quebra de receita, que provocará uma queda no fluxo { RODi }, repercutindo em lastro e renda dos TILA.

3.5. As quebras de mercado são fatores de risco que repercutem na quebra da rentabilidade esperada, sem que se encontre possibilidade de fazer compensações através de ações gerenciais. De outro lado, a inserção de mercado deve ser tratada com maiores cuidados no ciclo de estabilização do empreendimento (3 anos para o Shopping e 4 anos para Hotel e Clínicas), especialmente nos primeiros dois anos. Passado o ciclo de garantia de desempenho pelo empreendedor, a renda dos títulos está sujeita ao desempenho do Portfolio, quanto à sua capacidade de geração de receita, como também com respeito aos parâmetros de eficiência gerencial, que repercutem nas despesas operacionais. Passado o ciclo de garantia, o investimento nos TILA é, do ponto de vista dos riscos, equivalente ao investimento no empreendimento de base imobiliária, em que renda e lastro são caudatários da qualidade do desempenho operacional, fundamentado nos fatores de: [i] – inserção de mercado, [ii] – tarifas apropriadas e [iii] – eficiência dos sistemas gerenciais.

3.6. A leitura dos gráficos e quadros do capítulo 8 da ANÁLISE permite fazer considerações sobre o efeito dos impactos que a quebra de desempenho produz nos indicadores de segurança e rentabilidade do investimento nos TILA, considerando-se a flutuação isolada ou conjunta dos vetores de inserção de mercado, receitas e despesas operacionais.

⁸ Tais expectativas podem ser encontradas nos quadros H2, H3 e H3A da Análise.

⁹ Quadro H4.

¹⁰ Quadro C2

4. Um dos fatores importantes para manutenção dos parâmetros de desempenho, especialmente na inserção de mercado e na oportunidade de praticar tarifas competitivas, no patamar esperado, é a capacidade que deve ter o gerenciador do Portfolio de adequá-lo e atualizá-lo continuamente, integrando ao empreendimento as inovações que o mercado apresenta. Nessa securitização, a escritura de emissão dos TILA define que parte da renda gerada ficará retida no ambiente da SPW, objetivando a composição de um FUNDO PARA REPOSIÇÃO DE ATIVOS, cujos recursos serão utilizados pelos gerenciadores justamente com a finalidade de manter a configuração física. O recolhimento de recursos para formação deste fundo está previsto na escritura de emissão dos títulos e será feito, a exclusivo critério da administração, no patamar de até 3,5% sobre a Receita Operacional Bruta, descontados encargos diretos (PIS, Cofins, etc.), podendo ser elevado mediante aprovação da assembléia de debenturistas.
5. O empreendimento está previsto para estar pronto para operar no mês de janeiro de 2006, de sorte que o fluxo de renda dos TILA só se inicia no mês seguinte. Caso existam fatores que retardem o início da operação, o fluxo da renda será defasado.
6. Com relação ao ambiente econômico se faz destaque para o fator inflação. A receita operacional das unidades do Portfolio está tratada em toda a análise com o critério de somente ser ajustada, no mesmo patamar da inflação, uma vez a cada ciclo de ano. Para contas de locação pura, como as de locação da unidade Clínicas esse é o regime, mas para outras, como as tarifas da unidade Hotel, essa é uma hipótese conservadora.

Se as contas de receita têm reajuste em ciclo de ano, a receita apresenta uma perda implícita em moeda estável, moeda na qual se estuda a qualidade do investimentos nos TILA. Essa perda está configurada na ANÁLISE e apresenta um fator de segurança, porque está aplicada mesmo em relação a contas que podem ser ajustadas dentro do ciclo anual. Porém, aqui deve-se destacar o fator de risco representado pela arbitragem do patamar de inflação na análise. O efeito de que a taxa de inflação esteja acima do patamar arbitrado será de uma perda maior do que a estimada. O impacto desse efeito está estudado na ANÁLISE e o resultado desse estudo mostrado no quadro R1 e nos gráficos R1a, R1b e R1c, dos quais se depreende que o impacto é bastante restrito.

7. A EMISSORA pagará à WEMP pela completa implantação do Empreendimento, (i) uma quantia fixa de R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões e sete mil reais), acrescida dos (ii) recursos arrecadados com a alienação (a) das unidades dos Blocos B e C correspondentes aos andares de números 01 a 20 e (b) de 40% das unidades destinadas ao centro médico, correspondentes aos andares de números 13 a 20 do Bloco E, deduzidos os encargos diretos incidentes sobre a alienação dos referidos imóveis. De modo a permitir a alienação das unidades mencionadas em (ii) (a) e (b) acima pela WEMP, bem como toda e qualquer venda, compra ou substituição de equipamentos subordinada à adequação e atualização funcional do empreendimento, tais matérias não estão sujeitas à aprovação dos titulares das debêntures.
8. Repercussões geradas pela escassez de energia. A presente escassez de oferta de energia no mercado brasileiro, foi agravada pela falta de chuvas e pelos baixos níveis apresentados pelos reservatórios das empresas geradoras. Em que pesem as medidas de racionalização do uso da eletricidade adotadas pelo GOVERNO FEDERAL, não é possível assegurar que não haverá falta de energia, caso tais níveis não se recuperem. Segundo a CÂMARA DE GESTÃO DA CRISE ENERGÉTICA, este problema deverá estar solucionado até 2003, quando estarão implementadas uma série de medidas, para as quais já se deu partida, tais como: o início de operação de novas usinas geradoras de eletricidade e a conclusão de novas linhas de transmissão. Tais medidas, no entender do GOVERNO, serão capazes de, novamente, equilibrar os níveis de oferta e demanda energética nos principais centros de consumo brasileiros, em especial, nas grandes metrópoles, afastando os riscos de “apagão”. A eventual adoção de medidas emergenciais pelo Governo Federal, como a decretação de feriados que afetem os trabalhos que estiverem sendo desenvolvidos para implantação do empreendimento, poderão gerar atrasos no cronograma previsto e retardar a conclusão das obras.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos captados por meio da presente Oferta serão integralmente destinados, após o pagamento das despesas relacionadas com o processo de emissão e distribuição das Debêntures, à implantação do Empreendimento.

O Empreendimento é um projeto de múltiplo uso, que será composto de 5 (cinco) blocos de edifícios, sendo o Bloco A destinado a um *shopping center*, o Bloco B destinado a escritórios e um *business center*, o Bloco C destinado a escritórios e salas de múltiplo uso, o Bloco D destinado a um hotel e um centro de convenções e o Bloco E destinado a um centro médico e clínicas. Ver Seção O EMPREENDIMENTO.

A implantação do Empreendimento será conduzida pela WEMP, empresa especializada na área de construção civil, urbanização, elaboração de projetos e serviços de consultoria em geral, desenvolvendo atividades direta ou indiretamente relacionadas à organização e gerenciamento de negócios próprios ou de terceiros, com a qual a Emissora celebrou o Contrato de Implantação, nos termos do qual a WEMP entregará o Empreendimento em sistema *turn key*, compreendendo o resultado de sua construção, organização e implantação mediante completa instalação e colocação em marcha de todos os itens necessários ao seu funcionamento. Ver Seção A OPERAÇÃO.

Nos termos do Contrato de Implantação, a Emissora pagará à WEMP pela completa implantação do Empreendimento (i) uma quantia fixa de R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões e sete mil reais), acrescida dos (ii) recursos arrecadados com a alienação (a) das unidades dos Blocos B e C correspondentes aos andares de números 01 a 20 e (b) de 40% das unidades destinadas ao centro médico, correspondentes aos andares de números 13 a 20 do Bloco E, deduzidos os encargos diretos incidentes sobre a alienação dos referidos imóveis.

Exceto pelos custos decorrentes de eventual aumento de área construída ou de qualquer alteração no projeto ou no memorial descritivo da obra constantes do Contrato de Implantação, a WEMP arcará, de forma exclusiva, com o custeio da eventual diferença a maior que vier a se verificar entre o custo efetivo da implantação do Empreendimento e o montante mencionado no parágrafo anterior.

○ EMPREENDIMENTO



O EMPREENDIMENTO

O Empreendimento é um projeto de múltiplo uso a ser construído no Imóvel, com tecnologia de última geração, projetado de forma a atender às necessidades e anseios do público composto, principalmente, da população da região metropolitana de São Paulo.

O Empreendimento terá mais de 200.000 m² de área construída, composta por 5 blocos de edifícios, cada qual com uma destinação específica, a saber: (i) Bloco A: destinado a um *shopping center*; (ii) Bloco B: destinado a escritórios e um *business center*; (iii) Bloco C: destinado a escritórios e salas de uso múltiplo; (iv) Bloco D: destinado a um hotel de alto padrão e um centro de convenções; e (v) Bloco E: destinado a um centro médico integrado. Os Blocos B, C, D e E constituirão 4 torres de edifícios, cada uma com mais de 1.000 m² de laje por pavimento, situando-se sobre o Bloco A, embasamento comum das quatro torres.

Serão construídos no Empreendimento cerca de 80.000 m² de garagens, que contarão com cerca de 3.300 vagas, das quais mais de 2000 vagas estarão disponíveis para utilização mediante pagamento de tarifas em função do tempo e frequência de utilização. Parte das garagens funcionará em sistema *self-parking* e o restante com auxílio de manobristas, sendo todo o estacionamento automatizado e informatizado. Há previsão, ainda, de construção de heliponto diurno e noturno e estacionamento de helicóptero, bem como instalação de sistema de segurança 24 horas com circuito fechado de televisão.

O *shopping center* a ser desenvolvido no Bloco A terá dois pavimentos interligados por elevadores e escadas rolantes, com uma área bruta de 12.600 m² disponível para locação. Serão disponibilizados aos usuários produtos e serviços variados, tais como restaurantes, livrarias, joalherias, perfumarias, academia de ginástica, vestuário, estética e beleza, agências bancárias, dentre outros, tendo seu foco principal voltado para estética, beleza e saúde.

Além das utilidades mencionadas acima, o *shopping center* fornecerá suporte às atividades desenvolvidas no CMI, na medida em que contará com farmácias de manipulação, alopáticas e homeopáticas, lojas de suplementos vitamínicos, lojas de cosmética e estética e lojas de aparelhos destinados a uso médico.

As unidades autônomas dos Blocos B e C serão implantadas nos termos do conceito de edifícios inteligentes, conhecido como *Triple A*, ou seja, unidades inteligentes e de alto padrão, destinadas a atender um público que necessita de espaços bem localizados, com toda infra-estrutura de suporte em telecomunicações, informática e data-center. A introdução de novas tecnologias e de um projeto moderno na implantação do Empreendimento tende a reduzir custos de manutenção e possibilitar ganhos de eficiência para os futuros usuários, somados à notoriedade em vista da localização em uma região privilegiada.

As unidades autônomas destinadas a escritórios possuirão área útil aproximada entre 220 m² e 927 m², além das seguintes características: (i) *lay-out* quadrangular, sem recortes e pilares internos, para maior aproveitamento da área de carpete; (ii) áreas de *shafts* e forros dimensionadas para introdução de novas tecnologias, permitindo fácil manutenção; (iii) flexibilização para até 4 divisões nos andares; (iv) circulação vertical com todos os serviços localizados na parte central dos edifícios; (v) sistema de ar condicionado central, flexível em relação à modulação; (vi) entrada de energia elétrica em média tensão com distribuição pelo piso elevado; (vii) infra-estrutura em telecomunicações com linhas digitais, fibra ótica, *Internet*, cabeamento para rede de alta velocidade; (viii) 9 elevadores de última geração em cada uma das torres, com alto padrão de acabamento e capacidade para mais de 20 pessoas, sendo 1 destes reservado para uso especial em caso de incêndio; (ix) segurança total contra incêndio, havendo 2 escadas de incêndio por edifício, portas corta-fogo, detectores de fumaça, hidrantes e helipontos; (x) instalações hidráulicas com tubulações especiais para água fria; (xi) sistema de gerenciamento predial, com total controle sobre as instalações do edifício, incluindo elevadores, controle de acesso e segurança e sonorização ambiental; (xii) segurança com controle fechado de televisão, sensores de presença e impacto e controle de elevadores com câmaras internas; (xiii) relação de quantidade de vagas de estacionamento e área privativa acima da média (aproximadamente 30m²/vaga); (xiv) serviços complementares em função da presença contígua do *shopping center*, do Hotel, do centro de convenções e do próprio CMI; (xv) acabamentos externos nobres como granito, alumínio, vidro laminado e caixilhos de alumínio; (xvi) *hall* de entrada com pé direito duplo e acabamentos em granito de alta qualidade; (xvii) possibilidade de colocação de piso elevado nos escritórios, pé direito livre de aproximadamente 2,75 m e sanitários de alto padrão de acabamento; (xviii) disponibilidade de heliponto na cobertura do edifício; (xix) gerador para suprimento de iluminação de emergência e elevadores em caso de falta de energia proveniente da concessionária local; e (xx) iluminação externa adequada.

O *business center* a ser desenvolvido no Bloco B congregará funções de *call center*, coordenando o serviço de telecomunicações, telemedicina, teleconferência, além de organizar a sala de segurança, os serviços de limpeza e manutenção para as unidades autônomas dos edifícios e, ainda, apoiar escritórios com serviços de fac-símile, fotocópias, secretárias, dentre outros.

A região na qual estará localizado o Empreendimento é relativamente carente na oferta de hotéis no segmento de mercado alto *midmarket*, que disponham de facilidades e instalações de última geração, a um preço competitivo. O Hotel a ser construído para integrar o Empreendimento terá padrão internacional, sendo instalado, operado e gerenciado por uma rede hoteleira independente e de renome no mercado, a ser contratada para fazer a gestão de 372 quartos e do Centro de Convenções com capacidade para mais de 1.000 pessoas simultaneamente e de toda a infra-estrutura de recepção, restaurantes, bares, *health club*, dentre outros.

O CMI será constituído por consultórios, clínicas, laboratórios de análises e diagnósticos, centro cirúrgico, de imagens, de estética e de fisioterapia, entre outros, dispondo de profissionais e equipes especializadas nas diversas áreas de saúde, que centralizarão atenções ao paciente e à sua família, dirigindo seus esforços à melhoria da saúde e do bem-estar. Os pacientes do CMI poderão utilizar, quando desejarem, os quartos do Hotel, nos quais poderão contar com assistência médica similar ao sistema *home care*.

Cada um dos Blocos será organizado em um subcondomínio, reunindo todos os operadores, locatários, proprietários, ocupantes e/ou usuários do respectivo Bloco, com a finalidade de gerir receitas e despesas gerais ou encargos, incluindo aquelas relacionadas com a manutenção, fiscalização, limpeza, segurança, promoção e tributos, e o conseqüente rateio de despesas inerentes à administração, funcionamento e manutenção das áreas e interesses específicos de cada um dos Blocos.

Além dos Subcondomínios, será organizado o Condomínio Geral no qual estarão incluídas garagens, helipontos, antenas de transmissão de dados, voz e imagens, reunindo todos os operadores, locatários, proprietários, ocupantes e/ou usuários, a qualquer título, das unidades autônomas dos Subcondomínios, com a finalidade de gerir receitas e despesas gerais ou encargos, incluindo, sem limitação, aquelas relacionadas com a manutenção, fiscalização, limpeza, segurança, promoção e tributos, e o conseqüente rateio de despesas inerentes à administração, funcionamento e manutenção das áreas e interesses comuns ao Empreendimento como um todo.

2. INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

A Companhia

Descrição dos Negócios da Companhia

Capitalização

Administração

Descrição do Capital Social e dos Dividendos

Títulos e Valores Mobiliários Emitidos

Operações e Negócios com Partes Relacionadas

○ Grupo Empreendedor

○ Setor Imobiliário no Brasil

A COMPANHIA



A COMPANHIA

A Companhia é uma sociedade por ações constituída em 03 de outubro de 2000, com a finalidade específica de planejar, desenvolver, administrar e explorar o Empreendimento, sendo o Imóvel parte integrante do seu patrimônio.

A Companhia foi constituída por iniciativa de um grupo de empresas atuantes em diversos segmentos do mercado imobiliário, que se associaram em meados da década de 90, com o objetivo comum de desenvolver e implantar um empreendimento no trevo da entrada de Alphaville. Ver Seção O GRUPO EMPREENDEDOR.

Em 1 de novembro de 2000, a Companhia, então subsidiária integral da SPW Participações Ltda., aprovou a incorporação do patrimônio líquido desta última, com a conseqüente extinção da SPW Participações Ltda. Em decorrência da referida incorporação, os quotistas da extinta SPW Participações Ltda. tornaram-se acionistas da Companhia.

A totalidade das ações da Companhia foi negociada pelos seus acionistas com a SPW Participações Ltda. pelo valor de R\$ 34 milhões. Por ocasião da incorporação da SPW Participações Ltda., o ágio resultante foi incorporado ao terreno onde será desenvolvido o Empreendimento.

DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS DA COMPANHIA



DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS DA COMPANHIA

A Companhia tem por objeto social o planejamento, desenvolvimento, administração e a exploração, por si ou por terceiros, do Empreendimento, estando seus negócios atrelados exclusivamente ao Empreendimento.

A construção, implantação e administração do Empreendimento serão realizadas pela WEMP, empresa especializada na área da construção civil, urbanização e elaboração de projetos imobiliários em geral, nos termos do Contrato de Implantação e do Contrato de Operação Global celebrados entre a WEMP e a Companhia, cabendo a esta somente realizar o acompanhamento das obras e das atividades do Empreendimento.

Descrição dos Serviços Prestados pela WEMP

A WEMP será responsável pela realização da construção e implantação completa do Empreendimento, incluindo, sem limitação, a construção e integral acabamento dos Blocos, a organização, instalação física e funcional de todos os aspectos empresariais e comerciais de todas as áreas, compostos, unidades autônomas e complexos que compõem o Empreendimento, tais como elaboração e execução de contratos de serviços e/ou obras com terceiros e operadores, sendo ainda responsável por entregar o Empreendimento totalmente pronto, acabado e em condições de operar dentro de um elevado padrão de qualidade, exceto pelos acabamentos das áreas privativas dos Blocos A, B, C e D, que ficarão a cargo exclusivo do adquirente e/ou locatário dos mesmos, conforme o caso. Ver Seção A OPERAÇÃO.

Dessa forma, caberá à WEMP: (i) a seleção, contratação e coordenação dos projetos necessários ao desenvolvimento, implantação e instalação do Empreendimento e sua aprovação, em nome da Companhia, perante todas e quaisquer autoridades competentes; (ii) a seleção, contratação de empresas e fornecedores de obras de edificação e serviços terceirizados necessários à implantação do Empreendimento e de tudo mais quanto for necessário ao seu funcionamento, de acordo com os projetos, especificações de qualidade e quantidade, conforme acordado entre as partes; (iii) a contratação do fornecimento e da instalação de todos os equipamentos, mobiliários e acessórios necessários para colocar o Empreendimento em operação; (iv) a seleção e contratação dos serviços necessários à pré-operacionalização do Empreendimento, compreendendo o treinamento de pessoal para este fim, durante o período de até 3 meses anteriores ao início da operação; (v) a seleção e contratação de atividades de marketing, publicidade e promoção institucional do Empreendimento; (vi) o acompanhamento das atividades desenvolvidas no Empreendimento por condôminos, sejam proprietários ou locatários, bem assim por empresas subcontratadas no que tange à realização de obras e/ou prestação de serviços; e (vii) a comercialização do Empreendimento ou seleção e/ou contratação de profissionais e/ou empresas especializadas na comercialização de empreendimentos imobiliários.

Além dos serviços mencionados acima, a WEMP será, também, responsável por organizar, administrar e gerenciar as diversas atividades e operações a serem desenvolvidas nos Blocos e nas respectivas áreas privativas ou comuns do Empreendimento, quando este estiver finalizado e em operação.

Assim, caberá à WEMP também as atividades de (i) apresentação e cobrança do rateio de despesas incorridas pelo Condomínio Geral e pelos Subcondomínios ou pelos proprietários e/ou locatários das unidades autônomas dos edifícios, com o fornecimento de água, energia elétrica, segurança, remoção de entulhos, brigada de incêndio, encargos fiscais, trabalhistas e previdenciários, seguros, tarifas, foros, laudêmos e outras despesas incorridas pela WEMP para manter o perfeito funcionamento do Empreendimento; (ii) elaboração e execução de um planejamento estratégico e/ou das políticas institucionais do Empreendimento, bem como regimentos internos dos edifícios que compõem os Blocos; (iii) administração de toda e qualquer receita decorrente da exploração econômica do Empreendimento, tais como aluguéis e vendas das unidades autônomas dos edifícios, prestação de serviços, *royalties* e comissões, encargos e contribuições devidas ao fundo de promoções e (iv) a administração geral do Empreendimento, zelando pela manutenção do mesmo e fiscalizando as atividades ali desenvolvidas.

Especificamente no que diz respeito ao Hotel, a WEMP deverá contratar empresa de hotelaria de renome para instalar, operar e gerenciá-lo, cabendo-lhe o gerenciamento e administração dos recursos necessários à aquisição de todos os equipamentos e móveis, bem como à contratação de mão-de-obra e serviços para a operação do Hotel dentro dos padrões exigidos pela empresa hoteleira contratada.

Com relação ao edifício destinado ao CMI, a WEMP será responsável pela orientação de toda a atividade médica, de saúde e de bem-estar a ser desenvolvida pelos seus ocupantes, cabendo-lhe também a definição e implantação de ferramentas de suporte para a atividade médica a ser desenvolvida no CMI e o acompanhamento dos resultados de desempenho do CMI.

Dessa forma, à Companhia compete fiscalizar a atuação da WEMP, inclusive analisando relatórios que deverão ser entregues periodicamente à mesma pela WEMP, assegurando assim a fiel execução do Contrato de Implantação, durante a construção do Empreendimento, e do Contrato de Operação Global, após a conclusão da implantação, bem como colaborar no que se fizer necessário para a implantação do Empreendimento dentro do prazo previsto e o bom desempenho do mesmo após o início de suas operações.

A fiscalização da atuação da WEMP também é exercida pelo o Agente Fiduciário, no cumprimento de seus deveres de zelar pelos interesses dos titulares das Debêntures. Além disso, o Agente Fiduciário é titular de uma ação preferencial que, dentre outros direitos políticos, lhe atribui o direito de nomear um membro do Conselho de Administração da Companhia, o que assegura o acompanhamento de todas as atividades da Companhia, bem como o acesso imediato a todas as informações e relatórios em poder da Companhia. Ver Seção DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E DOS DIVIDENDOS.

Seja prestando os serviços de implantação do Empreendimento, seja administrando o mesmo após o início de suas operações, a WEMP é também responsável por providenciar, em favor da Companhia, os seguros de responsabilidade civil, contra fogo e outros sinistros inerentes à construção civil e ao funcionamento do Empreendimento, bem como providenciar o oportuno e regular atendimento de suas obrigações trabalhistas, tributárias, previdenciárias e sociais, bem como de suas subcontratadas.

Estratégia da Companhia

O Empreendimento será dotado de infra-estrutura de última geração, com integração de várias atividades e serviços em um único complexo. Ver Seção O EMPREENDIMENTO.

A construção do Empreendimento dar-se-á em uma região privilegiada, estando à beira de uma das rodovias mais movimentadas do Estado de São Paulo, a Rodovia Castelo Branco, sendo também circundada por uma grande quantidade de empresas, indústrias, comércio e moradores de elevado poder aquisitivo.

Segundo pesquisas e dados da Viaoeste, concessionária da Rodovia Castelo Branco, 80.000 veículos passam diariamente pelo quilômetro 25,5 da Rodovia Castelo Branco, no sentido do interior do Estado de São Paulo, acrescidos também de cerca de 25.000 veículos que passam nas imediações do Imóvel, o que totaliza um número aproximado de 100.000 veículos por dia transitando em frente ao Empreendimento. Este fato permitirá a divulgação do Empreendimento às milhares de pessoas que diariamente o estarão avistando.

Com a recente abertura das marginais da Rodovia Castelo Branco e a conclusão do ramal oeste do Rodoanel no próximo ano, estima-se que a região do Empreendimento se transforme no mais novo pólo empresarial de desenvolvimento da região metropolitana de São Paulo, seguindo os exemplos da região sul da Marginal Pinheiros e da Avenida Luís Carlos Berrini, o que implicará crescimento da demanda por espaços e serviços do Empreendimento.

Adicionalmente, pretende-se realizar convênios com empresas localizadas próximas ao Empreendimento, para a realização de eventos, hospedagem de seus clientes e funcionários e utilização dos estacionamentos.

Além das vantagens acima mencionadas, o valor dos aluguéis praticados na região do Empreendimento são bastante competitivos, uma vez que são inferiores àqueles praticados em outras regiões “empresariais” da Cidade de São Paulo, tais como Avenida Paulista, Avenida Luís Carlos Berrini e Avenida Brigadeiro Faria Lima. A Companhia acredita que este fato contribuirá também para o aumento da demanda pelos espaços existentes no Empreendimento.

Concorrentes

A Emissora não tem concorrentes diretos, especialmente em decorrência da localização privilegiada do Imóvel no qual o Empreendimento será construído. Não há atualmente nenhuma notícia de outro projeto imobiliário similar ao Empreendimento.

A Emissora poderá eventualmente enfrentar a concorrência indireta por parte de outras lojas, hotéis e *shopping centers* localizados na região em que se encontra situado o Empreendimento. Podem ser citados no segmento de varejo, algumas operações localizadas no Centro Comercial de Alphaville, restaurantes e farmácias já instalados na região. No segmento hoteleiro, existem alguns empreendimentos já instalados, quais sejam, Sequóia, Bougainville, L’Etoile e Metropolis, os quais, contudo, atuam em nichos de mercado distintos do foco do Empreendimento.

Aspectos Ambientais

O Empreendimento será implantando em conformidade com as leis e normas ambientais aplicáveis, procurando provocar o mínimo de transtornos à população vizinha, especialmente no que se refere à poluição sonora.

O local em que será construído o Empreendimento não está coberto por vegetação, não havendo assim a necessidade de obtenção de quaisquer licenças e autorizações especiais. A elaboração do projeto do Empreendimento e sua consecução contarão com o auxílio de paisagistas, que serão responsáveis por fazer a integração do complexo ao local.

A Companhia possui todas as autorizações e licenças de que necessita nos termos da legislação ambiental aplicável para dar início à implantação do Empreendimento.

Fatores Macroeconômicos e Sazonalidade

A atividade da Emissora está diretamente relacionada com o desempenho da economia brasileira e, mais especificamente, com o desenvolvimento econômico da região em que será construído e implantado o Empreendimento.

As receitas provenientes do Empreendimento irão variar conforme o volume de aluguéis das unidades autônomas, dos serviços prestados e de comissões, os quais estão relacionados com o desenvolvimento econômico do País, com a maior estabilidade econômica e a geração e distribuição de riqueza na região do Empreendimento.

Estima-se que os negócios da Companhia não sofram em demasiado os efeitos da sazonalidade, tendo em vista principalmente as características da região na qual o Empreendimento estará localizado. Poderão haver períodos do ano em que se observará maior fluxo de usuários, e, conseqüentemente, maior demanda dos serviços disponíveis no Empreendimento, como, por exemplo, na época natalina, no início do ano letivo e outras datas comemorativas.

Marcas e Patentes

A Emissora não é titular e nem explora diretamente nenhuma marca ou patente.

Contratos Relevantes

A Emissora não é parte em quaisquer contratos mercantis e/ou financeiros relevantes, cujas eventuais alterações nas condições e/ou rescisão possam afetar de modo significativo o seu desempenho, exceto o Contrato de Implantação e o Contrato de Operação Global. Ver Seção A OPERAÇÃO.

CAPITALIZAÇÃO

CAPITALIZAÇÃO

O quadro a seguir resume a capitalização total da Emissora até a presente data, apresentada a situação verificada no encerramento do exercício social de 2000 e no encerramento dos dois primeiros trimestres de 2001 (31 de março e 30 de junho). Apresentamos também a capitalização ajustada da Emissora, com base no trimestre encerrado em 30 de junho de 2001, para descrever os efeitos *pro forma* da emissão e colocação das Debêntures.

	<u>31/12/2000</u>	<u>31/03/2001</u>	<u>30/06/2001</u>	<u>30/09/2001</u>	<u>30/09/2001</u>
	<u>Realizado</u>	<u>Realizado</u>	<u>Realizado</u>	<u>Realizado</u>	<u>Ajustado</u>
	(em milhares de Reais)				<i>Pro Forma</i>
Obrigações por Compra de Ativos - Circulante	9.845	10.989	11.305	11.670	11.670
Obrigações por Compra de Ativos - Longo Prazo	24.154	23.811	24.495	25.276	25.276
Dívidas com Coligadas	16	22	27	160	160
Debêntures - Longo Prazo					<u>212.007</u>
Total de Empréstimos e Financiamentos	<u>34.015</u>	<u>34.822</u>	<u>35.827</u>	<u>37.106</u>	<u>249.113</u>
Patrimônio Líquido:					
Capital Social	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
Capitalização Total	<u>34.016</u>	<u>34.823</u>	<u>35.828</u>	<u>37.107</u>	<u>249.114</u>

Notas sobre a estrutura de capitalização

As seguintes notas visam apresentar algumas características da estrutura de capitalização da Emissora:

- (i) a conta Obrigações por Compra de Ativos registra o débito da Emissora decorrente das operações que resultaram na aquisição do terreno denominado “Sítio Tamboré”, registrado no ativo da Companhia. O preço ajustado deve ser liquidado em 38 parcelas mensais e iguais e sucessivas, vencendo a primeira no dia 05 de novembro de 2.001, sendo corrigido mensalmente pelo Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), tomando como índice base o mês de Outubro de 2000, e como índice reajuste o mês do efetivo pagamento do preço à vista ou de cada uma das parcelas;
- (ii) os montantes classificados sob a rubrica “Dívidas com Coligadas” referem-se a operações de mútuo contratadas pela Emissora com as empresas Wellness Empreendimentos Ltda. e Y. Takaoka Empreendimentos S.A., para financiamento de despesas pré-operacionais da Emissora;
- (iii) colocada a totalidade das Debêntures, o passivo total da Emissora sofrerá um acréscimo igual ao valor total da Emissão, o que não representará, no entanto, obrigação de pagamento desse montante por parte da Emissora, tendo em vista que o crédito a ser reclamado pelos titulares das Debêntures referir-se-á tão somente aos resultados futuros gerados pela Emissora.

ADMINISTRAÇÃO



ADMINISTRAÇÃO

A Companhia é administrada por (i) seu Conselho de Administração, que deve ser composto de no mínimo 3 e no máximo 5 membros, todos acionistas eleitos pela Assembléia Geral e (ii) sua Diretoria, que deve ser composta por no mínimo 2 e no máximo 4 Diretores.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração da Companhia reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano, na segunda quinzena do mês de abril, quando convocado por seu Presidente ou ainda por solicitação da maioria absoluta de seus membros em exercício. Os membros do Conselho de Administração são eleitos pela Assembléia Geral, para mandatos de 3 anos, permitida a reeleição. As obrigações do Conselho de Administração incluem a fixação da política e a orientação geral dos negócios da Companhia, bem como a eleição e a fiscalização da gestão dos Diretores da Companhia.

O Conselho de Administração da Companhia é atualmente composto por 5 membros, todos com prazo de mandato até a data da Assembléia Geral Ordinária a realizar-se em 2003, tendo sido eleitos pelas Assembléias Gerais Extraordinárias realizadas em 01 de novembro de 2000 e em 21 de junho de 2001. Dessa forma, o Conselho de Administração da Companhia tem, atualmente, a seguinte composição:

<u>Nome</u>	<u>Cargo</u>
John George de Carle Gottheiner	Presidente
Henry Tjoanhan Go	Conselheiro
Therezinha Conceição Vespoli Takaoka	Conselheira
Sergio Antonio Garcia Amoroso	Conselheiro
Carlos Arnaldo Borges de Souza	Conselheiro

Diretoria

Os membros da Diretoria da Companhia são eleitos pelo Conselho de Administração para mandatos de 3 anos, sendo admitida a reeleição. A Diretoria da Companhia é atualmente composta por 4 membros, sendo um Diretor-Presidente, um Diretor Vice-Presidente, um Diretor-Administrativo e um Diretor-Financeiro e de Relações com Investidores. Todos os atuais membros da Diretoria têm prazo de mandato até a data da Assembléia Geral Ordinária a ser realizada em 2003, tendo sido eleitos pelo Conselho de Administração em suas reuniões realizadas em 01 de novembro de 2000 e em 21 de junho de 2001.

A Diretoria reúne-se por convocação de qualquer Diretor, sendo suas decisões tomadas por maioria de votos dos membros presentes. Aos Diretores compete a representação da Companhia, bem como a organização administrativa da mesma, devendo praticar todos os atos necessários ao seu regular funcionamento.

O Estatuto Social da Companhia, anexo ao presente Prospecto, estabelece as atribuições e poderes de cada um dos cargos da Diretoria, que são atualmente ocupados pelos seguintes membros:

<u>Nome</u>	<u>Cargo</u>
Marcelo Vespoli Takaoka	Diretor-Presidente
José Lucena de Miranda Neto	Diretor Vice-Presidente
Henry Tjoanhan Go	Diretor-Administrativo
Fernando Bontorim Amato	Diretor-Financeiro e de Relações com Investidores

Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal da Companhia tem caráter não permanente e somente se instalará e funcionará nos exercícios sociais em que os acionistas assim solicitarem, observadas as disposições legais aplicáveis. O Conselho Fiscal será composto por no mínimo 3 e no máximo 5 membros e igual número de suplentes, eleitos pela Assembléia Geral.

DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E DOS DIVIDENDOS



DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E DOS DIVIDENDOS

Capital Social

Em 30 de junho de 2001, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado era de R\$ 1.004,00 (um mil e quatro reais), representado por 1.004 (mil e quatro) ações, todas nominativas e sem valor nominal, sendo 1.000 (mil) ações ordinárias, 1 (uma) ação preferencial Classe A e 3 (três) ações preferenciais Classe B.

Em 30 de junho de 2001, o quadro acionário da Emissora apresentava a seguinte composição:

Acionistas	Ações Ordinárias		Ação Preferencial Classe A		Ações Preferenciais Classe B		Total	
	Quantidade (mil)	%	Quantidade (mil)	%	Quantidade (mil)	%	Quantidade (mil)	%
Therezinha C. V. Takaoka	460	46,00	-	-	-	-	460	45,82
Y. Takaoka Empreendimentos S.A.	96	9,60	-	-	-	-	96	9,56
John G. de Carle Gottheiner	222	22,20	-	-	-	-	222	22,11
Crystal Tower S.A.	111	11,10	-	-	-	-	111	11,05
Goincorp Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	111	11,10	-	-	-	-	111	11,05
Henry Tjoanhan Go	-	-	-	-	1	33,33	1	0,10
Sergio A. Garcia Amoroso	-	-	-	-	1	33,33	1	0,10
Planner-Sanvest Trustee DTVM Ltda.	-	-	1	100,00	-	-	1	0,10
Carlos Arnaldo Borges de Souza	-	-	-	-	1	33,33	1	0,10
Total	1000	100,00	1	100,00	3	100,00	1.004	100,00

Nos termos de seu Estatuto Social, é vedado à Companhia (i) emitir novas ações ordinárias ou preferenciais, bem como criar outras classes de ações; (ii) desdobrar ou agrupar as ações ordinárias ou preferenciais; (iii) pagar bonificações aos acionistas da Companhia mediante emissão de novas ações ou em dinheiro; e (iv) criar partes beneficiárias.

Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito a um voto nas assembléias gerais dos acionistas. Com exceção das vantagens políticas atribuídas à ação preferencial Classe A, a seguir descritas, tanto a ação preferencial Classe A, como as ações preferenciais Classe B não têm direito de voto e conferem a seus titulares direito a dividendos 10% maiores que os atribuídos às ações ordinárias e prioridade no reembolso de capital, sem direito a prêmio.

Adicionalmente, a ação preferencial Classe A confere a seus titulares os seguintes direitos: (i) eleger em votação em separado um membro do Conselho de Administração e (ii) convocar Assembléia Geral Extraordinária sempre que julgar necessário. Além disso, depende da aprovação do acionista titular da ação preferencial Classe A alterações no Estatuto Social referentes a: (i) objeto social da Companhia; (ii) direitos e vantagens atribuídos à ação preferencial Classe A; (iii) capital social da Companhia e (iv) criação de nova classe de ações e/ou emissão de valores mobiliários.

Acordo de Acionistas

Em 20 de junho de 2001, os acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia firmaram um Acordo de Acionistas, o qual foi aditado em 04 de outubro de 2001, visando regular a administração conjunta da Companhia, dispondo sobre as condições do exercício do direito de voto e da transferência de ações, dentre outros assuntos.

As disposições de maior relevância constantes do Acordo de Acionistas encontram-se mencionadas a seguir:

Exercício do Direito de Voto

Neste tocante, os acionistas se comprometeram a somente aprovar as seguintes matérias, mediante aprovação prévia dos titulares das Debêntures representando, no mínimo, 2/3 das Debêntures em circulação, em assembléia geral de debenturistas convocada para este fim:

- (i) venda, cessão ou qualquer forma de alienação total ou parcial dos imóveis da Companhia. Não são, contudo, matérias sujeitas à aprovação dos debenturistas (i) a alienação das unidades que serão destinadas a parte do pagamento devido à WEMP, nos termos do Contrato de Implantação e (ii) toda e qualquer venda, compra ou substituição de equipamentos, subordinada à adequação e atualização funcional do empreendimento que a Sociedade tem por objeto social planejar, desenvolver, administrar e explorar;
- (ii) alterações estatutárias que possam alterar as condições das Debêntures em circulação;
- (iii) cisão, fusão e incorporação da Companhia; e
- (iv) liquidação da Companhia.

Na hipótese de aprovação das matérias mencionadas no item “i” acima, deverá o recebimento efetivo do preço da alienação a título oneroso, em dinheiro, destinar-se ao resgate total ou parcial das Debêntures, devendo o montante que eventualmente exceder o valor nominal das Debêntures ser distribuído aos debenturistas a título de participação no resultado.

Transferência de Ações

No tocante à transferência de ações, foi estabelecido o direito de preferência em relação à aquisição da totalidade das ações que forem ofertadas à venda, em igualdade de condições e proporcionalmente à participação de cada um dos acionistas no capital social da Companhia, respeitadas a espécie ou classe de ações que estes detenham ou venham a deter.

Os acionistas que não pretenderem exercer o direito de preferência à subscrição de novas ações, nem aliená-las a terceiros, estão obrigados a transferir tal direito gratuitamente aos demais acionistas, na proporção das ações que estes detiverem.

Caso seja promovida a substituição do agente fiduciário nomeado para a Emissão, este está obrigado a transferir a ação preferencial Classe A e as ações preferenciais Classe B de sua titularidade ao novo agente fiduciário.

Confidencialidade

Em relação à confidencialidade, o Acordo de Acionistas estabeleceu que todas e quaisquer informações reveladas por qualquer dos acionistas aos demais acionistas serão consideradas confidenciais e sigilosas, somente podendo ser utilizadas para a avaliação e determinação, por cada acionista, de seu interesse em relação ao Empreendimento de que trata o objeto social da Companhia. Tal disposição, entretanto, não se aplica ao acionista titular da ação preferencial Classe A, no que tange às suas obrigações decorrentes do exercício de suas funções de agente fiduciário.

Forma de Transferência das Ações

As ações da Companhia são nominativas e sua transferência é realizada de acordo com o artigo 31 da Lei nº 6.404/76, respeitando-se o Acordo de Acionistas. Na forma da lei, a transferência da ação nominativa opera-se por termo lavrado no livro de “Transferência de Ações Nominativas”.

Local de Negociação das Ações

As ações de emissão da Companhia não são negociadas em nenhum mercado organizado.

Dividendos

Dividendo Obrigatório

Os acionistas de uma sociedade por ações têm direito a receber como dividendo obrigatório, em cada exercício, uma parcela dos lucros estabelecida no estatuto social de tais sociedades. O estatuto social de uma companhia pode estabelecer o dividendo como porcentagem do lucro ou do capital social, ou fixar outros critérios para determiná-lo, desde que sejam regulados com precisão e minúcia e não sujeitem os acionistas minoritários ao arbítrio dos órgãos de administração ou dos acionistas controladores.

No caso específico da Companhia, foi destinado 0,1% dos lucros líquidos apurados no exercício social para pagamento aos acionistas a título de dividendo anual obrigatório, observado o direito das ações preferenciais a dividendos 10% maiores do que os atribuídos às ações ordinárias.

Pagamento dos Dividendos

Nos termos da Lei nº 6.404/76, as sociedades por ações devem pagar dividendos aos indivíduos que, na data do ato de declaração de dividendos, estiverem inscritos como proprietários ou usufrutuários de ações de sua emissão.

Os dividendos podem ser pagos por cheque nominativo remetido via postal para o endereço comunicado pelo acionista à sociedade por ações, ou mediante crédito em conta corrente bancária em nome do acionista.

Os dividendos devem ser pagos no prazo de 60 dias contados da data em que forem declarados, dentro do exercício social.

Histórico dos Pagamentos dos Dividendos

Tendo em vista que a Companhia foi constituída em 03 de outubro de 2000, encontrando-se ainda em fase pré-operacional, não foram distribuídos dividendos aos seus acionistas em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2000, uma vez que a Companhia não apurou lucros naquele exercício.

TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS



TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS

As ações de emissão da Companhia não são negociadas em qualquer tipo de mercado organizado e, desde a sua constituição, a Emissora nunca acessou o mercado de valores mobiliários para captar recursos junto a investidores.

Em 1 de novembro de 2000, a Companhia deliberou, em Assembléia Geral de acionistas, a emissão para distribuição privada de 341.632 (trezentas e quarenta e uma mil seiscentas e trinta e duas) debêntures. Entretanto, referida emissão não se efetivou, tendo sido deliberadas novas condições para a primeira emissão de debêntures da Companhia, com a conseqüente aprovação da emissão das Debêntures.

Não existe atualmente, portanto, nenhum valor mobiliário de emissão da Companhia em circulação no mercado.

OPERAÇÕES E NEGÓCIOS COM PARTES RELACIONADAS



OPERAÇÕES E NEGÓCIOS COM PARTES RELACIONADAS

A Companhia celebrou dois contratos com a WEMP: (i) o Contrato de Implantação, celebrado em 20 de junho de 2001, tendo por objeto a construção e implantação do Empreendimento e (ii) o Contrato de Operação Global, firmado em 20 de setembro de 2001, tendo por objeto a administração e a exploração econômica do Empreendimento, após sua implantação. Ver Seção A OPERAÇÃO.

Todos os titulares das quotas representativas do capital social da WEMP são acionistas da Companhia, sendo a WEMP, portanto, uma sociedade integrante do Grupo Empreendedor.

O Contrato de Implantação estabelece como remuneração devida pela Companhia à WEMP pelos serviços por esta prestados (i) uma quantia fixa de R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões e sete mil reais), acrescida dos (ii) recursos arrecadados com a alienação (a) das unidades dos Blocos B e C correspondentes aos andares de números 01 a 20 e (b) de 40% das unidades destinadas ao centro médico, correspondentes aos andares de números 13 a 20 do Bloco E, deduzidos os encargos diretos incidentes sobre a alienação dos referidos imóveis.

O Contrato de Operação Global, por sua vez, fixa, a título de remuneração da WEMP, participações nas receitas operacionais provenientes das unidades imobiliárias do Empreendimento que não tenham sido alienadas e/ou parte dos aluguéis decorrentes dos contratos de locação das referidas unidades.

O GRUPO EMPREENDEDOR



O GRUPO EMPREENDEDOR

A Companhia foi constituída tendo por objeto social o planejamento, o desenvolvimento, a administração e a exploração do Empreendimento, por iniciativa de um grupo de empresas atuantes em diversos segmentos do mercado imobiliário, que se associaram em meados da década de 90 com o objetivo comum de desenvolver e implantar um empreendimento no trevo da entrada de Alphaville. Este Grupo Empreendedor é liderado por: (i) Y. Takaoka Empreendimentos S.A., (ii) Grupo Orsa, (iii) Jag Participações e Empreendimentos Ltda. e (iv) Goincorp Incorporações e Empreendimentos Ltda., sendo integrado também pela WEMP.

Y. Takaoka Empreendimentos S.A.

A Y. Takaoka Empreendimentos S.A. originou-se a partir da cisão da Construtora Albuquerque, Takaoka S.A., tendo como fundador o Dr. Yojiro Takaoka. Esta *holding* foi constituída com seus objetivos voltados para o setor de construção civil, com forte atuação em terraplanagem, pavimentação, obras de arte, edifícios, grandes estruturas e urbanização. Antes de sua cisão, a Construtora Albuquerque, Takaoka S.A. planejou, desenvolveu e construiu mais de 80 edifícios na Grande São Paulo, incluindo o Condomínio Ilhas do Sul, com 130.000 m² de área construída, todo o projeto de Alphaville, com 16.400.000 m² e de Aldeia da Serra, com 4.400.000 m². Atualmente, Alphaville possui 14 loteamentos residenciais, totalizando 30.000 habitantes, 01 loteamento empresarial, 01 loteamento comercial e 02 centros de apoio, recebendo 100.000 trabalhadores diariamente. Já Aldeia da Serra, localizada a 1.050 metros de altitude, conta com 06 loteamentos residenciais, totalizando 5.000 habitantes e 01 loteamento comercial.

JAG Participações e Empreendimentos Ltda.

A JAG Participações e Empreendimentos Ltda. originou-se em 1974, com a criação da SCI Informações Comerciais, hoje SCI - Equifax, empresa inovadora em soluções para análise e avaliação do potencial, risco e valor do cliente. Esta *holding* detém participação societária em mais de 20 empresas, atuando tanto no mercado nacional como internacional, em múltiplos setores econômicos, entre os quais: (i) Tecnologia da Informação, participando de 7 empresas nesta área; (ii) Educacional, participando de 5 empresas; (iii) Agropecuária, com participação em 5 empresas; (iv) Empreendimentos Imobiliários, com participação em 2 empresas; (v) Comércio e Varejo, participando de 2 empresas; (vi) Indústria Metalúrgica, com 2 empresas e (vii) Indústria Alimentícia, participando de 1 empresa.

Grupo Orsa

O Grupo ORSA, fundado em 1981, ocupa posição expressiva entre as maiores empresas do Brasil no setor de produção integrada de papel de embalagens e caixas de papelão ondulado. No início de 2000, este grupo adquiriu o Projeto Jari, projeto de planejamento urbanístico da Vila Serra do Navio, no norte do Brasil, com previsão de investimentos nos próximos anos de cerca de US\$ 400 milhões. Tendo como principal objetivo a busca de novos empreendimentos, a Crystal Tower S.A., por meio da qual o Grupo Orsa participa da Companhia, foi idealizada para os negócios imobiliários do Grupo Orsa, em parceria com a empresa José Lucena Arquitetura, cujo currículo atinge mais de 2 milhões de metros quadrados em obras, entre os 450 projetos e construções residenciais, comerciais e industriais, tendo como seu principal cliente o PREVI – Fundo de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil.

Goincorp Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Sendo uma sociedade especializada no mercado imobiliário e de construção civil, sua atuação está focada em novos empreendimentos destinados a clientes que buscam produtos de alto padrão de qualidade e sofisticação. O último empreendimento desenvolvido pela Goincorp Incorporações e Empreendimentos Ltda., o Edifício de Escritórios Personal Business Office em Alphaville, foi integralmente comercializado nos primeiros meses de lançamento.

Wellness Empreendimentos Ltda.

Assim como a Companhia, a WEMP foi idealizada pelo Grupo Empreendedor. A WEMP é uma sociedade especializada na área da construção civil, urbanização e elaboração de projetos imobiliários em geral, constituída em 28 de setembro de 2000. Embora tenha sido constituída apenas recentemente, não tendo, portanto, participado diretamente de outros empreendimentos do mesmo porte do Empreendimento, a WEMP conta com a experiência das empresas que constituem o Grupo Empreendedor.

O SETOR IMOBILIÁRIO NO BRASIL



O SETOR IMOBILIÁRIO NO BRASIL

O setor imobiliário desempenha importante papel na economia nacional, gerando negócios para diversos segmentos como construção civil, insumos e financiamento imobiliário. Segundo o Sinduscon – Sindicato das Indústrias de Construção Civil, em 2000 o mercado imobiliário teve um desempenho classificado entre os melhores dos últimos três anos, sendo o segmento de edificações um dos principais responsáveis por esse desempenho.

O Brasil é o principal pólo de serviços da América Latina e centro de negócios do Mercosul. A Cidade de São Paulo representa aproximadamente 20% do PIB brasileiro. O setor de serviços é responsável por 60% desse total, de acordo com o Ministério do Desenvolvimento da Indústria e do Comércio. O faturamento do setor de serviços tem crescido substancialmente nos últimos anos, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. Dentro desse setor, os segmentos de hotelaria, feiras e eventos, lazer e de “turismo de negócios” crescem significativamente, em função da própria carência de empreendimentos em relação à demanda.

As privatizações na área de abastecimento e infra-estrutura, tais como transportes coletivos, estradas e telefonia, geraram aumento da demanda por imóveis de escritórios. Ademais, nos últimos anos o Brasil tem recebido uma grande quantidade de recursos internacionais destinados a investimentos imobiliários.

Grandes empresas nacionais e internacionais têm realizado importantes investimentos no Brasil, na área empresarial, de infra-estrutura e de serviços. O Estado de São Paulo concentra um elevado número de tais investimentos. Com isso, na Cidade de São Paulo e em seus arredores estão situados os escritórios centrais das principais corporações que realizam negócios no País.

A Cidade de São Paulo encontra-se dentre as cidades do mundo nas quais valores de locação de edifícios de alto padrão apresentam maior crescimento. Devido à alta demanda e baixa oferta, mesmo durante as recentes crises econômicas, este crescimento se manteve e, ainda assim, os valores de locação na cidade são comparativamente mais baratos do que os praticados em outras capitais mundiais, como Londres, Tóquio e Nova Iorque.

As empresas internacionais e multinacionais têm investido na região da Grande São Paulo buscando espaços com alto padrão de qualidade para atender às suas necessidades de instalação. Estas empresas procuram empreendimentos com localização próxima aos centros comerciais, com disponibilidade de espaço físico, vagas para estacionamento, alto padrão de qualidade e acabamento e com infra-estrutura adequada.

O segmento de *shopping centers* também tem participação expressiva no volume de negócios realizados no setor imobiliário brasileiro, apresentando um crescimento significativo desde a inauguração do primeiro *shopping center* brasileiro, em 1965. Atualmente, há mais de 230 *shopping centers* no Brasil. Segundo a ABRASCE - Associação Brasileira de Shopping Centers, o setor de *shopping centers* é responsável pela geração de mais de 400.000 empregos diretos. O setor conta ainda com 3,8 milhões de metros quadrados de área comercial e mais de 28.000 lojas, em *shopping centers* filiados à ABRASCE.

O Brasil destaca-se ainda como líder no *ranking* latino-americano no segmento de *shopping centers*, sendo o sétimo maior país do mundo em número de *shopping centers*, apresentando qualidade de projetos com nível internacional. O faturamento total do segmento de *shopping centers* no Brasil foi de R\$ 23 bilhões no ano de 2000. O Estado de São Paulo, com 90 *shopping centers*, é o estado brasileiro que concentra o maior número de empreendimentos, que geram, segundo a ABRASCE, cerca de 180.000 empregos diretos em todo o Estado.

3. INFORMAÇÕES E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2000 e respectivo Parecer dos Auditores Independentes

Demonstrações Financeiras Padronizadas em 31 de dezembro de 2000

Informações Anuais – IAN

Informações Trimestrais – ITR relativas ao trimestre encerrado em 31 de março de 2001

Informações Trimestrais – ITR relativas ao trimestre encerrado em 30 de junho de 2001

Informações Trimestrais – ITR relativas ao trimestre encerrado em 30 de setembro de 2001

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2000
E RESPECTIVO PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

A sociedade foi constituída em 03 de outubro de 2000, tendo como objeto social o planejamento, desenvolvimento, administração e a exploração, por si ou por terceiros, do empreendimento denominado “São Paulo Wellness” a ser construído no terreno integrante do quinhão número 03 (três) da propriedade denominada “Sítio Tamboré”, situado no Distrito de Barueri, Estado de São Paulo, constituído pelos imóveis designados sob números 12.2, 12.3, e 12.4, da quadra nº 02, do empreendimento denominado “ALPHAVILLE – CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL”, objeto da matrícula nº 106.911, do registro de Imóveis de Barueri.

Em assembléia Geral de Acionistas realizada em 01 de novembro de 2000, foi aprovada a aquisição da totalidade do Patrimônio Líquido da S.P.W. Participações Ltda. Esta empresa havia adquirido anteriormente as ações da São Paulo Wellness S.A. com um ÁGIO fundamentado em laudo a valor de mercado sobre o terreno acima descrito. Com a incorporação pela São Paulo Wellness S.A., o ÁGIO existente, conforme dispõe o Regulamento do Imposto de Renda em seu artigo 386 – inciso I - § 6º inciso II, foi incorporado ao terreno.

O empreendimento São Paulo Wellness é um projeto de múltiplo uso, composto de sete unidades de negócio distintas: Hotel e Centro de Conferências, Centro de Medicina Integrada, Estacionamento, Escritórios (Offices Tower e Corporate Tower) e Shopping Center. A estrutura física do empreendimento consiste basicamente de quatro torres de 20 andares cada, situadas sobre um bloco comum de embasamento com 08 pisos, sendo 03 subsolos. A área total construída é da ordem de 200.000 metros quadrados.

- Implantação do Empreendimento São Paulo Wellness

Com vistas a obter recursos para implantação do empreendimento definido no seu objeto social, a sociedade autorizou em 01/11/2000 a emissão de debêntures no valor de R\$ 341.632.000,00 (trezentos e quarenta e um milhões, seiscentos e trinta e dois mil reais), cujas características estão definidas na Ata de Assembléia Geral Extraordinária, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 220.871/00-0, em 20/11/00.

- Eventos Subseqüentes ao Encerramento do Exercício

No momento a sociedade está ultimando as providências necessárias para solicitação junto à C.V.M. – Comissão de Valores Mobiliários: [I] do registro das debêntures para sua distribuição pública e [II] obtenção do registro da companhia aberta.

Barueri, Janeiro de 2001

A Administração

Marcelo Vespoli Takaoka
CPF 011.161.128-84

Henry Tjoanhan Go
CPF 952.494.008-68

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

São Paulo, 08 de fevereiro de 2001.

Ilmos. Senhores Diretores e Acionistas da

SÃO PAULO WELLNESS S.A.

1. Examinamos o balanço patrimonial da **SÃO PAULO WELLNESS S.A.**, levantado em 31 de dezembro de 2000, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos correspondente ao período de 03 de outubro de 2000 a 31 de dezembro de 2000, elaboradas sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, e compreenderam: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e o sistema contábil e de controles internos da Instituição; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e (c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da Instituição, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **SÃO PAULO WELLNESS S.A.**, em 31 de dezembro de 2000, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido e as origens e aplicações de seus recursos correspondente ao período de 03 de outubro de 2000 a 31 de dezembro de 2000, de acordo com as práticas contábeis emanadas da legislação societária brasileira.

ITIKAWA AUDITORES INDEPENDENTES S/C

CRC 2SP021239/0-9

ALCINDO TAKACHI ITIKAWA

Contador - CRC 1SP088652/O-9

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2000

<u>Contas</u>	<u>R\$</u>
ATIVO	
CIRCULANTE	1.005,00
DISPONÍVEL	1.005,00
Caixa Geral	1.004,00
Bancos Conta Movimento	1,00
PERMANENTE	34.016.452,90
Imobilizado em Andamento	34.016.452,90
TOTAL DO ATIVO	<u>34.017.457,90</u>
PASSIVO	
CIRCULANTE	9.845.233,00
Obrigações p/ Compra de Ativos	9.845.233,00
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	24.171.220,90
Obrigações p/ Compra de Ativos	24.154.767,00
Crédito de Pessoas Jurídicas Ligadas	16.453,90
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.004,00
Capital Social	1.004,00
TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>34.017.457,90</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO
PERÍODO DE 03 DE OUTUBRO DE 2000 A 31 DE DEZEMBRO DE 2000

<u>Legislação Societária</u>	<u>R\$</u>
A - RECEITAS	-
B - DESPESAS	-
C- RESULTADO DO PERÍODO	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2000

<u>Eventos</u>	<u>Capital</u> <u>Realizado</u>	<u>Reservas</u> <u>de Capital</u>	<u>Reservas</u> <u>de Lucros</u>	<u>Totais</u>
Saldo em 03/10/2000	7.722,00	-	-	7.722,00
Aumento de Capital	1.004,00	-	-	1.004,00
Diminuição de Capital	(7.722,00)	-	-	(7.722,00)
Saldo em 31/12/00	<u>1.004,00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.004,00</u>

**DEMONSTRAÇÕES DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2000**

<u>Legislação Societária</u>	<u>R\$</u>
A - ORIGEM DOS RECURSOS	24.172.224,90
Aumento Exigível Longo Prazo	24.171.220,90
Obrigações a Pagar	24.154.767,00
Créditos P.J. Ligadas	16.453,90
Integralização de Capital	1.004,00
B - APLICAÇÕES DOS RECURSOS	34.016.452,90
Aumento Permanente	34.016.452,90
Adições do Ativo Imobilizado	34.016.452,90
VARIAÇÃO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO (A-B)	(9.844.228,00)
DEMONSTRAÇÃO DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO	

<u>Conta/Ano</u>	<u>2000</u>	<u>Variação</u>
Ativo Circulante	1.005,00	
Passivo Circulante	9.845.233,00	
Variação	9.844.228,00	9.844.228,00

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2000

NOTA 01 – CONTEXTO OPERACIONAL

Da Constituição e Objetivos

- Da Constituição

A São Paulo Wellness S.A. é uma sociedade por ações, constituída em 03 de outubro de 2000.

- Do Objeto Social

A Sociedade tem como objeto social o planejamento, desenvolvimento, administração e a exploração, por si ou por terceiros, do empreendimento denominado “São Paulo Wellness”, a ser construído no terreno integrante do quinhão número 03 (três) da propriedade denominada “Sítio Tamboré” situado no Distrito de Barueri, Estado de São Paulo, constituído pelos imóveis designados sob números 12.2, 12.3 e 12.4 da quadra nº 02, do empreendimento denominado “ALPHAVILLE – CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL”, objeto da matrícula nº 106.911 do Registro de Imóveis de Barueri.

O empreendimento São Paulo Wellness é um projeto de múltiplo uso, composto de sete unidades de negócio distintas: Hotel e Centro de Conferências, Centro de Medicina Integrada, Estacionamento, Escritórios (Offices Tower e Corporate Tower) e Shopping Center. A estrutura física do empreendimento consiste basicamente de quatro torres de 20 andares cada, situadas sobre um bloco comum de embasamento com 08 pisos, sendo 03 subsolos. A área total construída é da ordem de 200.000 metros quadrados.

- Das Ocorrências

A totalidade das ações da São Paulo Wellness S.A. haviam sido negociadas pelos seus acionistas com a S.P.W. Participações Ltda., pelo valor de R\$ 34 milhões ocasionando um ÁGIO devidamente fundamentado por laudo de avaliação elaborado por empresa especializada. Em Assembléia Geral de 01/11/2000 os acionistas aprovaram a incorporação da totalidade do patrimônio líquido da S.P.W. Participações Ltda., ocasião em que o ÁGIO acima destacado foi incorporado ao terreno onde será desenvolvido o empreendimento, conforme dispõe o Regulamento IR em seu artigo 386, inciso I - § 6º inciso II.

NOTA 02 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As Demonstrações Contábeis foram elaboradas com base na Lei nº 6.404/76, que dispõe sobre as Sociedades por Ações.

NOTA 03 – SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS CRITÉRIOS CONTÁBEIS ADOTADOS NA APURAÇÃO DO RESULTADO**Diretrizes Contábeis Básicas**

A São Paulo Wellness S.A. encontra-se na fase pré-operacional, tendo sido adotados os princípios fundamentais de contabilidade aplicáveis às sociedades por Ações.

- 3.1. Ativo Circulante e Realizável a Longo Prazo são demonstrados pelos seus valores das realizações.
- 3.2. O Ativo Permanente está demonstrado ao custo de aquisição, correspondente ao terreno e acréscido do ágio mencionado na nota 01, além dos custos relativos ao ITBI.
- 3.3. O Passivo Circulante e Exigível a Longo Prazo, são demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis líquidos dos encargos financeiros, representados por contrato de compra de ações nas contas Obrigações por Compra de Ativos em 38 parcelas de R\$ 1.079.751,00 vencíveis a partir de 05 de fevereiro de 2001, e segregados pelo prazo de vencimento até e acima de 12 meses, respectivamente.

Os Créditos de Pessoas Jurídicas Ligadas assumidos inicialmente por empresa ligada corresponde ao ITBI relativo ao Imóvel objeto da sociedade.

- 3.4. O Resultado do exercício apurado pelo regime de competência, não apresentou valores nesta fase pré-operacional.

NOTA 04 – CAPITAL SOCIAL

O Capital Social de R\$ 1.004,00 (Um mil e quatro reais), dividido em 1.004 ações, sendo 1.000 (mil) ações ordinárias, 1 (uma) ação preferencial Classe A e 3 (três) ações preferenciais Classe B, todas nominativas sem valor nominal.

NOTA 05 – EVENTOS SUBSEQÜENTES

No momento a sociedade está ultimando as providências necessárias para solicitação junto à C.V.M. – Comissão de Valores Mobiliários: [I] do registro das debêntures para sua distribuição pública e [II] obtenção do registro da companhia aberta.

MARCELO VESPOLI TAKAOKA
C.P.F.: 011.161.128-84

HENRY TJOANHAN GO
C.P.F.: 952.494.008-68

SIDNEY REY VENEZIANI
CRC 1SP061028/O-1
C.P.F.: 189.293.468-04

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2000





O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APECIAÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES, RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01916-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO PAULO WELLNESS S.A.	3 - CNPJ 04.106.907/0001-90	6 - NIRE 35300181441
---------------------------	---	--------------------------------	-------------------------

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO (LOGRADOURO, Nº E COMPLEMENTO) ALAMEDA MADEIRA Nº 222 - 14º ANDAR - SALA 5										2 - BAIRRO OU DISTRITO ALPHAVILLE			
3 - CEP 06454-010		4 - MUNICÍPIO BARUERI								5 - UF SP			
6 - DDD 11	7 - TELEFONE 4195-5117	8 - TELEFONE 4195-5117	9 - TELEFONE 4195-5117	10 - TELEX -	11 - DDD 11	12 - FAX 4195-7501	13 - FAX 4195-7501	14 - FAX 4195-7501					
15 - E-MAIL cmi@saopaulowellness.com.br													

01.03 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para correspondência com a Companhia)

1 - NOME FERNANDO BONTORIM AMATO				2 - ENDEREÇO COMPLETO (LOGRADOURO, Nº E COMPLEMENTO) ALAMEDA MADEIRA Nº 222 - 14º ANDAR - SALA 5							
3 - BAIRRO OU DISTRITO ALPHAVILLE			4 - CEP 06454-010		5 - MUNICÍPIO BARUERI				6 - UF SP		
7 - DDD 11	8 - TELEFONE 4195-5117	9 - TELEFONE 4195-5117	10 - TELEFONE 4195-5117	11 - TELEX -	12 - DDD 11	13 - FAX 4195-7501		14 - FAX 4195-7501			
14 - FAX 4195-7501	15 - FAX 4195-7501	16 - E-MAIL fernando@takaoka.eng.br									

01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO		1 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL	2 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL		
1 - ÚLTIMO		03/10/2000	31/12/2000		
2 - PENÚLTIMO		-	-		
3 - ANTEPENÚLTIMO		-	-		
4 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR ITIKAWA AUDITORES INDEPENDENTES S/C		5 - CÓDIGO CVM 00832-0	6 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO ALCINDO TAKACHI ITIKAWA		7 - CPF DO RESP. TÉCNICO 530.051.398-91

01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

NÚMERO DE AÇÕES (MIL)	1 31/12/2000	2	3
DO CAPITAL INTEGRALIZADO			
1 - ORDINÁRIAS		-	-
2 - PREFERENCIAIS		-	-
3 - TOTAL		-	-
EM TESOURARIA			
4 - ORDINÁRIAS		-	-
5 - PREFERENCIAIS		-	-
6 - TOTAL		-	-

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS		2 - TIPO DE SITUAÇÃO PRÉ-OPERACIONAL	
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO PRIVADA NACIONAL		4 - CÓDIGO ATIVIDADE 1170000 - PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO	
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL INCORPORAÇÃO E COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS		6 - TIPO DE CONSOLIDADO NÃO APRESENTADO	

01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ITEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL
-	-	-
-	-	-
-	-	-

01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO

1 - ITEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - TIPO AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO POR AÇÃO
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-

01.09 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA 24/05/2001	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

2.1 – BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais)

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>31/12/2000</u>
1	Ativo Total	34.017.458
1.01	Ativo Circulante	1.005
1.01.01	Disponibilidades	1.005
1.01.01.01	Caixa	1.004
1.01.01.02	Bancos Conta Movimento	1
1.03	Ativo Permanente	34.016.453
1.03.02	Imobilizado	34.016.453
1.03.02.01	Imobilizado em Andamento	34.016.453

2.2 – BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais)

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>31/12/2000</u>
2	Passivo Total	34.017.458
2.01	Passivo Circulante	9.845.233
2.01.08	Outros	9.845.233
2.01.08.01	Obrigações por Compra de Ativos	9.845.233
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	24.171.221
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	16.454
2.02.05	Outros	24.154.767
2.02.05.01	Obrigações por Compra de Ativos	24.154.767
2.05	Patrimônio Líquido	1.004
2.05.01	Capital Social Realizado	1.004

3.1 – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais)

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>03/10/2000</u> <u>a 31/12/2000</u>
	Número Ações, Ex-Tesouraria (Unidades)	1.004

4.1 – DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS (Reais)

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>03/10/2000</u> <u>a 31/12/2000</u>
4.01	Origens	24.172.225
4.01.02	Dos Acionistas	1.004
4.01.02.01	Integralização de Capital	1.004
4.01.03	De Terceiros	24.171.221
4.01.03.01	Obrigações por Compra de Ativos	24.154.767
4.01.03.02	Créditos Pessoa Jurídica Ligada	16.454
4.02	Aplicações	34.016.453
4.02.01	Adição do Ativo Imobilizado	34.016.453
4.03	Acréscimo/Decréscimo no Cap. Circulante	(9.844.228)
4.04	Variação do Ativo Circulante	1.005
4.04.02	Ativo Circulante no Final do Exercício	1.005
4.05	Variação do Passivo Circulante	9.845.233
4.05.02	Passivo Circulante no Final do Exercício	9.845.233

5.1 – DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 03/10/2000 A 31/12/2000 (Reais)

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Reservas de Capital</u>	<u>Reservas de Reavaliação</u>	<u>Reservas de Lucro</u>	<u>Lucros/Prejuízos Acumulados</u>	<u>Total Patrimônio Líquido</u>
5.01	Saldo Inicial	7.722	-	-	-	-	7.722
5.03	Aumento/Redução do Capital Social	(6.718)	-	-	-	-	(6.718)
5.09	Saldo Final	1.004	-	-	-	-	1.004

9.1 – PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES – SEM RESSALVA

São Paulo, 08 de fevereiro de 2001.⁽¹⁾

Ilmos. Senhores Diretores e Acionistas da

SÃO PAULO WELLNESS S.A.

1. Examinamos o balanço patrimonial da SÃO PAULO WELLNESS S.A., levantado em 31 de dezembro de 2000, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos correspondente ao período de 03 de outubro de 2000 a 31 de dezembro de 2000, elaboradas sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, e compreenderam: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e o sistema contábil e de controles internos da Instituição; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e (c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da Instituição, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da SÃO PAULO WELLNESS S.A., em 31 de dezembro de 2000, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido e as origens e aplicações de seus recursos correspondente ao período de 03 de outubro de 2000 a 31 de dezembro de 2000, de acordo com as práticas contábeis emanadas da legislação societária brasileira.

ITIKAWA AUDITORES INDEPENDENTES S/C
CRC 2SP021239/O-9

ALCINDO TAKACHI ITIKAWA
CONTADOR CRC 1SP088652/O-9

(1) Considerar data do Parecer como sendo dia 18 de Outubro de 2001 para os assuntos descritos nas notas explicativas n°s 06 e 12.

10.1 – RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

A sociedade foi constituída em 03 de outubro de 2000, tendo como objeto social o planejamento, desenvolvimento, administração e a exploração, por si ou por terceiros, do empreendimento denominado “São Paulo Wellness” a ser construído no terreno integrante do quinhão número 03 (três) da propriedade denominada “Sítio Tamboré”, situado no Distrito de Barueri, Estado de São Paulo, constituído pelos imóveis designados sob números 12.2, 12.3, e 12.4, da quadra n° 02, do empreendimento denominado “ALPHAVILLE – CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL”, objeto da matrícula n° 106.911, do registro de Imóveis de Barueri.

Em assembléia Geral de Acionistas realizada em 01 de novembro de 2000, foi aprovada a aquisição da totalidade do Patrimônio Líquido da S.P.W. Participações Ltda. Esta empresa havia adquirido anteriormente as ações da São Paulo Wellness S.A. com um ÁGIO fundamentado em laudo a valor de mercado sobre o terreno acima descrito. Com a incorporação pela São Paulo Wellness S.A., o ÁGIO existente, conforme dispõe o Regulamento do Imposto de Renda em seu artigo 386 – inciso I - §6° inciso II, foi incorporado ao terreno.

O empreendimento São Paulo Wellness é um projeto de múltiplo uso, composto de cinco unidades de negócio distintas: Hotel e Centro de Conferências, Centro de Medicina Integrada, Estacionamento, Escritórios e Shopping Center. A estrutura física do empreendimento consiste basicamente de quatro torres de 20 andares cada, situadas sobre um bloco comum de embasamento com 08 pisos, sendo 03 subsolos. A área total construída é da ordem de 200.000 metros quadrados.

- Implantação do Empreendimento São Paulo Wellness

Com vistas a obter recursos para implantação do empreendimento definido no seu objeto social, a sociedade autorizou em 01/11/2000 a emissão de debêntures no valor de R\$ 341.632.000,00 (trezentos e quarenta e um milhões, seiscentos e trinta e dois mil reais) cujas características estão definidas na Ata de Assembléia Geral Extraordinária, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 220.871/00-0, em 20/11/00.

- Eventos Subseqüentes ao Encerramento do Exercício

No momento a sociedade está ultimando as providencias necessárias para solicitação junto à C.V.M. – Comissão de Valores Mobiliários: [I] do registro das debêntures para sua distribuição pública e [II] obtenção do registro da companhia aberta.

Barueri, Janeiro de 2001

A Administração

11.1 – NOTAS EXPLICATIVAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2000

NOTA 01 – CONTEXTO OPERACIONAL

A São Paulo Wellness S.A. é uma sociedade por ações, constituída em 03 de outubro de 2000 tendo como objeto social o planejamento, desenvolvimento, administração e a exploração, por si ou por terceiros, do empreendimento denominado “São Paulo Wellness”, a ser construído no terreno denominada “Sítio Tamboré” situado no Distrito de Barueri, Estado de São Paulo.

O empreendimento “São Paulo Wellness” em fase de pré implantação, é um projeto de múltiplo uso, composto de cinco unidades de negócio distintas: Hotel e Centro de Conferências, Centro de Medicina Integrada, Estacionamento, Escritórios e Shopping Center. A estrutura física do empreendimento consiste basicamente de quatro torres de 20 andares cada, situadas sobre um bloco comum de embasamento com 08 pisos, sendo 03 subsolos. A área total construída é da ordem de 200.000 metros quadrados.

NOTA 02 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As Demonstrações Contábeis foram elaboradas com base nos princípios de contabilidade emanados da legislação societária brasileira, consubstanciadas na Lei das Sociedades por Ações.

NOTA 03 – SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS CRITÉRIOS CONTÁBEIS

3.1. Ativo Circulante e Realizável a Longo Prazo

Corresponde à disponibilidade em caixa, cujo saldo está demonstrado pelo valor de realização.

3.2. Ativo Permanente

Corresponde ao valor do terreno denominado “Sítio Tamboré” acrescido do custo relativo ao ITBI, bem como do ágio.

A companhia, conforme deliberação da AGE de 01 de novembro de 2.000, adquiriu a totalidade das quotas da S.P.W. PARTICIPAÇÕES LTDA. No registro contábil dessa empresa constava no seu ativo permanente o saldo do terreno denominado “Sítio Tamboré” juntamente com o valor do ágio de R\$ 34.000 mil. fundamentado em laudo de avaliação de conformidade com artigo 8º da Lei 6404, de 15 de dezembro de 1976. Com a incorporação da SPW Participações Ltda. pela São Paulo Wellness S.A., o ágio existente foi incorporado ao terreno, conforme dispõe o Regulamento do Imposto de Renda em seu artigo 386 inciso I e parágrafo 6º inciso II.

3.3. Passivo Circulante e Exigível a Longo Prazo,

Estão demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis líquidos dos encargos financeiros. Os Créditos de Pessoas Jurídicas Ligadas assumidos inicialmente por empresa ligada correspondem a despesas pré-operacionais da sociedade.

3.4. Resultado

O Resultado do exercício apurado pelo regime de competência, não apresentou valores nesta fase pré-operacional.

NOTA 04 – CAPITAL SOCIAL

O Capital Social de R\$ 1.004,00 (Um mil e quatro reais), dividido em 1.004 ações, sendo 1.000 (um mil) ações ordinárias, 1 (uma) ação preferencial Classe A e 3 (três) ações preferenciais Classe B, todas nominativas sem valor nominal.

NOTA 05 – DEBÊNTURES

Tendo em vista que a sociedade não realizou a primeira emissão de 341.632 (trezentos e quarenta e um mil seiscentos e trinta e duas) debêntures aprovada em Ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada em 01 de Novembro de 2.000, a Assembléia geral Extraordinária realizada em 20 de junho de 2001 aprovou novas condições e características para a primeira emissão de debêntures como segue:

Quantidade	212.007 (duzentos e doze mil e sete) debêntures,
Data da Emissão	01 de Junho de 2.001,
Valor Unitário	R\$ 1 mil,
Valor Total	R\$ 212.007 mil,
Forma, Tipo e Espécie	Nominativa, do tipo escritural, e da espécie com garantia subordinada,
Séries	Uma única série,
Vencimento	Não tem prazo de vencimento,
Remuneração	Mensal, a partir do início das operações do empreendimento, com rendimentos variáveis equivalentes na participação no Resultado Operacional Disponível,
Atualização	Variação “IGP-M”,
Local de Pagamento	Nos termos do regulamento do CBLC, ou junto a instituição depositária das Debêntures, ou na sede social da companhia,
Amortização e Resgate	Não haverá amortização nem resgate das debêntures, exceto na hipótese de alienação de determinados bens de titularidade da companhia, conforme estabelecido na escritura de emissão de debêntures,
Subscrição/ Integralização	Em moeda corrente nacional ou créditos detidos contra Companhia,
Distribuição	Serão objeto de distribuição Pública, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários,
Conversibilidade	Não serão conversíveis em ações.

No momento a sociedade está ultimando as providencias necessárias para solicitação junto à C.V.M. – Comissão de Valores Mobiliários:

- (i) do registro das debêntures para sua distribuição pública e
- (ii) obtenção do registro da companhia aberta.

NOTA 06 - RESPONSABILIDADES

Está representado por Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Ações registrado na conta Obrigações por Compra de Ativos, no valor de R\$ 34.000 mil, podendo ser liquidado em 38 parcelas mensais e iguais e sucessivas, no valor de R\$ 1.080 mil, cada uma, vencendo a primeira no dia 05 de fevereiro de 2.001. De acordo com a cláusula 3.3 do Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Ações, o preço ajustado será corrigido mensalmente pelo Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), tomando como índice base o mês de Outubro de 2.000, e como índice reajuste o mês do efetivo pagamento do preço à vista ou de cada uma das parcelas.

NOTA 07 - GARANTIAS E ÔNUS REAIS DIVERSOS

O bem da companhia não está vinculado ou garante qualquer obrigação com terceiros.

NOTA 08 - TRANSAÇÕES ENTRE PARTES RELACIONADAS

Não ocorreu nenhuma movimentação entre as empresas do grupo, salvo as operações incluídas no item 3.3 da nota acima.

NOTA 09 – VENDAS OU SERVIÇOS A REALIZAR

Inexiste faturamento antecipados ou contrato com garantia de recebimento por conta de vendas ou serviços a realizar.

NOTA 10 – OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÃO

Inexiste contrato abrangendo esse aspecto.

NOTA 11 – PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Neste exercício não foi pago nenhuma participação ou remuneração aos administradores.

NOTA 12 - EVENTOS SUBSEQÜENTES

O 4º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão e transferência de Ações prorrogou o vencimento para 05 de novembro de 2001.

INFORMAÇÕES ANUAIS – IAN





O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES, RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01916-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO PAULO WELLNESS S.A.	3 - CNPJ 04.106.907/0001-90
4 - DENOMINAÇÃO COMERCIAL SÃO PAULO WELLNESS S.A.		5 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ANTERIOR -
6 - NIRE 35300181441		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO (LOGRADOURO, Nº E COMPLEMENTO) ALAMEDA MADEIRA Nº 222 - 14º ANDAR - SALA 5							2 - BAIRRO OU DISTRITO ALPHAVILLE	
3 - CEP 06454-010		4 - MUNICÍPIO BARUERI					5 - UF SP	
6 - DDD 11	7 - TELEFONE 4195-5117	8 - TELEFONE 4195-5117	9 - TELEFONE 4195-5117	10 - TELEX -	11 - DDD 11	12 - FAX 4195-7501	13 - FAX 4195-7501	14 - FAX 4195-7501
15 - E-MAIL cmi@saopaulowellness.com.br								

01.03 - DEPARTAMENTO DE ACIONISTAS

1 - NOME FERNANDO BONTORIM AMATO					2 - CARGO DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES			
3 - ENDEREÇO COMPLETO ALAMEDA MADEIRA Nº 222 - 14º ANDAR - SALA 5					4 - BAIRRO OU DISTRITO ALPHAVILLE		5 - CEP 06454-010	
6 - MUNICÍPIO BARUERI		7 - UF SP	8 - DDD 11	9 - TELEFONE 4195-5117	10 - TELEFONE 4195-5117	11 - TELEFONE 4195-5117	12 - TELEX -	
13 - DDD 11	14 - FAX 4195-7501	15 - FAX 4195-7501	16 - FAX 4195-7501		17 - E-MAIL fernando@takaoka.eng.br			

OUTROS LOCAIS DE ATENDIMENTO A ACIONISTAS

18 - ITEM	19 - MUNICÍPIO	20 - UF	21 - DDD	22 - TELEFONE	23 - TELEFONE
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

01.04 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME FERNANDO BONTORIM AMATO				2 - ENDEREÇO COMPLETO (LOGRADOURO, Nº E COMPLEMENTO) ALAMEDA MADEIRA Nº 222 - 14º ANDAR - SALA 5			
3 - BAIRRO OU DISTRITO ALPHAVILLE			4 - CEP 06454-010	5 - MUNICÍPIO BARUERI		6 - UF SP	
7 - DDD 11	8 - TELEFONE 4195-5117	9 - TELEFONE 4195-5117	10 - TELEFONE 4195-5117	11 - TELEX -	12 - DDD 11	13 - FAX 4195-7501	
14 - FAX 4195-7501	15 - FAX 4195-7501	16 - E-MAIL fernando@takaoka.eng.br					

01.05 - REFERÊNCIA / AUDITOR

1 - DATA DE INÍCIO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL 03/10/2000		2 - DATA DE TÉRMINO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL 31/12/2000					
3 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO 01/01/2001		4 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO 31/12/2001					
5 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR ITIKAWA AUDITORES INDEPENDENTES S/C			6 - CÓDIGO CVM 00832-0	7 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO ALCINDO TAKACHI ITIKAWA		8 - CPF DO RESP. TÉCNICO 530.051.398-91	

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - BOLSA DE VALORES ONDE POSSUI REGISTRO <input type="checkbox"/> [1] BVBAAL <input type="checkbox"/> [2] BVES <input type="checkbox"/> [3] BVMSB <input type="checkbox"/> [4] BVPP <input type="checkbox"/> [5] BVPR <input type="checkbox"/> [6] BVRG <input type="checkbox"/> [7] BVRI <input checked="" type="checkbox"/> [8] BVSP <input type="checkbox"/> [9] BVST						2 - MERCADO DE NEGOCIAÇÃO BOLSA	
3 - TIPO DE SITUAÇÃO PRÉ-OPERACIONAL		4 - CÓDIGO DE ATIVIDADE 1170000 - PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO			5 - ATIVIDADE PRINCIPAL INCORPORAÇÃO E COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS		

01.07 - CONTROLE ACIONÁRIO / VALORES MOBILIÁRIOS

1 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO PRIVADA NACIONAL						
2 - VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS PELA CIA. <input checked="" type="checkbox"/> [1] AÇÕES <input type="checkbox"/> [2] AÇÕES RESGATÁVEIS <input type="checkbox"/> [3] DEBÊNTURES SIMPLES <input type="checkbox"/> [4] DEBÊNTURES CONVERSÍVEIS EM AÇÕES <input type="checkbox"/> [5] PARTES BENEFICIÁRIAS <input type="checkbox"/> [6] BÔNUS DE SUBSCRIÇÃO						

01.08 - PUBLICAÇÕES DE DOCUMENTOS

1 - AVISO AOS ACIONISTAS SOBRE DISPONIBILIDADE DAS DFS. -		2 - ATA DA AGO QUE APROVOU AS DFS. 01/06/2001	
3 - CONVOCAÇÃO DA AGO PARA APROVAÇÃO DAS DFS. -		4 - PUBLICAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 28/04/2001	

01.09 - JORNAIS ONDE A CIA. DIVULGA INFORMAÇÕES

1 - ITEM	2 - TÍTULO DO JORNAL	3 - UF	1 - ITEM	2 - TÍTULO DO JORNAL	3 - UF
01	DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO	SP	-	-	-
02	JORNAL DA MANHÃ	SP	-	-	-

01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA 24/05/2001	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

2.1 – COMPOSIÇÃO ATUAL DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DIRETORIA

Item	Nome do Administrador / CPF	Data da Eleição	Prazo do Mandato	Código Tipo do Administrador*	Função
01	Marcelo Vespoli Takaoka 011.161.128-84	01/11/2000	3 Anos	1	Diretor-Presidente
02	Henry Tjoanhan Go 952.494.008-68	21/06/2001	3 Anos	3	Memb. do Conselho e D. Administrativo
03	John George de Carle Gottheiner 043.780.088-15	01/11/2000	3 Anos	2	Presidente do Conselho de Administração
04	Jose Lucena de Miranda Neto 484.231.228-91	01/11/2000	3 Anos	1	Diretor Vice-Presidente
05	Therezinha Conceicao Vespoli Takaoka / 213.079.588-93	21/06/2001	3 Anos	2	Membro do Conselho
06	Sergio Antonio Garcia Amoroso 761.086.608-30	01/11/2000	3 Anos	2	Membro do Conselho
07	Carlos Arnaldo Borges de Souza 006.031.278-51	21/06/2001	Até Ago de 2003	2	Membro do Conselho
08	Fernando Bontorim Amato 166.323.078-17	21/06/2001	Até Ago de 2003	1	Dir.Financeiro e Rel. com Investidores

* Código: 1 – Pertence Apenas à Diretoria;
2 – Pertence Apenas ao Conselho de Administração;
3 – Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração.

2.2 – EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL E FORMAÇÃO ACADÊMICA DE CADA CONSELHEIRO E DIRETOR

JOHN GEORGE DE CARLE GOTTHEINER

Data de Nascimento: 07/11/1943

Formação Acadêmica: Administrador de Empresas formado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

Experiência Profissional: Diretor de Marketing em empresa de serviços. Fundador da SCI – Serviço de Informações Comerciais (1974), sendo seu Diretor-Presidente até 1998. Durante o período de 24 anos de sua gestão, o SCI que começou com um pequeno escritório de cinco pessoas em São Paulo transformou-se em uma empresa com 1.100 funcionários distribuídos pelas 47 filiais em todo o Brasil, administrando um Banco de Dados com informações sobre mais de 2,3 milhões de empresas e mais de 5 milhões de pessoas. Diretor-Presidente desde 1998 da JAG Participação e Desenvolvimento Ltda., holding que administra mais de 20 empresas das quais participa em múltiplos setores da economia, entre os quais: Tecnologia da Informação, Educacional, Agropecuária, Empreendimentos Imobiliários, Comércio e Varejo, Indústria Metalúrgica e Indústria Alimentícia.

THEREZINHA DA CONCEIÇÃO VESPOLI TAKAOKA

Data de Nascimento: 24/01/1935

Formação Acadêmica: Médica formada pela Faculdade de Medicina da Universidade de São Paulo (USP).

Experiência Profissional: Atualmente, principal acionista das empresas do grupo Takaoka, entre as quais Y. Takaoka Empreendimentos S.A., São Paulo Wellness S.A., Comercial YT Ltda. e Wellness Empreendimentos Ltda.

SERGIO ANTONIO GARCIA AMOROSO

Data de Nascimento: 09/09/1954

Experiência Profissional: Empresário do setor de celulose, papel de embalagens e caixas de papelão ondulado. Principal acionista e Presidente do GRUPO ORSA – grupo empresarial de capital 100% nacional, com 5.000 funcionários, empresa premiada e certificada internacionalmente, tradicional exportadora de papel e celulose. Vice-Presidente da Associação Brasileira do Papelão Ondulado. (ABPO). Instituidor e membro do Conselho da Fundação Orsa – entidade sem fins lucrativos, atualmente atendendo a aproximadamente 17.000 crianças e

adolescentes nas áreas de Saúde, Educação, Promoção Social, Desenvolvimento Humano e Organizacional, Voluntariado e Meio Ambiente. Conselheiro da Associação de Assistência à Criança Defeituosa (AACD). Membro do Conselho Consultivo do Centro de Voluntários de São Paulo. Conselheiro do IPA – Associação Internacional pelo Direito da Criança Brincar: Presidente do Conselho de Administração do GRAACC. Conselheiro do Instituto Fonte. Membro Fundador do WWF Brasil. Membro do Conselho do ICRIM – Instituto de Apoio à Criança e ao Adolescente com Doenças Renais.

HENRY TJOANHAN GO

Data de Nascimento: 29/04/1956

Formação Acadêmica: Administrador de Empresas formado pela Faculdade de Economia e Administração (FEA) da Universidade de São Paulo (USP).

Experiência Profissional: Auditor Gerente e Gerente de Planejamento Financeiro da Holding das indústrias Gessy Lever (Atual UniLever). Diretor da empresa Goinvest, Negócios e Investimentos Ltda., atuando na Bolsa de Valores (BOVESPA), Bolsa de Mercadorias e Futuros (BM&F), participações em empreendimentos imobiliários, agência de viagens/ câmbio, financiamentos e outros segmentos da economia. Atualmente, Diretor-Presidente da empresa Goincorp Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

MARCELO VESPOLI TAKAOKA

Data de Nascimento: 30/11/1957

Formação Acadêmica: Engenheiro Civil formado pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (1980) e Pós-Graduação em Gerenciamento de Empresas e Empreendimentos da Construção Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (2001).

Experiência Profissional: Ex-Diretor da RETA Materiais de Construção, Locação e Condomínios Ltda. (1982 – 1989); Professor da Fundação para o Desenvolvimento Tecnológico da Engenharia da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, Diretor Suplente para Assuntos Internacionais da Sociedade Brasileira e Japonesa de Beneficência Santa Cruz; Representante da acionista Therezinha Conceição Vespoli Takaoka na Construtora Albuquerque, Takaoka S.A. (desde de 1994); Sócio Gerente da MVT Engenharia Ltda. (desde 1981); Sócio-Gerente da Messenger Telecomunicações Ltda. (desde 1992); e Diretor-Superintendente da Y. Takaoka Empreendimentos S.A., (desde de 1995).

JOSÉ LUCENA DE MIRANDA NETO

Data de Nascimento: 18/12/1945

Formação Acadêmica: Arquiteto formado pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo Brás Cubas (1977) e Pós-Graduação em Arquitetura Industrial pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo Brás Cubas. Curso de Dimensionamento de Equipamentos para Barragens e Grande Obras na Rex Americana Industrial Ltda. em Chicago (EUA).

Experiência Profissional: Em 28 anos de vivência profissional, atuou em diversos setores da economia. Atualmente, Diretor da empresa José Lucena Arquitetura e Urbanismo, cuja experiência atinge mais de dois milhões de metros quadrados de projetos e construções entre residências, parques industriais, barragens, etc. Diretor Técnico-Administrativo da empresa Crystal Tower S.A. pertencente ao Grupo Orsa do setor de papel e celulose.

FERNANDO BONTORIM AMATO

Data de Nascimento: 04/04/1974

Formação Acadêmica: Engenheiro Civil formado pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (1996) e Pós-Graduação em Gerenciamento de Empresas e Empreendimentos da Construção Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (1998).

Experiência Profissional: Pesquisador do Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT) atuando na área de consultoria e desenvolvimento de novos projetos de Construção Civil (1996-1999); Consultor da empresa CB Richard Ellis atuando na área de valoração de propriedades imobiliárias (edifícios de escritórios, shopping centers, hotéis, residenciais, indústrias, terrenos, hipermercados, etc.), análise de investimentos em portfólios de imóveis e recomendações de desmobilização de propriedades, e estudos de análise de qualidade de investimentos em novos produtos do mercado imobiliário (1999-2000). Atualmente, Diretor de Projetos da empresa Y. Takaoka Empreendimentos Imobiliários, atuando na área de concepção, planejamento, desenvolvimento e implantação de novos empreendimentos imobiliários e de base imobiliária.

CARLOS ARNALDO BORGES DE SOUZA

Data de Nascimento: 03/02/1963

Formação Acadêmica: Administrador de Empresas formado pela Fundação de Ensino Mackenzie.

Experiência Profissional: Administrador de Empresas com 18 anos de experiência em Mercados de Capitais, nas seguintes instituições: Banco Bradesco de Investimentos S.A.; Invesplan S.A.C.C.T.V.M; Inpar D.T.V.M S.A.; KL&M Magliano S.A.; C.C.V.M. Desenvolveu e implantou a área de Mercado de Capitais na Didier C.C.T.V.M Ltda., Atualmente exerce a função de Diretor-Superintendente da Planner Corretora de Valores S.A.

3.1 – EVENTOS RELATIVOS À DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL

<u>Evento-Base</u>	<u>Data do Evento</u>	<u>Pessoas Físicas e Jurídicas</u>	<u>Investidores Institucionais</u>	<u>Acordo de Acionistas</u>	<u>Ações Preferenciais com Direito a Voto</u>	<u>Ações Preferenciais com Direito a Voto</u>	<u>Data do Último Acordo de Acionistas</u>
AGO	01/11/2000	7	-	Sim	Sim/Não	PNA	09/10/2001

3.2 – POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DE AÇÕES COM DIREITO A VOTO

<u>Item</u>	<u>Nome / Razão Social</u> <u>CPF / CNPJ</u> <u>Nacionalidade / UF</u>	<u>Ações Ordinárias</u> <u>(Unidades)</u>	<u>%</u>	<u>Ações Preferenciais</u> <u>(Unidades)</u>	<u>%</u>	<u>Total de Ações</u> <u>(Unidades)</u>	<u>%</u>	<u>Composição Capital Social</u>	<u>Part. no Acordo de Acionistas</u>	<u>Controlador</u>
01	Therezinha Conceição Vespoli Takaoka 213.079.588-93 Brasileira / BR	460	46,00	1	25,00	461	45,92	-	Sim	Sim
02	Y Takaoka Empreendimentos S.A. 00.479.083-0001/43 Brasileiro / BR	96	9,60	-	-	96	9,56	01/12/2000	Sim	Não
03	John George de Carle Gottheiner 043.780.088-15 Brasileiro / BR	222	22,20	1	25,00	223	22,22	-	Sim	Não
04	Crystal Tower S.A. 01.010.436-0001/24 Brasileira / BR	111	11,10	-	-	111	11,05	01/11/2000	Sim	Não
05	Goincorp Incorporações e Empr. Ltda. 01.369.148-0001/60 Brasileira / BR	111	11,10	-	-	111	11,05	31/12/2000	Sim	Não
06	Henry Tjoanhan Go 952.494.008-68 Brasileiro / BR	-	-	1	25,00	1	0,10	-	Sim	Não
07	Sergio Antonio Garcia Amoroso 761.086.608-30 Brasileiro / BR	-	-	1	25,00	1	0,10	-	Sim	Não
99	Total	1.000	100,00	4	100,00	1.004	100,00			

3.3 – DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS CONTROLADORES ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA

<u>Item</u>	<u>Controladora / Investidora</u>							<u>Data de Composição do Capital Social</u>
02	Y TAKAOKA EMPREENDIMENTOS S.A.							01/12/2000
	Nome/Razão Social CPF / CNPJ	Ações Ordinárias / Cotas		Ações Preferenciais		Ações Cotas / Total		Composição do Capital Social
Item	Nacionalidade / UF	(Unidades)	%	(Unidades)	%	(Unidades)	%	
0201	Therezinha Conceição Vespoli Takaoka 213.079.588-93 Brasileira / SP	17.444	99,98	-	-	17.444	99,98	
0202	Marcelo Vespoli Takaoka 011.161.128-84 Brasileira / SP	1	0,01	-	-	1	0,01	
0203	Eugenia de Castro Vespoli 269.211.898-72 Brasileira / SP	1	0,01	-	-	1	0,01	
0299	Total	17.446	100,00	-	-	17.446	100,00	
	Nome/Razão Social CPF / CNPJ	Ações Ordinárias / Cotas		Ações Preferenciais		Ações Cotas / Total		Composição do Capital Social
Item	Nacionalidade / UF	(Unidades)	%	(Unidades)	%	(Unidades)	%	
04	CRYSTAL TOWER S.A.							01/11/2000
0402	Orsa Celulose Papelão e Embalagens 45.988.110-0001/41 Brasileira / SP	400.050	100,00	-	-	400.050	100,00	01/11/2000
0499	Total	400.050	100,00	-	-	400.050	100,00	
	Nome/Razão Social CPF / CNPJ	Ações Ordinárias / Cotas		Ações Preferenciais		Ações Cotas / Total		Composição do Capital Social
Item	Nacionalidade / UF	(Unidades)	%	(Unidades)	%	(Unidades)	%	
0402	ORSA CELULOSE PAPELÃO E EMBALAGENS							01/11/2000
040201	Orsa Cia. Investimentos S.A. 02.217.444-0001/09	29.166.713	12,11	-	-	29.166.713	12,11	01/11/2000
040202	Orsa Participações S.A. 66.924.929-0001/15	59.338.936	24,65	-	-	59.338.936	24,65	01/11/2000
040204	Create Embalagens e Participações S.A. 00.986.479-0001/87	14.512.521	6,03	-	-	14.512.521	6,03	01/11/2000
040205	Alorpem Participações Ltda. 65.930.737-0001/59	137.780.998	57,21	-	-	137.780.998	57,21	01/11/2000
040206	Sergio Antonio Garcia Amoroso 761.086.608-30 Brasileira / SP	691	-	-	-	691	-	
040207	Adonis Jesus Garcia Amoroso 034.975.288-54 Brasileira / SP	232	-	-	-	232	-	
040208	Jose Roberto Garcia Amoroso 957.698.118-20 Brasileira / SP	232	-	-	-	232	-	
040299	Total	240.800.323	100,00	-	-	240.800.323	100,00	

<u>Item</u>	<u>Controladora / Investidora</u>							<u>Data de Composição do Capital Social</u>
040201	ORSA CIA. INVESTIMENTOS S.A.							01/11/2000
	<u>Nome/Razão Social</u> <u>CPF / CNPJ</u>	<u>Ações Ordinárias / Cotas</u>		<u>Ações Preferenciais</u>		<u>Ações Cotas / Total</u>		<u>Composição do Capital Social</u>
<u>Item</u>	<u>Nacionalidade / UF</u>	<u>(Unidades)</u>	<u>%</u>	<u>(Unidades)</u>	<u>%</u>	<u>(Unidades)</u>	<u>%</u>	
04020101	Sergio Antonio Garcia Amoroso 761.086.608-30 Brasileira / SP	680	68,00	-	-	680	68,00	
04020102	Adonis Jesus Garcia Amoroso 034.975.288-54 Brasileira / SP	136	13,60	-	-	136	13,60	
04020103	Jose Roberto Garcia Amoroso 957.698.118-20 Brasileira / SP	136	13,60	-	-	136	13,60	
04020104	Edilza Terezinha Garcia Amoroso 066.326.508-80 Brasileira / SP	28	2,80	-	-	28	2,80	
04020105	Jose Aparecido Montagnana 810.791.098-20 Brasileira / SP	10	1,00	-	-	10	1,00	
04020106	Jorge Francisco Henriques 819.806.808-25 Brasileira / SP	10	1,00	-	-	10	1,00	
04020199	Total	1.000	100,00	-	-	1.000	100,00	

<u>Item</u>	<u>Controladora / Investidora</u>							<u>Data de Composição do Capital Social</u>
040202	ORSA PARTICIPAÇÕES S.A.							01/11/2000
	<u>Nome/Razão Social</u> <u>CPF / CNPJ</u>	<u>Ações Ordinárias / Cotas</u>		<u>Ações Preferenciais</u>		<u>Ações Cotas / Total</u>		<u>Composição do Capital Social</u>
<u>Item</u>	<u>Nacionalidade / UF</u>	<u>(Unidades)</u>	<u>%</u>	<u>(Unidades)</u>	<u>%</u>	<u>(Unidades)</u>	<u>%</u>	
04020201	Sergio Antonio Garcia Amoroso 761.086.608-30 Brasileira / SP	448.500	69,00	-	-	448.500	69,00	
04020202	Adonis Jesus Garcia Amoroso 034.975.288-54 Brasileira / SP	91.000	14,00	-	-	91.000	14,00	
04020203	Jose Roberto Garcia Amoroso 957.698.118-20 Brasileira / SP	91.000	14,00	-	-	91.000	14,00	
04020204	Edilza Terezinha Garcia Amoroso 066.326.508-80 Brasileira / SP	19.500	3,00	-	-	19.500	3,00	
04020299	Total	650.000	100,00	-	-	650.000	100,00	

<u>Item</u>	<u>Controladora / Investidora</u>							<u>Data de Composição do Capital Social</u>
040204	CREATE EMBALAGENS E PARTICIPAÇÕES S.A.							01/11/2000
	<u>Nome/Razão Social</u> <u>CPF / CNPJ</u>	<u>Ações Ordinárias / Cotas</u>		<u>Ações Preferenciais</u>		<u>Ações Cotas / Total</u>		<u>Composição do Capital Social</u>
<u>Item</u>	<u>Nacionalidade / UF</u>	<u>(Unidades)</u>	<u>%</u>	<u>(Unidades)</u>	<u>%</u>	<u>(Unidades)</u>	<u>%</u>	
04020401	Jorge Francisco Henriques 819.806.808-25 Brasileira / SP	1	1,00	-	-	1	1,00	
04020402	Outros	99	99,00	-	-	99	99,00	01/11/2000
04020499	Total	100	100,00	-	-	100	100,00	

<u>Item</u>	<u>Controladora / Investidora</u>	<u>Data de Composição do Capital Social</u>
04020402	Outros	01/11/2000

Não se aplica à Companhia.

<u>Item</u>	<u>Controladora / Investidora</u>	<u>Data de Composição do Capital Social</u>
040205	ALORPEM PARTICIPAÇÕES LTDA.	01/11/2000

<u>Item</u>	<u>Nome/Razão Social CPF / CNPJ</u>	<u>Ações Ordinárias / Cotas</u>	<u>Ações Preferenciais</u>	<u>Ações Cotas / Total</u>	<u>Composição do Capital Social</u>			
<u>Item</u>	<u>Nacionalidade / UF</u>	<u>(Unidades)</u>	<u>%</u>	<u>(Unidades)</u>	<u>%</u>	<u>(Unidades)</u>	<u>%</u>	<u>Composição do Capital Social</u>
04020501	Orsa Participações S.A. 66.924.929-0001/15	44.671	57,60	-	-	44.671	57,60	01/11/2000
04020502	Create Embalagens e Participações S.A. 00.986.479-0001/87	10.927	14,09	-	-	10.927	14,09	01/11/2000
04020503	Sergio Antonio Garcia Amoroso 761.086.608-30 Brasileira / SP	1	-	-	-	1	-	
04020504	Orsa Cia. de Investimentos S.A. 02.217.444-0001/09	21.956	28,31	-	-	21.956	28,31	01/11/2000
04020599	Total	77.555	100,00	-	-	77.555	100,00	

<u>Item</u>	<u>Controladora / Investidora</u>	<u>Data de Composição do Capital Social</u>
04020501	ORSA PARTICIPAÇÕES S.A.	01/11/2000

Não se aplica à Companhia.

<u>Item</u>	<u>Controladora / Investidora</u>	<u>Data de Composição do Capital Social</u>
04020502	CREATE EMBALAGENS S.A.	01/11/2000

Não se aplica à Companhia.

<u>Item</u>	<u>Controladora / Investidora</u>	<u>Data de Composição do Capital Social</u>
04020504	ORSA CIA. DE INVESTIMENTOS S.A.	01/11/2000

Não se aplica à Companhia.

<u>Item</u>	<u>Controladora / Investidora</u>	<u>Data de Composição do Capital Social</u>
05	GOINCORP INCORPORAÇÕES E EMPR. LTDA.	31/12/2000

<u>Item</u>	<u>Nome/Razão Social CPF / CNPJ</u>	<u>Ações Ordinárias / Cotas</u>	<u>Ações Preferenciais</u>	<u>Ações Cotas / Total</u>	<u>Composição do Capital Social</u>			
<u>Item</u>	<u>Nacionalidade / UF</u>	<u>(Unidades)</u>	<u>%</u>	<u>(Unidades)</u>	<u>%</u>	<u>(Unidades)</u>	<u>%</u>	<u>Composição do Capital Social</u>
0501	Henry Tjoanhan Go 952.494.008-68 Brasileira / SP	25.000	50,00	-	-	25.000	50,00	
0502	Silvia Regina Rodrigues Go 003.464.698-13 Brasileira / SP	25.000	50,00	-	-	25.000	50,00	
0599	Total	50.000	100,00	-	-	50.000	100,00	

4.1 – COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

1) Data da Última Alteração: 01/11/2000

Item	Espécie das Ações	Nominativa ou Escritural	Valor Nominal (Reais)	Quantidade de Ações (Unidades)	Subscrito (Reais)	Integralizado (Reais)
01	Ordinárias	Nominativa	1,0000000000	1.000	1.000	1.000
03	Preferenciais Classe A	Nominativa	1,0000000000	1	1	1
04	Preferenciais Classe B	Nominativa	1,0000000000	3	3	3
99	Totais	-	-	1.004	1.004	1.004

4.2 – CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

Item	Data da Alteração	Valor do Capital Social (Reais)	Valor da Alteração (Reais)	Origem da Alteração	Quantidade de Ações Emitidas (Unidades)	Preço da Ação na Emissão (Reais)
01	01/11/2000	8.722	7.722	Incorporação de Empresas	-	1,0000000000
02	01/11/2000	1.000	7.722	Redução	7.722	1,0000000000
03	01/11/2000	1.004	4	Subscrição Particular em Dinheiro	4	1,0000000000

4.4 – CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO

Não se aplica à Companhia.

4.5 – COMPOSIÇÃO DO CAPITAL AUTORIZADO

Não se aplica à Companhia.

6.3 – DISPOSIÇÕES ESTATUTÁRIAS DO CAPITAL SOCIAL

Item	Espécie da Ação	Classe da Ação	% do Capital Social	% Tipo Dividendo Fixo	% Tipo Dividendo Mínimo	% Tipo Dividendo Cumulativo	Base de Cálculo	Prev. Reembolso de Capital	Prêmio	Direito a Voto
01	Ordinária	-	99,60	1,00	1,00	1,00	Baseado no Capital Social	Não	Não	Sim
02	Preferencial	B	0,29	1,00	1,00	1,00	Baseado no Capital Social	Não	Não	Não
03	Preferencial	A	0,11	1,00	1,00	1,00	Baseado no Capital Social	Não	Não	Sim

6.4 – MODIFICAÇÃO ESTATUTÁRIAData da Última Modificação do Estatuto

21/06/2001

Dividendo Obrigatório (% do Lucro)

0,10

7.1 – REMUNERAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES NO LUCRO

Participação dos Administradores no Lucro	Valor da Remuneração Global dos Administradores (Reais)	Periodicidade
Não	-	Anual

7.2 – PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

Não se aplica à Companhia.

8.1 – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO PÚBLICA OU PARTICULAR DE DEBÊNTURES

01	Item	01
02	Nº Ordem	1ª
05	Série Emitida	UN
06	Tipo de Emissão	Simple
07	Natureza da Emissão	Pública
08	Data da Emissão	01/06/2001
10	Espécie da Debênture	Subordinada
11	Condição de Remuneração Vigente	Partic. Resultado Operacional
12	Prêmio/Deságio	Não
13	Valor Nominal (Reais)	1.000,00
14	Montante Emitido (Reais)	212.007.000
15	Q. Títulos Emitidos (Unidade)	212.007
20	Título a Colocar (Unidade)	212.007

9.1 – BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA

A partir do interesse comum em desenvolver empreendimentos integrados e sinérgicos, onde a força da soma dos componentes individuais conduz ao ganho de qualidade e de desempenho, surgiu este Grupo Empreendedor em meados da década de 90 com objetivo de criar uma sociedade para desenvolver e implantar um empreendimento no trevo de entrada de Alphaville. Os sócios do Grupo Empreendedor estão abaixo descritos:

- (a) **Y. TAKAOKA EMPREENDIMENTOS:** Empresa Holding planejada pelo Dr. Yojiro Takaoka, cuja missão e os objetivos da empresa estão centralizados no setor da Construção Civil, com forte atuação em terraplenagem, pavimentação, obras de arte, edifícios, grandes estruturas e urbanização. Na sua origem, a Takaoka planejou, desenvolveu e construiu mais de 80 edifícios na Grande São Paulo (incluindo o Condomínio Ilhas do Sul, 130.000 m² de área construída), todo o projeto de Alphaville (16.400.000 m²) e de Aldeia da Serra (4.400.000 m²). Atualmente, Alphaville possui 14 loteamentos residenciais (30.000 habitantes), 001 loteamento empresarial, 01 loteamento comercial e 02 centros de apoio (100.000 trabalhadores diariamente). Já Aldeia da Serra conta com 06 loteamentos residenciais (5.000 habitantes) e 01 loteamento comercial localizados a 1.050 metros de altitude.
- (b) **JAG PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS:** Grupo Brasileiro que se originou, em 1974, com a criação de SCI Informações Comerciais, hoje SCI - Equifax, empresa inovadora em Soluções para Análise e Avaliação do Potencial, Risco e Valor do Cliente. A atuação do Grupo nesses vinte e sete anos foi sempre de buscar a combinação ótima entre os fatores de produção Tecnologia, Capital, Terra, e Trabalho, aliando Empreendedorismo e Gerenciamento Profissional. A JAG participa societariamente em mais de vinte empresas, atuando tanto no mercado nacional como internacional, em múltiplos setores econômicos, entre os quais: Tecnologia da Informação (7 empresas), Educacional (5), Agropecuária (5), Empreendimentos Imobiliários (2), Comércio e Varejo (2), Indústria Metalúrgica (2) e Indústria Alimentícia (1).
- (c) **CRYSTAL TOWER:** Empresa do Grupo ORSA, fundado em 1981 e que ocupa posição expressiva entre as maiores empresas do Brasil no setor de produção integrada de papel de embalagens e caixas de papelão ondulado. No início de 2000, o Grupo ORSA adquiriu o projeto Jarí, no norte do Brasil, com previsão de investimentos nos próximos anos de cerca de US\$ 400 milhões. Tendo como principal objetivo à busca de novos empreendimentos, a Crystal Tower foi idealizada para os negócios imobiliários do Grupo. Em parceria com a empresa José Lucena Arquitetura, cujo currículo de obras atinge mais de 2 milhões de metros quadrados, entre os 450 projetos e construções residenciais, comerciais e industriais, tendo como seu principal cliente o PREVI – Fundo de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil.
- (d) **GOINCORP INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS:** Empresa Especializada no Mercado Imobiliário e de Construção Civil. Sua atuação está focada em novos empreendimentos destinados a clientes que buscam produtos de alto padrão de qualidade e sofisticação, como seu último empreendimento, o Edifício de Escritórios Personal Business Office em Alphaville, que foi integralmente comercializado nos primeiros meses de lançamento.

A sociedade foi constituída em 03 de outubro de 2000, tendo como objeto social o planejamento, desenvolvimento, administração e a exploração, por si ou por terceiros, do empreendimento denominado “São Paulo Wellness” a ser construído no terreno integrante do quinhão número 03 (três) da propriedade denominada “Sítio Tamboré”, situado no Distrito de Barueri, Estado de São Paulo, constituído pelos imóveis designados sob números 12.2, 12.3, e 12.4, da quadra nº 02, do empreendimento denominado “ALPHAVILLE – CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL”, objeto da matrícula nº 106.911, do registro de Imóveis de Barueri.

Desenvolvido durante os últimos quatro anos, o empreendimento São Paulo Wellness é um projeto de múltiplo uso, composto de cinco unidades de negócio distintas: Hotel e Centro de Conferências, Centro de Medicina Integrada, Estacionamento, Escritórios e Shopping Center. A estrutura física do empreendimento consiste basicamente de quatro torres de 20 andares cada, situadas sobre um bloco comum de embasamento com 08 pisos, sendo 03 subsolos. A área total construída é de aproximadamente 200.000 metros quadrados.

Através de um contrato com empresa especializada em construção civil, tal sociedade receberá em sistema turn key todas as instalações, equipamentos, mão-de-obra, contratos, etc. necessários para colocar o empreendimento pronto e operando em um determinado prazo.

Como pagamento deste contrato de implantação, a sociedade emitirá títulos de investimento com lastro nos seus ativos por um valor certo na forma de debêntures, conferindo os bens e direitos, títulos estes que serão registrados na CVM para distribuição pública para grandes investidores e/ou para o mercado pulverizado. Tendo em vista que a sociedade não realizou a primeira emissão de 341.632 (trezentas e quarenta e uma mil seiscentas e trinta e duas) debêntures aprovada em ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada em 01/11/2000, as assembleias Gerais Extraordinárias realizadas em 20 de junho e em 09 de outubro de 2001, aprovaram novas condições e características para a primeira emissão de Debêntures.

9.2 – CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO

A característica do setor de atuação é o planejamento, o desenvolvimento, a administração e a exploração do empreendimento imobiliário, denominado São Paulo Wellness.

9.3 – PERÍODOS DE SAZONALIDADE NOS NEGÓCIOS

Pelas características da região onde será implantado o empreendimento SÃO PAULO WELLNESS, pode-se afirmar que não haverá sazonalidade. Haverá, eventualmente, períodos do ano em que se poderá observar maior afluxo de usuários no empreendimento e, conseqüentemente, maior demanda, como na época natalina, início dos períodos letivos e outras datas comemorativas.

10.1 – PRODUTOS E SERVIÇOS OFERECIDOS

Item	Principais Produtos e/ou Serviços	% Receita Líquida
01	Serviços de Hotelaria	59,70
02	Locação de Unidades para Clínicas	12,40
03	Produtos e Serviços Comercializados no Shopping Center	15,60
04	Serviços de Estacionamento	12,30

10.2 – MATÉRIAS-PRIMAS E FORNECEDORES

Item	Matéria-Prima	Im- por- tação	Valor da Importação (Reais)	Disponível Mercado Local	Disponível Mercado Externo	Nome do Fornecedor	Tipo de Fornecedor	% de Fornecimento sobre o Total das Compras da Cia.
01	Em fase pré-operacional	Não	-	Sim	Sim	Empresa em fase pré-operacional	Não Ligado	100,00

10.3 – CLIENTES PRINCIPAIS POR PRODUTOS E/OU SERVIÇOS

Item	Item	Nome do Produto / Nome do Cliente	% de Participação do Cliente na Receita Líquida
001		Empresa em fase pré-operacional	
001	001	Empresa em fase pré-operacional	100,00

10.4 – PEDIDOS EM CARTEIRA NOS TRÊS ÚLTIMOS EXERCÍCIOS

Não se aplica à Companhia.

11.1 – PROCESSO DE PRODUÇÃO

Após a conclusão da implantação do empreendimento, este disporá de um hotel com padrão internacional operado por uma administradora independente a ser contratada para fazer a gestão operacional dos 372 (trezentos e setenta e dois) quartos, o centro de conferências com capacidade para mais de 1.000 (mil) pessoas simultaneamente e toda a infra-estrutura de recepção, restaurantes, bares, *health club*, etc.

Além do hotel, o shopping center disponibilizará produtos e serviços aos seus usuários por meio de lojistas consagrados em suas atividades comerciais, dentre as quais se destacam alimentação em geral com restaurantes e operações de *fast food*, produtos para a saúde, estética e beleza, serviços como agências bancárias, copiadoras e lavanderia, e produtos em geral, como roupas, calçados, brinquedos, livros, revistas e presentes.

No edifício das clínicas, profissionais experientes da área de saúde serão responsáveis por prestar serviços médicos e de suporte integrados, centrados no paciente, na sua família e na sua comunidade, através do trabalho de equipes multidisciplinares, em ambiente não hospitalar, dirigidos à melhoria da saúde e bem-estar, e à prevenção de doenças com excelência de qualidade. O Centro de Medicina Integrada será constituído por consultórios, clínicas, laboratórios de análises e diagnósticos, centro cirúrgico, de imagens, de estética e de fisioterapia, entre outros.

Os estacionamentos do empreendimento contarão com mais de 3.300 (três mil e trezentas) vagas, das quais mais de 2.000 (duas mil) vagas estarão disponíveis para serem utilizadas mediante a cobrança de tarifas em função do tempo e frequência de utilização. As garagens funcionarão parte em sistema *self-parking* e o restante com auxílio de manobristas, sendo automatizada e informatizada, permitindo alta produtividade. O controle de entrada e saída, contagem de tempo de permanência e emissão de faturas será feito automaticamente.

11.2 – PROCESSO DE COMERCIALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO, MERCADOS E EXPORTAÇÃO

A localização privilegiada do empreendimento por si só associada às suas características físicas e operacionais já são capazes de atrair um público suficiente para o êxito do negócio.

Segundo dados da concessionária da Rodovia Castello Branco, VIAOESTE, cerca de 80 mil veículos passam diariamente pelo quilômetro 25,5 no sentido do interior do estado de São Paulo, os quais são acrescidos do tráfego diário da Alameda Rio Negro, próximo aos 25 mil veículos diários, levando a um número de cerca de 100 mil veículos por dia passando em frente ao empreendimento.

Isto significa que diariamente mais de uma centena de milhar de pessoas vêm o empreendimento, o que é de grande relevância para incluí-lo no “*top of mind*” do seu público-alvo, potencializando a divulgação do empreendimento em termos de propaganda e marketing.

Além da vantagem inicial, há um grande leque de oportunidades resultantes da alta concentração de empresas, instituições governamentais, comércio em geral e moradores de bom poder aquisitivo na região.

Com a recente abertura das marginais da Rodovia Castello Branco e a conclusão do ramal oeste do Rodoanel no próximo ano, a região deverá se transformar no mais novo pólo empresarial de desenvolvimento da região metropolitana de São Paulo, seguindo os exemplos da região sul da Marginal Pinheiros e da Berrini. Tal crescimento já vem sendo observado através da procura por novos produtos imobiliários na região.

Inúmeras serão as possibilidades de convênios com empresas para a realização de eventos no empreendimento, hospedagem de seus clientes e funcionários, utilização dos estacionamentos, além de consumo potencial desta população nas lojas do shopping.

11.3 – POSICIONAMENTO NO PROCESSO COMPETITIVO

A localização do empreendimento na entrada da região de Alphaville, junto às suas principais vias de acesso, pode ser considerada como uma vantagem competitiva perpétua em relação a qualquer outro empreendimento concorrente que possa vir a ser implantado na vizinhança.

No que se refere às características intrínsecas do empreendimento, a integração de diversas atividades num único complexo possibilita ganhos inequívocos de qualidade e produtividade para os seus usuários.

Com uma infra-estrutura de última geração na área de telecomunicações e dados, o complexo fornecerá condições para melhor segurança através de câmeras de vídeo, monitores e sistemas de alarme contra invasão e incêndio, interligados controladas por computadores, evitando ao máximo alarmes falsos.

Ainda na área tecnológica, os elevadores e o sistema de ar condicionado serão controlados por computadores, possibilitando maior conforto e eficiência para os seus usuários.

Em relação ao projeto, o empreendimento poderá se adaptar a evolução tecnológica com relação à telecomunicação de voz e dados, sistemas de alarme, sensoriamento do prédio, dutos de ar condicionado, água e esgoto, em função da existência de piso elevado, pé-direito alto, shafts que interligam os andares e flexibilidade de espaços. Com todos estes detalhes, ganha-se em produtividade, agilidade, menores custos operacionais, maior conforto e mais facilidades.

Em termos de custos condominiais, o projeto tem, devido à sua escala, condições de suportar, de forma economicamente viável, uma série de serviços e facilidades que outros empreendimentos de mesmo padrão não têm, tais como: serviço de manutenção predial e de segurança integrado às diversas atividades de forma mais eficiente, maior aproveitamento do potencial do estacionamento e, finalmente, central de utilidades (energia, água, ar condicionado, etc.), também, mais completa e eficiente. Segundo duas grandes administradoras de condomínios, o prognóstico é uma tendência de custos de condomínio menores, comparados com empreendimentos de igual padrão de qualidade.

Além da vantagem da redução de custos condominiais, uma segurança única e integrada ajuda a aumentar a segurança do local. A equipe de segurança será treinada para fazer além da parte patrimonial prestar primeiros socorros, com cursos de suporte básico de vida, e combate a incêndio.

12.1 – PRINCIPAIS PATENTES, MARCAS COMERCIAIS E FRANQUIAS

Atualmente, a empresa não possui patentes, marcas comerciais e/ou franquias devidamente registradas em seu nome.

13.1 – PROPRIEDADES RELEVANTES

Item	Tipo de Propriedade / Endereço / Município / UF	Área Total (Mil M ²)	Área Construída (Mil M ²)	Idade (Anos)	Se- gu- ro	Hi- po- teca	Aluga- da de Terc.	Data do Contrato	Término Locação	Observação
01	Terreno Al. Rio Negro, 111 Al. Xingu, 200/290 Barueri / SP	24.132,080	-	-	Não	Não	Não	-	-	-

14.1 – PROJEÇÕES EMPRESARIAIS E/OU DE RESULTADOS

Atualmente a sociedade encontra-se em fase de pré implantação, não apresentando nenhum resultado operacional.

Entretanto, foram elaborados estudos sobre projeções e perspectivas relacionadas ao comportamento da empresa referente ao empreendimento proposto. Desses estudos podemos destacar os quadros abaixo e, o inteiro teor encontra-se devidamente arquivado na Comissão de Valores Mobiliários – C.V.M.

quadro T3

SÃO PAULO WELLNESS							
MOVIMENTOS FINANCEIROS NA OPERAÇÃO							
RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL GERADO NAS UNIDADES SECURITIZADAS E TRANSFERIDO PARA O AMBIENTE DE SECURITIZAÇÃO							
valores em R\$base mil							
ANO-op	RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL						ÍNDICE DE EVOLUÇÃO DO ROd
	HOTEL	CLÍNICAS	-	SHOPPING CENTER	ESTACIO-NAMENTOS	TOTAL	
						ROd	
1	11.129	1.742	-	3.340	3.006	19.217	100,0
2	12.447	2.672	-	3.616	3.036	21.771	113,3
3	13.233	3.148	-	3.930	3.065	23.376	121,6
4	14.271	3.222	-	3.970	3.096	24.559	127,8
5	14.725	3.153	-	4.008	3.128	25.014	130,2
6	14.851	3.354	-	4.049	3.159	25.413	132,2
7	15.379	3.354	-	4.090	3.191	26.014	135,4
8	15.919	3.353	-	4.131	3.222	26.625	138,5
9	16.489	3.279	-	4.171	3.255	27.194	141,5
10	17.076	3.489	-	4.213	3.287	28.065	146,0
11	16.862	3.489	-	4.257	3.320	27.928	145,3
12	17.030	3.488	-	4.299	3.354	28.171	146,6
13	17.198	3.414	-	4.341	3.387	28.340	147,5
14	17.373	3.632	-	4.386	3.420	28.811	149,9
15	17.546	3.631	-	4.429	3.455	29.061	151,2
16	17.723	3.630	-	4.473	3.489	29.315	152,5
17	17.901	3.552	-	4.517	3.524	29.494	153,5
18	18.078	3.780	-	4.563	3.560	29.981	156,0
19	18.260	3.779	-	4.609	3.596	30.244	157,4
20	18.443	3.778	-	4.656	3.631	30.508	158,8
MÉDIA NO CICLO	16.096	3.346	-	4.202	3.309	26.953	MÉDIA ANUAL
	59,7%	12,4%	-	15,6%	12,3%	100,0%	2,5%

quadro T6

SÃO PAULO WELLNESS						
RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL						
FORMAÇÃO DO RODi PARA OS TILA						
valores em R\$base mil						
ANO-op	RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL DERIVADO DO EMPREENDIMENTO	GARANTIA DE DESEMPENHO	CONTAS GERAIS DA SPE	RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL PARA OS TILA NO AMBIENTE SPE		
				REGIME MENSAL	ROdi COMPENSADO	
	ROd			ROdi	RODi	ROdi / TILA
1	19.217	-	(844)	18.373	19.361	9,13%
2	21.771	4.947	(935)	25.783	27.170	12,82%
3	23.376	2.867	(993)	25.250	26.608	12,55%
4	24.559	-	(1.036)	23.523	24.788	11,69%
5	25.014	-	(1.054)	23.960	25.249	11,91%
6	25.413		(1.070)	24.343	25.652	12,10%
7	26.014		(1.093)	24.921	26.261	12,39%
8	26.625		(1.116)	25.509	26.881	12,68%
9	27.194		(1.138)	26.056	27.457	12,95%
10	28.065		(1.170)	26.895	28.341	13,37%
11	27.928		(1.167)	26.761	28.200	13,30%
12	28.171		(1.177)	26.994	28.446	13,42%
13	28.340		(1.185)	27.155	28.615	13,50%
14	28.811		(1.204)	27.607	29.092	13,72%
15	29.061		(1.214)	27.847	29.345	13,84%
16	29.315		(1.225)	28.090	29.601	13,96%
17	29.494		(1.233)	28.261	29.781	14,05%
18	29.981		(1.253)	28.728	30.273	14,28%
19	30.244		(1.264)	28.980	30.539	14,40%
20	30.508		(1.275)	29.233	30.805	14,53%
MÉDIA NO CICLO	26.953 100,0%	390 1,4%	(1.132) -4,2%	26.211 97,2%	27.623	13,03%

14.3 – OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR ENTENDIMENTO DA COMPANHIA

De conformidade com a Ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada em 21 de junho de 2001 os acionistas deliberaram:

- Aceitar a renúncia da Sra. **Therezinha Conceição Vespoli Takaoka** como membro de Conselho de Administração eleito pelo detentor da ação preferencial Classe A, tendo sido eleito pelo detentor da ação preferencial Classe A para ocupar o cargo do membro ora destituído, com mandato até a Assembléia Geral Ordinária a ser realizada no ano de 2003, o Sr. **Carlos Arnaldo Borges de Souza**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG 13.931.434-9 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 006.031.278-51;
- Eleger para compor o Conselho de Administração, com mandato até a Assembléia Geral Ordinária a ser realizada no ano de 2003, a Sra. **Therezinha Conceição Vespoli Takaoka**, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº 1.700.297-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 213.079.588-93, e o Sr. **Henry Tjoanhan Go**, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.749.403-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 952.494.008-68. Foi designado para Presidente do Conselho de Administração o Sr. **John George de Carle Gottheiner**.

De conformidade com Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 21 de junho de 2001

os Srs. Conselheiros deliberaram:

- a) Aceitar a renúncia do Sr. **John George de Carle Gottheiner** como membro da Diretoria, tendo sido eleito para ocupar o cargo do membro ora destituído o Sr. **Fernando Bontorim Amato**, portador da Cédula de Identidade RG nº 15.420.280-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 166.323.078-17;
- b) Designar o Sr. **José Lucena de Miranda Neto**, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.364.620-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 484.231.228-91, membro da Diretoria, eleito na Reunião do Conselho de Administração realizada em 1º de novembro de 2000, para exercer o cargo de Diretor Vice-Presidente, o Sr. **Henry Tjoanhan Go**, membro da Diretoria eleito na Reunião do Conselho de Administração realizada em 1º de novembro de 2000, para exercer o cargo de Diretor-Administrativo e o Sr. **Fernando Bontorim Amato**, acima qualificado, membro da Diretoria ora eleito, para exercer o cargo de Diretor-Financeiro e de Relações com Investidores.

14.5 – PROJETOS DE INVESTIMENTO

A Companhia contratou a Wellness Empreendimentos Ltda. (a “WEMP”) para a realização da construção e implantação completa do empreendimento, em sistema de *turn key*, entregando-o, portanto, totalmente pronto, acabado e em condições de operar dentro de um elevado padrão de qualidade, nos termos do “Contrato de Implantação do Empreendimento São Paulo Wellness” celebrado entre as partes em 20 de junho de 2001 (o “Contrato de Implantação”).

A WEMP é uma sociedade especializada na área da construção civil, urbanização e elaboração de projetos imobiliários em geral, constituída em 28 de setembro de 2000, idealizada pelo mesmo Grupo Empreendedor que idealizou a Companhia. Embora tenha sido constituída apenas recentemente, não tendo, portanto, participado diretamente de outros empreendimentos do mesmo porte do empreendimento cuja implantação e exploração constitui o objeto social da Companhia, a WEMP conta com a experiência das empresas que constituem o Grupo Empreendedor.

Pela completa implantação do empreendimento, a Companhia pagará à WEMP (i) uma quantia fixa de R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões e sete mil reais), acrescida dos (ii) recursos arrecadados com a alienação (a) das unidades dos blocos B e C do empreendimento correspondentes aos andares de números 01 a 20 e (b) de 40% das unidades destinadas ao centro médico, correspondentes aos andares de números 13 a 20 do bloco E do empreendimento, deduzidos os encargos diretos incidentes sobre a alienação dos referidos imóveis.

Para fins de pagamento do valor de R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões e sete mil reais), ficou estabelecido que a Companhia realizaria uma distribuição pública de debêntures (as “Debêntures”), destinando integralmente os recursos captados, após o pagamento das despesas relacionadas com o processo de emissão e distribuição das Debêntures, ao referido pagamento. Nos termos do Contrato de Implantação, a WEMP subscreverá as Debêntures que não tenham sido subscritas até a data de encerramento da colocação, integralizando-as com os créditos detidos contra a Companhia em decorrência do Contrato de Implantação. A integralização das Debêntures pela WEMP será entendida como quitação do pagamento desta parcela devida pela Companhia.

O pagamento mencionado no item “ii” acima será devido pela a Companhia à WEMP à medida que as unidades ali referidas sejam alienadas.

Exceto pelos custos decorrentes de eventual aumento de área construída ou de qualquer alteração no projeto ou no memorial descritivo da obra constantes do Contrato de Implantação, a WEMP arcará, de forma exclusiva, com o custeio da eventual diferença a maior que vier a se verificar entre o custo efetivo da implementação do empreendimento e o montante fixado a título de remuneração da WEMP.

Os serviços a serem prestados pela WEMP nos termos do Contrato de Implantação abrangem:

- (i) a assessoria na contratação pela Companhia de empresas prestadoras de serviços relativos à organização, preparação técnico-financeira, registro e emissão das Debêntures, incluindo as providências necessárias perante a CVM para a realização da distribuição pública das Debêntures;
- (ii) a seleção, contratação e coordenação dos projetos necessários ao desenvolvimento, implantação e instalação do empreendimento e sua aprovação, em nome da Companhia, perante as autoridades competentes;

- (iii) a seleção e contratação das empresas e fornecedores das obras de edificação e serviços terceirizados necessários à implantação e ao funcionamento do empreendimento;
- (iv) a seleção e contratação dos serviços necessários à pré-operacionalização do empreendimento, compreendendo o treinamento, durante o período de até 3 (três) meses anteriores ao início da operação (fase de pré-operação), do pessoal necessário a tal operacionalização, arcando a WEMP inclusive com a remuneração e custeio de tal pessoal até o fim da referida fase pré-operacional;
- (v) a seleção e contratação das atividades de “marketing”, publicidade e promoção institucional dos negócios objetivados pelo empreendimento;
- (vi) a elaboração de relatórios mensais de acompanhamento do programa de implantação, execução técnica, administrativa e financeira do empreendimento, que serão encaminhados à Companhia, com cópia para o agente fiduciário das Debêntures;
- (vii) a contabilização e o controle dos fornecimentos e atribuições previstos no Contrato de Implantação; e
- (viii) a disponibilização dos recursos financeiros necessários para fazer face, quando for o caso, às despesas da fase pré-operacional de algumas partes do empreendimento, bem como de capital de giro necessário ao início da operacionalização do empreendimento, naquilo que couber.

O prazo para a implantação do empreendimento nos termos do Contrato de Implantação é de 48 (quarenta e oito) meses a contar da data da efetiva integralização da totalidade das Debêntures, pela WEMP ou por outros investidores. Referido prazo será automaticamente prorrogado (i) por mais 3 (três) meses caso, ao seu final, o empreendimento não esteja em condições de ser entregue pela WEMP nos termos do Contrato de Implantação ou (ii) por motivos de força maior e/ou caso fortuito (i.e.: chuvas intensas e continuadas, incêndio, falta de materiais de construção, greves, etc.) registrados no diário de obra e no diário de serviços relativos à implantação do empreendimento, mantidos pela construtora e/ou empresas contratadas pela WEMP.

O quadro a seguir indica o cronograma físico dos trabalhos de construção e execução técnica e administrativa da implantação do empreendimento:

ITEM	SERVIÇOS	TOTAL	MÊS 1	MÊS 2	MÊS 3	MÊS 4	MÊS 5	MÊS 6	MÊS 7	MÊS 8	MÊS 9	MÊS 10	MÊS 11	MÊS 12
1	Projetos, Implantação e Operação do Canteiro	16,781%	0,657%	0,082%	0,184%	0,378%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%
2	Movimento de Terra / Drenagens	0,775%		0,202%	0,186%	0,155%	0,140%							
3	Fundações	5,076%			0,609%	0,711%	0,812%	0,558%	0,457%	0,406%	0,381%	0,381%	0,381%	0,381%
4	Estrutura	23,642%						0,236%	0,709%	0,946%	1,655%	1,655%	1,655%	1,655%
5	Alvenarias e Divisórias	4,118%										0,041%	0,082%	0,124%
6	Impermeabilizações	1,809%											0,014%	0,016%
7	Revestimentos Internos	2,777%												0,022%
8	Revestimentos Externos	3,371%												
9	Esquadrias	8,026%												0,301%
10	Pisos / Rodapés / Soleiras	4,131%												
11	Instalações Elétricas	6,244%						0,062%	0,078%	0,109%	0,125%	0,181%	0,181%	0,181%
12	Instalações Hidráulicas	4,539%								0,091%	0,091%	0,091%	0,091%	0,227%
13	Instalações Especiais	13,700%			0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%
14	Vidros	4,085%												
15	Pinturas	0,874%												
16	Limpeza Final	0,051%												
TOTAL		100,000%	0,657%	0,283%	1,253%	1,518%	1,781%	1,687%	2,074%	2,382%	3,081%	3,178%	3,234%	3,736%
ACUMULADO			0,657%	0,940%	2,193%	3,711%	5,493%	7,180%	9,254%	11,635%	14,716%	17,895%	21,129%	24,865%

ITEM	SERVIÇOS	TOTAL	MÊS 13	MÊS 14	MÊS 15	MÊS 16	MÊS 17	MÊS 18	MÊS 19	MÊS 20	MÊS 21	MÊS 22	MÊS 23	MÊS 24
1	Projetos, Implantação e Operação do Cantero	16,781%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%
2	Movimento de Terra / Drenagens	0,775%					0,023%	0,023%	0,023%	0,023%				
3	Fundações	5,076%												
4	Estrutura	23,642%	1,655%	1,655%	1,655%	1,655%	1,655%	1,655%	1,655%	1,655%	0,946%	0,709%	0,236%	
5	Alvenarias e Divisórias	4,118%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%
6	Impermeabilizações	1,809%	0,018%	0,036%	0,054%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%
7	Revestimentos Internos	2,777%	0,025%	0,028%	0,056%	0,083%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%
8	Revestimentos Externos	3,371%								0,101%	0,135%	0,253%	0,253%	0,253%
9	Esquadrias	8,026%	0,301%	0,301%	0,301%	0,301%	0,301%	0,301%	0,301%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%
10	Pisos / Rodapés / Soleiras	4,131%		0,124%	0,207%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%
11	Instalações Elétricas	6,244%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%
12	Instalações Hidráulicas	4,539%	0,227%	0,227%	0,227%	0,227%	0,227%	0,227%	0,182%	0,182%	0,136%	0,136%	0,136%	0,136%
13	Instalações Especiais	13,700%	0,274%	0,274%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%
14	Vidros	4,085%												0,371%
15	Pinturas	0,874%												
16	Limpeza Final	0,051%												
TOTAL		100,000%	3,426%	3,571%	3,882%	4,023%	4,111%	4,111%	4,066%	4,268%	3,523%	3,403%	2,932%	3,067%
ACUMULADO			28,291%	31,862%	35,744%	39,767%	43,878%	47,990%	52,056%	56,323%	59,847%	63,252%	66,184%	69,251%

ITEM	SERVIÇOS	TOTAL	MÊS 25	MÊS 26	MÊS 27	MÊS 28	MÊS 29	MÊS 30	MÊS 31	MÊS 32	MÊS 33	MÊS 34	MÊS 35	MÊS 36
1	Projetos, Implantação e Operação do Cantero	16,781%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,190%	0,128%	0,103%	0,045%	0,010%
2	Movimento de Terra / Drenagens	0,775%												
3	Fundações	5,076%												
4	Estrutura	23,642%												
5	Alvenarias e Divisórias	4,118%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,062%	0,021%		
6	Impermeabilizações	1,809%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,018%	0,009%						
7	Revestimentos Internos	2,777%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,028%	0,014%					
8	Revestimentos Externos	3,371%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,067%	0,034%	
9	Esquadrias	8,026%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%			
10	Pisos / Rodapés / Soleiras	4,131%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,207%	0,124%					
11	Instalações Elétricas	6,244%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,225%	0,437%	0,624%	0,375%	0,312%	0,094%
12	Instalações Hidráulicas	4,539%	0,136%	0,091%	0,091%	0,091%	0,091%	0,091%	0,091%	0,227%	0,227%	0,227%	0,227%	
13	Instalações Especiais	13,700%	0,411%	0,411%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%
14	Vidros	4,085%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%		
15	Pinturas	0,874%					0,044%	0,157%	0,157%	0,157%	0,157%	0,157%	0,026%	0,017%
16	Limpeza Final	0,051%									0,013%	0,013%	0,013%	0,013%
TOTAL		100,000%	3,067%	3,022%	3,159%	3,159%	3,094%	2,991%	2,929%	2,775%	2,785%	1,883%	1,204%	0,682%
ACUMULADO			72,318%	75,339%	78,498%	81,657%	84,751%	87,742%	90,671%	93,446%	96,231%	98,113%	99,318%	100,000%

Ainda nos termos do Contrato de Implantação, a WEMP deverá apresentar, em até 90 (noventa) dias da subscrição de Debêntures pela WEMP ou do pagamento pela Companhia do preço a ser pago com os recursos captados com a colocação das Debêntures, seguro-garantia (*performance bond*) no valor de R\$ 21.200.700,00 (vinte e um milhões, duzentos mil e setecentos reais), garantindo o cumprimento por ela, ou por terceiros, de suas obrigações relacionadas à implantação do empreendimento nos termos do Contrato de Implantação, assumidas para com a Companhia.

15.1 – PROBLEMAS AMBIENTAIS

O empreendimento São Paulo Wellness será implantado no terreno de propriedade da SPW, localizado na confluência das alamedas Rio Negro e Xingú, integrante do quinhão número 03 (três) da propriedade denominada “Sítio Tamboré”, situado no Distrito, Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, constituído pelos imóveis designados sob nºs 12.2, 12.3 e 12.4, da quadra nº 02, do empreendimento denominado “ALPHAVILLE – CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL”, objeto da matrícula nº 106.911, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri. Trata-se, portanto, de um terreno localizado dentro da malha urbana do município de Barueri, mais especificamente em Alphaville.

O projeto leva em conta a necessidade de, na sua fase de construção, provocar o mínimo de transtornos à população, principalmente no que se refere ao tráfego local. Alguns serão inevitáveis como o tráfego de alguns equipamentos mais pesados e a colocação de tapumes por algum tempo pré-determinado. Porém, buscar-se-á sempre reduzir eventuais efeitos que possam interferir nas atividades da comunidade local.

Nessa fase, a empresa e suas subcontratadas terão profissionais especializados para fazer o trabalho de comunicação e assessoria de imprensa para orientar a comunidade local que vive ou trabalha em Alphaville, as quais deverão conviver com a obra. Este trabalho esclarecerá sobre os benefícios que o empreendimento trará à região, bem como ouvirá sugestões e comentários vindos da população.

No que se refere à cobertura vegetal, o local restrito de implantação do empreendimento não possui quaisquer elementos que estejam sujeitos à preservação. No entanto, a elaboração do projeto e toda a sua execução contarão com a participação de paisagistas.

Sendo assim, a construção do empreendimento São Paulo Wellness obedece a todas as leis e regulamentações ambientais das agências governamentais brasileiras no sentido de garantir uma paisagem natural integrada à região.

16.1 – AÇÕES JUDICIAIS COM VALOR SUPERIOR A 5% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO OU DO LUCRO LÍQUIDO

Item	Descrição	% Patrimônio Líquido	% Lucro Líquido	Provisão	Valor (Reais Mil)
01	Trabalhista	-	-	Não	-
02	Fiscal/Tributária	-	-	Não	-
03	Outras	-	-	Não	-

17.1 – OPERAÇÕES COM EMPRESAS RELACIONADAS

Iniciando as atividades, haverá uma relação através de contratos de implantação e de operação do empreendimento São Paulo Wellness firmado com a WELLNESS EMPREENDIMENTOS LTDA., que é uma empresa especializada na área de construção civil, urbanização, elaboração de projetos e serviços de consultoria em geral, desenvolvendo atividades direta ou indiretamente relacionadas à organização e gerenciamento de negócios próprios ou de terceiros. Tais contratos foram enviados para a Comissão de Valores Mobiliários, no processo de registro de distribuição pública das debêntures que servirão para captar os fundos necessários à implantação do empreendimento.

18.1 – ESTATUTO SOCIAL

ESTATUTO SOCIAL DA SOCIEDADE

“SÃO PAULO WELLNESS S.A.”

CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º - A SÃO PAULO WELLNESS S.A. (doravante simplesmente a “Sociedade”), sociedade por ações, reger-se-á pelas disposições legais aplicáveis e por este Estatuto Social.

Artigo 2º - A Sociedade tem por objeto social o planejamento, desenvolvimento, administração e a exploração, por si ou por terceiros, do empreendimento denominado “São Paulo Wellness”, a ser construído no terreno integrante do quinhão número 03 (três) da propriedade denominada “Sítio Tamboré”, situado no Distrito, Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, constituído pelos imóveis designados sob n.ºs 12.2, 12.3 e 12.4, da quadra nº 02, do empreendimento denominado “ALPHAVILLE – CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL”, objeto da matrícula nº 106.911, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.

Parágrafo 1º - A Sociedade não poderá, em hipótese alguma: (i) participar do capital de qualquer sociedade, nem integrar grupo de sociedades; (ii) envolver-se em qualquer negócio e/ou atividade não expressamente previsto no artigo 2º deste Estatuto Social; (iii) ser cindida, ainda que parcialmente, incorporar outra sociedade, aceitar a sua incorporação por outra sociedade, ou aprovar a sua fusão com outra sociedade; (iv) captar recursos financeiros de qualquer outra forma que não pela emissão das debêntures referidas nos parágrafos 2º e 3º deste artigo, nos termos da deliberação da Assembléia Geral que aprovar os termos e condições das referidas emissões; e (v) contratar funcionários, sob vínculo empregatício temporário ou permanente.

Parágrafo 2º - A Sociedade está autorizada a deliberar uma emissão para distribuição pública de debêntures simples, no valor de até R\$ 346.119.000,00 (trezentos e quarenta e seis milhões cento e dezenove mil reais), valor este que será atualizado a partir de 1º de junho de 2001 de acordo com a variação do Índice Geral de Preços - Mercado (“IGP-M”), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo, “pro rata temporis”, sempre com base no último índice conhecido.

Parágrafo 3º - Outras emissões de debêntures pela Sociedade somente poderão ser realizadas se as mesmas não afetarem a remuneração estabelecida para as debêntures referidas no parágrafo 2º desta cláusula.

Artigo 3º - A Sociedade tem sua sede, foro e domicílio na Alameda Madeira nº 222, 14º andar, sala 05, em Alphaville, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo e poderá, mediante deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter e fechar dependências e filiais, no território nacional ou no exterior, observada a regulamentação aplicável.

Artigo 4º - O prazo de duração da Sociedade é indeterminado.

CAPÍTULO II - DO CAPITAL E DAS AÇÕES

Artigo 5º - O Capital Social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 1.004,00 (um mil e quatro reais), dividido em 1.004 (uma mil e quatro) ações, sendo 1.000 (um mil) ações ordinárias, 1 (uma) ação preferencial Classe A e 3 (três) ações preferenciais Classe B, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo 1º - É vedado à Sociedade (i) emitir novas ações ordinárias ou preferenciais, bem como criar outras classes de ações; (ii) desdobrar ou agrupar as ações ordinárias ou preferenciais; (iii) pagar bonificações aos acionistas da Sociedade mediante emissão de novas ações ou em dinheiro; e (iv) criar partes beneficiárias.

Artigo 6º - Cada ação ordinária dará direito a um voto nas deliberações das Assembléias Gerais.

Artigo 7º - O titular da ação preferencial Classe A terá os seguintes direitos: (i) eleger em votação em separado 1 (um) membro do Conselho de Administração e (ii) convocar Assembléia Geral Extraordinária, sempre que julgar necessário.

Parágrafo Único - Nos termos do parágrafo único do artigo 18 da Lei nº 6.404/76, depende de aprovação do acionista titular da ação preferencial Classe A alterações neste Estatuto Social referentes a: (i) objeto social da Sociedade; (ii) direitos e vantagens atribuídos à ação preferencial Classe A; (iii) capital social da Sociedade; e, (iv) criação de nova classe de ações e/ou emissão de valores mobiliários.

Artigo 8º - As ações preferenciais, excetuadas as vantagens políticas trazidas pelo artigo 7º deste Estatuto Social, não terão direito de voto e gozarão de (i) dividendos 10% (dez por cento) maiores do que os atribuídos às ações ordinárias e (ii) prioridade no reembolso de capital, sem direito a prêmio.

Artigo 9º - A Sociedade poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir as próprias ações, para cancelamento ou permanência em tesouraria, para posterior alienação.

CAPÍTULO III - DA ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 10 - A Assembléia Geral reunir-se-á na sede social da Sociedade: (i) ordinariamente, em um dos 4 (quatro) meses subseqüentes ao término de cada exercício social, ou (ii) extraordinariamente, sempre que necessário para consecução dos interesses da Sociedade.

Artigo 11 - A convocação da Assembléia Geral far-se-á na forma da lei e, a menos que todos os acionistas acordem de maneira diversa, só haverá deliberação acerca das matérias constantes da ordem do dia.

Artigo 12 - As Assembléias serão convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na ausência deste, por qualquer outro membro do Conselho de Administração, podendo, ainda, ser convocada pelo titular da ação preferencial Classe A, nos termos do artigo 7º, “ii” do presente Estatuto Social ou conforme as hipóteses previstas na legislação em vigor.

Artigo 13 - A Assembléia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por outro membro do Conselho de Administração, devendo os presentes eleger um secretário para lavrar a ata da Assembléia na forma da lei.

Artigo 14 - Os acionistas poderão ser representados na Assembléia Geral por procurador, constituído há menos de 1 (um) ano, que seja também acionista, administrador da Sociedade ou advogado, desde que o instrumento de mandato tenha sido depositado, na sede social, até 24 (vinte e quatro) horas antes da data para a realização da Assembléia Geral.

Artigo 15 - Para qualquer deliberação da Assembléia Geral, será necessária a aprovação de acionistas que representem a maioria dos presentes com direito a voto, ressalvadas as hipóteses previstas na Lei nº 6.404/76 que exijam “quorum” qualificado de aprovação.

CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO – NORMAS GERAIS

Artigo 16 - A Sociedade será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Artigo 17 - O prazo de mandato dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria é de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo 1º - Ao final de cada mandato, os membros do Conselho de Administração e da Diretoria continuarão no pleno exercício de seus cargos e funções, até a eleição e investidura dos seus sucessores.

Parágrafo 2º - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos nos seus respectivos cargos mediante assinatura de termo no livro próprio.

CAPÍTULO V - DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 18 - O Conselho de Administração será composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros, sendo um deles Presidente e os demais Conselheiros, que deverão ser acionistas da Sociedade, eleitos e destituíveis pela Assembléia Geral, observado o critério de eleição em separado do membro do Conselho de Administração pelo titular da ação preferencial Classe A, conforme disposto no artigo 7º supra.

Parágrafo 1º - Poderão ser eleitos para os cargos de Diretoria até 1/3 (um terço) dos membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º - O Presidente do Conselho será designado pela Assembléia Geral que elege o Conselho de Administração.

Parágrafo 3º - Ocorrendo vaga no Conselho de Administração, os demais membros em exercício designarão um acionista para exercer o cargo interinamente, competindo à Assembléia Geral, nesta hipótese, proceder a eleição de substituto, na primeira reunião que se realizar após a ocorrência da vacância, sendo que na vacância do cargo do membro indicado pelo titular da ação preferencial Classe A, caberá a este indicar um acionista para exercer a função interinamente, até a realização da Assembléia Geral na qual caberá ao titular da ação preferencial proceder a eleição do substituto em votação em separado.

Parágrafo 4º - O substituto eleito em Assembléia Geral completará o prazo de mandato do substituído.

Parágrafo 5º - A remuneração dos membros do Conselho de Administração, inclusive benefícios de qualquer natureza e verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor de seus serviços no mercado, será fixada anualmente pela Assembléia Geral.

Artigo 19 - O Conselho de Administração, reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano, na segunda quinzena do mês de abril, por convocação de seu Presidente, ou da maioria absoluta de seus membros em exercício.

Parágrafo 1º - O “quorum” de instalação das reuniões do Conselho de Administração é de maioria absoluta de seus membros em exercício, e as deliberações, em qualquer caso, dependerão do voto favorável da maioria dos presentes. Caberá ao Presidente, em caso de empate, o voto de qualidade, além do voto pessoal.

Parágrafo 2º - As decisões do Conselho de Administração serão lavradas em atas transcritas no livro próprio e assinadas por todos os presentes.

Artigo 20 - Compete ao Conselho de Administração:

- (i) estabelecer os objetivos, a política e a orientação geral dos negócios da Sociedade;
- (ii) eleger e destituir os diretores da Sociedade e fixar-lhes as atribuições;

- (iii) fiscalizar a gestão dos diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Sociedade, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração e quaisquer outros atos;
- (iv) convocar a Assembléia Geral Ordinária, bem como Assembléias Gerais Extraordinárias, quando julgar necessários;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
- (vi) aprovar o orçamento anual da Sociedade;
- (vii) escolher e destituir os auditores independentes da Sociedade;
- (viii) autorizar a alienação de bens do ativo permanente, a constituição de ônus reais e a prestação de garantias e obrigações de terceiros; e,
- (ix) deliberar sobre quaisquer formas de endividamento pela Sociedade, que não sejam matéria de competência exclusiva da Assembléia Geral de Acionistas, nos termos do artigo 122 da Lei nº 6.404/76.

CAPÍTULO VI - DA DIRETORIA

Artigo 21 - A Diretoria se reporta ao Conselho de Administração, constituindo o órgão competente para realizar a administração ordinária e a representação da Sociedade, incumbindo-lhe a gestão e execução dos negócios sociais da mesma, de acordo com as determinações do Conselho de Administração e da Assembléia Geral, nos limites da lei e do presente Estatuto Social, competindo-lhe, ainda: (a) expedir as normas e regulamentos básicos necessários à organização e funcionamento da Sociedade; (b) submeter ao Conselho de Administração ou à Assembléia Geral, conforme o caso todos os assuntos que sejam da competência de cada um desses órgãos, preparando todas as informações que possam dar subsídio às respectivas deliberações; (c) manter o controle geral da execução de suas deliberações, bem como das deliberações do Conselho de Administração e da Assembléia Geral; e (d) elaborar o relatório da Administração, as Demonstrações Financeiras e os demais documentos que devam ser apresentados à Assembléia Geral.

Artigo 22 - A Diretoria será composta de no mínimo 02 (dois) e no máximo 04 (quatro) membros, sendo um Diretor-Presidente, um Diretor Vice-Presidente, um Diretor-Administrativo e um Diretor-Financeiro e de Relações com Investidores, acionistas ou não, domiciliados no País, eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 1º - Ocorrendo vaga na Diretoria, os demais membros em exercício designarão um substituto para exercer o cargo interinamente, competindo ao Conselho de Administração, proceder à eleição de substituto, na primeira reunião que se realizar após a ocorrência da vacância. Na ausência de indicação, a função será exercida cumulativamente por outro Diretor.

Parágrafo 2º - A remuneração dos membros da Diretoria, inclusive benefícios de qualquer natureza e verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor de seus serviços no mercado, será fixada anualmente pela Assembléia Geral e distribuída entre os seus membros pelo Conselho de Administração.

Artigo 23 - Observadas as normas e limitações previstas neste Estatuto Social, a orientação geral e as normas de política interna prescritas pelo Conselho de Administração, a Diretoria terá amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, para a prática de todos os atos e a realização de todas as operações que se relacionarem com o objeto social da Sociedade.

Parágrafo Único - A prestação de fiança e garantias em favor da ou pela Sociedade e a alienação de bens e/ou direitos da Sociedade, excetuadas as atividades necessárias à execução do seu objeto social, só poderão ser realizadas pela Diretoria após deliberação expressa e unânime do Conselho de Administração neste sentido.

Artigo 24 - Sem prejuízo das demais atribuições que lhes sejam conferidas no presente Estatuto Social e pelo Conselho de Administração, os Diretores terão as seguintes responsabilidades e funções:

I - Diretor-Presidente: (i) representar a Sociedade ativa e passivamente, em Juízo ou fora dele, podendo, para fins de representação judicial, nomear procurador com poderes ad judicium e outros poderes específicos; (ii) regular as competências estabelecidas neste Estatuto Social para cada Diretor; (iii) coordenar a administração da Sociedade e orientar os demais Diretores no exercício de suas funções específicas; (iv) fazer executar o Estatuto Social, as deliberações das Assembléias Gerais, do Conselho de Administração e da Diretoria; e (v) presidir as reuniões da Diretoria.

II – Diretor Vice-Presidente: (i) substituir o Diretor-Presidente em suas ausências e impedimentos; e (ii) auxiliar o Diretor-Presidente na supervisão, coordenação, direção e administração das atividades e dos negócios da Sociedade.

III – Diretor-Administrativo: (i) coordenar, elaborar e acompanhar as atividades operacionais da Sociedade em conformidade com seu objeto social; (ii) planejar a forma de atuação da Sociedade e as metas a serem por ela alcançadas; (iii) planejar e coordenar as atividades relativas à administração da Sociedade; e (iv) administrar os recursos humanos da Sociedade.

IV - Diretor-Financeiro e de Relações com Investidores: (i) estudar e propor diretrizes para a política econômico-financeira da Sociedade; (ii) analisar e administrar a captação de recursos junto ao mercado de capitais e instituições financeiras; (iii) administrar a política de aplicação de recursos da Sociedade; (iv) administrar a contabilidade da Sociedade; (v) implementar um sistema de contabilidade de custos para a Sociedade; (vi) administrar o caixa da Sociedade; (vii) coordenar os processos de auditoria interna; e (viii) representar a Sociedade perante a Comissão de Valores Mobiliários, acionistas, investidores, bolsa de valores, Banco Central do Brasil e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais.

Artigo 25 - A Diretoria reunir-se-á preferencialmente na sede social, sempre que convier aos interesses sociais, sendo tal reunião convocada por escrito para decidir e rever questões que não sejam de exclusiva competência do Conselho de Administração e da Assembléia Geral, de acordo com a lei, com o presente Estatuto Social, com indicação circunstanciada na ordem do dia, subscrita por qualquer Diretor, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, exceto se a convocação e/ou prazo forem renunciados, por escrito, por todos os Diretores.

Parágrafo 1º - O quorum de instalação das reuniões da Diretoria é o da maioria dos membros em exercício. As deliberações da Diretoria serão tomadas pela maioria dos Diretores presentes à reunião. Mediante requisição de qualquer Diretor, as deliberações que não sejam unânimes poderão ser submetidas ao Conselho de Administração para revisão.

Parágrafo 2º - As deliberações da Diretoria serão lavradas no Livro de Atas de Reunião da Diretoria, tornando-se efetivas com a assinatura de tantos membros quantos bastem para constituir o quorum requerido para deliberação.

Artigo 26 - Observadas as disposições deste Estatuto Social, a Sociedade somente poderá assumir obrigações ou exonerar terceiros de obrigações para com ela, mediante a assinatura conjunta de: (i) 2 (dois) Diretores; (ii) 1 (um) Diretor e 1 (um) Procurador; ou (iii) 2 (dois) Procuradores.

Parágrafo Único - Todos os instrumentos de mandato outorgados pela Sociedade serão, necessariamente, assinados por 2 (dois) Diretores, exceto aqueles com fins judiciais, os quais poderão ser assinados por um único Diretor. Os instrumentos outorgados pela Sociedade, com exceção dos destinados a fins judiciais, deverão especificar os poderes e ter prazo máximo de mandato de 1 (um) ano, além de vedarem o substabelecimento.

Artigo 27 - Não obstante as disposições contidas no artigo anterior, a Sociedade poderá ser representada por qualquer membro da Diretoria ou por um único procurador perante repartições públicas, autarquias e empresas de economia mista ou concessionárias de serviços públicos, em assuntos de rotina e que não envolvam a criação de obrigações para a Sociedade ou a renúncia a direitos da Sociedade, respeitando as decisões estabelecidas pelo Conselho de Administração.

CAPÍTULO VII - DO CONSELHO FISCAL

Artigo 28 - O Conselho Fiscal não terá caráter permanente e somente se instalará e funcionará nos exercícios sociais em que os acionistas assim o solicitarem observadas as disposições legais aplicáveis.

Parágrafo 1º - O Conselho Fiscal, quando instalado, terá as atribuições e poderes que a lei lhe confere e será composto de no mínimo 03 (três) e no máximo 05 (cinco) membros efetivos e igual número de suplentes, acionistas ou não, residentes no País.

Parágrafo 2º - O pedido de instalação e funcionamento do Conselho Fiscal será formulado à Assembléia Geral, nos termos da lei, a qual elegerá os seus membros.

Parágrafo 3º - Os membros do Conselho Fiscal exercerão seus cargos até a primeira Assembléia Geral Ordinária que se seguir à eleição, permitida a reeleição.

CAPÍTULO VIII

DO EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DESTINAÇÃO DOS LUCROS

Artigo 29 - O exercício social iniciar-se-á em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando será levantado o balanço patrimonial e elaboradas as demonstrações financeiras exigidas pela legislação vigente. A Sociedade poderá, a critério da Diretoria, levantar balanços semestrais, trimestrais ou em períodos inferiores.

Parágrafo 1º - Do resultado do exercício, serão deduzidas as participações das debêntures, eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o Imposto de Renda.

Parágrafo 2º - Dos lucros líquidos apurados, observado o disposto no artigo 8º, serão destinados: (a) 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social; (b) importâncias destinadas à constituição de reserva para contingências e reserva de lucros a realizar, caso deliberado pela Assembléia Geral; e (c) 0,1% (um décimo por cento) para pagamento aos acionistas a título de dividendo anual obrigatório.

Parágrafo 3º - Os dividendos serão colocados à disposição dos acionistas no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data em que forem declarados.

Artigo 30 - O saldo remanescente dos lucros será integralmente destinado pela administração nas Demonstrações Financeiras no pressuposto de sua aprovação pela Assembléia Geral.

Artigo 31 - O Relatório Anual da Administração e as demais demonstrações financeiras serão publicados conforme exigido por Lei, após o exame dos auditores independentes.

CAPÍTULO IX - DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

Artigo 32 - A Sociedade será extinta, dissolvida e liquidada nos casos previstos em lei ou por deliberação da Assembléia Geral.

Parágrafo Único - A Assembléia Geral nomeará o liquidante, determinará a forma de liquidação e elegerá o Conselho Fiscal, que funcionará durante o período de liquidação.

CAPÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 33 - Os casos omissos serão resolvidos em conformidade com a legislação em vigor.

Artigo 34 - O presente Estatuto Social entrará em vigor na data de sua aprovação pela Assembléia Geral.

Barueri, 26 de setembro de 2001.

INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – ITR
RELATIVAS AO TRIMESTRE ENCERRADO EM 31 DE MARÇO DE 2001





O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIACÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES, RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

1.1 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01916-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO PAULO WELLNESS S.A.	3 - CNPJ 04.106.907/0001-90	4 - NIRE 35300181441
---------------------------	---	--------------------------------	-------------------------

1.2 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO ALAMEDA MADEIRA Nº 222 - 14º ANDAR - SALA 5						2 - BAIRRO OU DISTRITO ALPHAVILLE		
3 - CEP 06454-010	4 - MUNICÍPIO BARUERI					5 - UF SP		
6 - DDD 11	7 - TELEFONE 4195-5117	8 - TELEFONE 4195-5117	9 - TELEFONE 4195-5117	10 - TELEX -	11 - DDD 11	12 - FAX 4195-7501	13 - FAX 4195-7501	14 - FAX 4195-7501
15 - E-MAIL cmi@saopaulowellness.com.br								

1.3 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME FERNANDO BONTORIM AMATO				2 - ENDEREÇO COMPLETO ALAMEDA MADEIRA Nº 222 - 14º ANDAR - SALA 5				
3 - BAIRRO OU DISTRITO ALPHAVILLE			4 - CEP 06454-010		5 - MUNICÍPIO BARUERI			6 - UF SP
7 - DDD 11	8 - TELEFONE 4195-5117	9 - TELEFONE 4195-5117	10 - TELEFONE 4195-5117	11 - TELEX -	12 - DDD 11	13 - FAX 4195-7501		
14 - FAX 4195-7501	15 - FAX 4195-7501	16 - E-MAIL fernando@takaoka.eng.br						

1.4 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO		TRIMESTRE ATUAL			TRIMESTRE ANTERIOR		
1 - INÍCIO	2 - TÉRMINO	3 - NÚMERO	4 - INÍCIO	5 - TÉRMINO	6 - NÚMERO	7 - INÍCIO	8 - TÉRMINO
01/01/2001	31/12/2001	1	01/01/2001	31/03/2001	4	03/10/2000	31/12/2000
9 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR ITIKAWA AUDITORES INDEPENDENTES S/C		10 - CÓDIGO CVM 00832-0		11 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO ALCINDO TAKACHI ITIKAWA		12 - CPF DO RESP. TÉCNICO 530.051.398-91	

1.5 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

NÚMERO DE AÇÕES (MIL)	1 - TRIMESTRE ATUAL 31/03/2001	2 - TRIMESTRE ANTERIOR 31/12/2000	3 - IGUAL TRIMESTRE EX. ANTERIOR 31/03/2000
DO CAPITAL INTEGRALIZADO			
1 - ORDINÁRIAS	1	1	-
2 - PREFERENCIAIS	-	-	-
3 - TOTAL	1	1	-
EM TESOURARIA			
4 - ORDINÁRIAS	-	-	-
5 - PREFERENCIAIS	-	-	-
6 - TOTAL	-	-	-

1.6 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	2 - TIPO DE SITUAÇÃO PRÉ-OPERACIONAL
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO PRIVADA NACIONAL	4 - CÓDIGO ATIVIDADE 1170000 - PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL INCORPORAÇÃO E COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS	6 - TIPO DE CONSOLIDADO NÃO APRESENTADO
7 - TIPO DE RELATÓRIO DOS AUDITORES SEM RESSALVA	

1.7 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ITEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL
----------	----------	------------------------

1.8 - PROVENTOS EM DINHEIRO DELIBERADOS E/OU PAGOS DURANTE E APÓS O TRIMESTRE

1 - ITEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - TIPO AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO POR AÇÃO
----------	------------	---------------	--------------	------------------	---------------	--------------------------------

1.9 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO

1 - ITEM	2 - DATA DA ALTERAÇÃO	3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (REAIS MIL)	4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (REAIS MIL)	5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO	6 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (MIL)	7 - PREÇO DA AÇÃO NA EMISSÃO (REAIS)
01	01/11/2000	9	8	INCORPORAÇÃO DE EMPRESAS	-	1,0000000000
02	01/11/2000	1	8	REDUÇÃO	1	1,0000000000
03	01/11/2000	1	-	SUBSCRIÇÃO PARTICULAR EM DINHEIRO	1	1,0000000000

1.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA 05/09/2001	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

2.1 – BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>31/03/2001</u>	<u>31/12/2000</u>
1	Ativo Total	34.823	34.017
1.01	Ativo Circulante	1	1
1.01.01	Disponibilidades	1	1
1.01.01.01	Caixa	1	1
1.03	Ativo Permanente	34.822	34.016
1.03.02	Imobilizado	34.016	34.016
1.03.02.01	Imobilizado em Andamento	34.016	34.016
1.03.03	Diferido	806	-
1.03.03.01	Despesas Pré-Operacionais	806	-

2.2 – BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>31/03/2001</u>	<u>31/12/2000</u>
2	Passivo Total	34.823	34.017
2.01	Passivo Circulante	10.989	9.845
2.01.08	Outros	10.989	9.845
2.01.08.01	Obrigações por Compra de Ativos	10.989	9.845
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	23.833	24.171
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	22	16
2.02.05	Outros	23.811	24.155
2.02.05.01	Obrigações por Compras de Ativos	23.811	24.155
2.05	Patrimônio Líquido	1	1
2.05.01	Capital Social Realizado	1	1

4.1 – NOTAS EXPLICATIVAS**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS DE 31 DE MARÇO DE 2001****NOTA 01 – CONTEXTO OPERACIONAL**

A São Paulo Wellness S.A. é uma sociedade por ações, constituída em 03 de outubro de 2000, tendo como objeto social o planejamento, desenvolvimento, administração e a exploração, por si ou por terceiros, do empreendimento denominado “São Paulo Wellness”, a ser construído no terreno denominada “Sítio Tamboré” situado no Distrito de Barueri, Estado de São Paulo.

O empreendimento “São Paulo Wellness” em fase de pré-implantação, é um projeto de múltiplo uso, composto de cinco unidades de negócio distintas: Hotel e Centro de Conferências, Centro de Medicina Integrada, Estacionamento, Escritórios e Shopping Center. A estrutura física do empreendimento consiste basicamente de quatro torres de 20 andares cada, situadas sobre um bloco comum de embasamento com 08 pisos, sendo 03 subsolos. A área total construída é da ordem de 200.000 metros quadrados.

NOTA 02 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As Demonstrações Contábeis foram elaboradas com base nos princípios de contabilidade emanados da legislação societária brasileira, consubstanciadas na Lei das Sociedades por Ações.

NOTA 03 – SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS CRITÉRIOS CONTÁBEIS**3.1. Ativo Circulante e Realizável a Longo Prazo**

Corresponde à disponibilidade em caixa, cujo saldo está demonstrado pelo valor de realização.

3.2. Ativo Permanente

Corresponde ao valor do terreno denominado “Sítio Tamboré” acrescido do custo relativo ao ITBI, bem como do ágio.

A companhia, conforme deliberação da AGE de 01 de novembro de 2000, adquiriu a totalidade das quotas da S.P.W. PARTICIPAÇÕES LTDA. No registro contábil dessa empresa constava no seu ativo permanente o saldo do terreno denominado “Sítio Tamboré” juntamente com o valor do ágio de R\$ 34.000 mil. fundamentado em laudo de avaliação de conformidade com artigo 8º da Lei 6404, de 15 de dezembro de 1976. Com a incorporação da SPW Participações Ltda. pela São Paulo Wellness S.A., o ágio existente foi incorporado ao terreno, conforme dispõe o Regulamento do Imposto de Renda em seu artigo 386 inciso I e parágrafo 6º inciso II.

A companhia registrou no ativo diferido as despesas de pré-implantação e os encargos com a obrigação do Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Ações, cuja amortização ocorrerá com o início da atividade operacional, na proporção de 1/60, mensalmente.

3.3. Passivo Circulante e Exigível a Longo Prazo

Estão demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis líquidos dos encargos financeiros. Inexistem outras obrigações fiscais ou tributárias até a presente data.

Os Créditos de Pessoas Jurídicas Ligadas assumidos inicialmente por empresa ligada correspondem a despesas pré-operacionais da companhia.

3.4. Resultado

O Resultado do exercício apurado pelo regime de competência, não apresentou valores nesta fase pré-operacional.

NOTA 04 – CAPITAL SOCIAL

O Capital Social de R\$ 1.004,00 (Um mil e quatro reais), dividido em 1.004 ações, sendo 1.000 (mil) ações ordinárias, 1 (uma) ação preferencial Classe A e 3 (três) ações preferenciais Classe B, todas nominativas sem valor nominal.

NOTA 05 – DEBÊNTURES

Tendo em vista que a companhia não realizou a primeira emissão de 341.632 (trezentos e quarenta e uma mil seiscentas e trinta e duas) debêntures aprovada em Ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada em 01 de Novembro de 2000, as Assembléias Gerais Extraordinárias realizadas em 20 de junho e em 09 de outubro de 2001 aprovaram novas condições e características para a primeira emissão de debêntures como segue:

Quantidade	212.007 (duzentas e doze mil e sete) debêntures,
Data da Emissão	01 de junho de 2001,
Valor Unitário	R\$ 1 mil,
Valor Total	R\$ 212.007 mil,
Forma, Tipo e Espécie	Nominativa, do tipo escritural, e da espécie com garantia subordinada,
Séries	Uma única série,
Vencimento	Não tem prazo de vencimento,
Remuneração	Mensal, a partir do início das operações do empreendimento, com rendimentos variáveis equivalentes na participação no Resultado Operacional Disponível,
Atualização	Variação pelo “IGP-M”,
Local de Pagamento	Nos termos do regulamento do CBLC, ou junto à instituição depositária das Debêntures, ou na sede social da companhia,
Amortização e Resgate	Não haverá amortização nem resgate das debêntures, exceto na hipótese de alienação de determinados bens de titularidade da companhia, conforme estabelecido na escritura de emissão de debêntures,

Subscrição/ Integralização	Em moeda corrente nacional ou créditos detidos contra Companhia,
Distribuição	Será objeto de distribuição Pública, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários,
Conversibilidade	Não serão conversíveis em ações.

No momento a companhia está ultimando as providências necessárias para solicitação junto à C.V.M. – Comissão de Valores Mobiliários:

- (i) do registro das debêntures para sua distribuição pública e
- (ii) obtenção do registro da companhia aberta.

NOTA 06 - RESPONSABILIDADES

Está representado por Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Ações registrado na conta Obrigações por Compra de Ativos, no valor de R\$ 34.000 mil, podendo ser liquidado em 38 parcelas mensais e iguais e sucessivas, no valor de R\$ 1.080 mil, cada uma, vencendo a primeira no dia 05 de maio de 2001, conforme 3º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Ações, assinado em 04 de fevereiro de 2001.

De acordo com a cláusula 3.3 do Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Ações, o preço ajustado será corrigido mensalmente pelo Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), tomando como índice base o mês de Outubro de 2000, e como índice reajuste o mês do efetivo pagamento do preço à vista ou de cada uma das parcelas.

NOTA 07 - GARANTIAS E ÔNUS REAIS DIVERSOS

O bem da companhia não está vinculado ou garante qualquer obrigação com terceiros.

NOTA 08 - TRANSAÇÕES ENTRE PARTES RELACIONADAS

Não ocorreu nenhuma movimentação entre as empresas do grupo, salvo as operações incluídas no item 3.3 da nota acima.

NOTA 09 – VENDAS OU SERVIÇOS A REALIZAR

Inexistem faturamentos antecipados ou contrato com garantia de recebimento por conta de vendas ou serviços a realizar.

NOTA 10 – OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÃO

Inexiste contrato abrangendo esse aspecto.

NOTA 11 – PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Neste exercício não foi paga nenhuma participação ou remuneração aos administradores.

NOTA 12 - EVENTOS SUBSEQÜENTES

O 4º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Ações prorrogou o vencimento para 05 de novembro de 2001.

NOTA 13 – INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Na data do balancete a companhia não possuía qualquer contrato sobre instrumentos financeiros.

5.1 – COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE

A companhia encontra-se em fase de pré-implantação, realizando apenas atividades administrativas e de acompanhamento do programa de implantação do empreendimento São Paulo Wellness, a ser conduzido por empresa especializada no segmento de Construção Civil, conforme Contrato de Implantação firmado com a empresa Wellness Empreendimentos Ltda.

10.1 – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO PÚBLICA OU PARTICULAR DE DEBÊNTURES

01	Item	01
02	Nº Ordem	1ª
05	Série Emitida	UN
06	Tipo de Emissão	Simple
07	Natureza da Emissão	Pública
08	Data da Emissão	01/06/2001
10	Espécie da Debênture	Subordinada
11	Condição de Remuneração Vigente	Part. resultado operacional
12	Prêmio/Deságio	Não
13	Valor Nominal (Reais)	1.000,00
14	Montante Emitido (Reais Mil)	212.007
15	Q. Títulos Emitidos (Unidade)	212.007
20	Título a Colocar (Unidade)	212.007

13.1 – PROJEÇÕES EMPRESARIAIS

Atualmente a sociedade encontra-se em fase de pré-implantação, não apresentando nenhum resultado operacional.

Entretanto, foram elaborados estudos sobre projeções e perspectivas relacionadas ao comportamento da empresa referente ao empreendimento proposto. Desses estudos podemos destacar os quadros abaixo e, o inteiro teor encontra-se devidamente arquivado na Comissão de Valores Mobiliários – C.V.M.

quadro T3

SÃO PAULO WELLNESS							
MOVIMENTOS FINANCEIROS NA OPERAÇÃO							
RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL GERADO NAS UNIDADES SECURITIZADAS E TRANSFERIDO PARA O AMBIENTE DE SECURITIZAÇÃO							
valores em R\$base mil							
ANO-op	RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL						ÍNDICE DE EVOLUÇÃO DO ROd
	HOTEL	CLÍNICAS	-	SHOPPING CENTER	ESTACIO-NAMENTOS	TOTAL	
						ROd	
1	11.129	1.742	-	3.340	3.006	19.217	100,0
2	12.447	2.672	-	3.616	3.036	21.771	113,3
3	13.233	3.148	-	3.930	3.065	23.376	121,6
4	14.271	3.222	-	3.970	3.096	24.559	127,8
5	14.725	3.153	-	4.008	3.128	25.014	130,2
6	14.851	3.354	-	4.049	3.159	25.413	132,2
7	15.379	3.354	-	4.090	3.191	26.014	135,4
8	15.919	3.353	-	4.131	3.222	26.625	138,5
9	16.489	3.279	-	4.171	3.255	27.194	141,5
10	17.076	3.489	-	4.213	3.287	28.065	146,0
11	16.862	3.489	-	4.257	3.320	27.928	145,3
12	17.030	3.488	-	4.299	3.354	28.171	146,6
13	17.198	3.414	-	4.341	3.387	28.340	147,5
14	17.373	3.632	-	4.386	3.420	28.811	149,9
15	17.546	3.631	-	4.429	3.455	29.061	151,2
16	17.723	3.630	-	4.473	3.489	29.315	152,5
17	17.901	3.552	-	4.517	3.524	29.494	153,5
18	18.078	3.780	-	4.563	3.560	29.981	156,0
19	18.260	3.779	-	4.609	3.596	30.244	157,4
20	18.443	3.778	-	4.656	3.631	30.508	158,8
MÉDIA NO CICLO	16.096	3.346	-	4.202	3.309	26.953	MÉDIA ANUAL
	59,7%	12,4%	-	15,6%	12,3%	100,0%	2,5%

quadro T6

SÃO PAULO WELLNESS						
RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL						
FORMAÇÃO DO RODI PARA OS TILA						
valores em R\$base mil						
ANO-op	RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL DERIVADO DO EMPREENDIMENTO	GARANTIA DE DESEMPENHO	CONTAS GERAIS DA SPE	RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL PARA OS TILA NO AMBIENTE SPE		
				REGIME MENSAL	ROdi COMPENSADO	
	ROd			ROdi	ROdi	ROdi / TILA
1	19.217	-	(844)	18.373	19.361	9,13%
2	21.771	4.947	(935)	25.783	27.170	12,82%
3	23.376	2.867	(993)	25.250	26.608	12,55%
4	24.559	-	(1.036)	23.523	24.788	11,69%
5	25.014	-	(1.054)	23.960	25.249	11,91%
6	25.413		(1.070)	24.343	25.652	12,10%
7	26.014		(1.093)	24.921	26.261	12,39%
8	26.625		(1.116)	25.509	26.881	12,68%
9	27.194		(1.138)	26.056	27.457	12,95%
10	28.065		(1.170)	26.895	28.341	13,37%
11	27.928		(1.167)	26.761	28.200	13,30%
12	28.171		(1.177)	26.994	28.446	13,42%
13	28.340		(1.185)	27.155	28.615	13,50%
14	28.811		(1.204)	27.607	29.092	13,72%
15	29.061		(1.214)	27.847	29.345	13,84%
16	29.315		(1.225)	28.090	29.601	13,96%
17	29.494		(1.233)	28.261	29.781	14,05%
18	29.981		(1.253)	28.728	30.273	14,28%
19	30.244		(1.264)	28.980	30.539	14,40%
20	30.508		(1.275)	29.233	30.805	14,53%
MÉDIA NO CICLO	26.953 100,0%	390 1,4%	(1.132) -4,2%	26.211 97,2%	27.623	13,03%

15.1 – PROJETOS DE INVESTIMENTO

A Companhia contratou a Wellness Empreendimentos Ltda. (a “WEMP”) para a realização da construção e implantação completa do empreendimento, em sistema de turn key, entregando-o, portanto, totalmente pronto, acabado e em condições de operar dentro de um elevado padrão de qualidade, nos termos do “Contrato de Implantação do Empreendimento São Paulo Wellness” celebrado entre as partes em 20 de junho de 2001 (o “Contrato de Implantação”).

A WEMP é uma sociedade especializada na área da construção civil, urbanização e elaboração de projetos imobiliários em geral, constituída em 28 de setembro de 2000, idealizada pelo mesmo Grupo Empreendedor que idealizou a Companhia. Embora tenha sido constituída apenas recentemente, não tendo, portanto, participado diretamente de outros empreendimentos do mesmo porte do empreendimento, cuja implantação e exploração constitui o objeto social da Companhia, a WEMP conta com a experiência das empresas que constituem o Grupo Empreendedor.

Pela completa implantação do empreendimento, a Companhia pagará à WEMP (i) uma quantia fixa de R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões e sete mil reais), acrescida dos (ii) recursos arrecadados com a alienação (a) das unidades dos blocos B e C do empreendimento correspondentes aos andares de números 01 a 20 e (b) de 40% das unidades destinadas ao centro médico, correspondentes aos andares de números 13 a 20 do bloco E do empreendimento, deduzidos os encargos diretos incidentes sobre a alienação dos referidos imóveis.

Para fins de pagamento do valor de R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões e sete mil reais), ficou estabelecido que a Companhia realizaria uma distribuição pública de debêntures (as “Debêntures”), destinando integralmente os recursos captados, após o pagamento das despesas relacionadas com o processo de emissão e distribuição das Debêntures, ao referido pagamento. Nos termos do Contrato de Implantação, a WEMP subscreverá as Debêntures que não tenham sido subscritas até a data de encerramento da colocação, integralizando-as com os créditos detidos contra a Companhia, em decorrência do Contrato de Implantação. A integralização das Debêntures pela WEMP será entendida como quitação do pagamento desta parcela devida pela Companhia.

O pagamento mencionado no item “ii” acima será devido pela Companhia à WEMP à medida que as unidades ali referidas sejam alienadas.

Exceto pelos custos decorrentes de eventual aumento de área construída ou de qualquer alteração no projeto ou no memorial descritivo da obra constantes do Contrato de Implantação, a WEMP arcará, de forma exclusiva, com o custeio da eventual diferença a maior que vier a se verificar entre o custo efetivo da implementação do empreendimento e o montante fixado a título de remuneração da WEMP.

Os serviços a serem prestados pela WEMP nos termos do Contrato de Implantação abrangem:

- (i) a assessoria na contratação pela Companhia de empresas prestadoras de serviços relativos à organização, preparação técnico-financeira, registro e emissão das Debêntures, incluindo as providências necessárias perante a CVM para a realização da distribuição pública das Debêntures;
- (ii) a seleção, contratação e coordenação dos projetos necessários ao desenvolvimento, implantação e instalação do empreendimento e sua aprovação, em nome da Companhia, perante as autoridades competentes;
- (iii) a seleção e contratação das empresas e fornecedores das obras de edificação e serviços terceirizados necessários à implantação e ao funcionamento do empreendimento;
- (iv) a seleção e contratação dos serviços necessários à pré-operacionalização do empreendimento, compreendendo o treinamento, durante o período de até 3 (três) meses anteriores ao início da operação (fase de pré-operação), do pessoal necessário à tal operacionalização, arcando a WEMP inclusive com a remuneração e custeio de tal pessoal até o fim da referida fase pré-operacional;
- (v) a seleção e contratação das atividades de “marketing”, publicidade e promoção institucional dos negócios objetivados pelo empreendimento;
- (vi) a elaboração de relatórios mensais de acompanhamento do programa de implantação, execução técnica, administrativa e financeira do empreendimento, que serão encaminhados à Companhia, com cópia para o agente fiduciário das Debêntures;
- (vii) a contabilização e o controle dos fornecimentos e atribuições previstos no Contrato de Implantação; e
- (viii) a disponibilização dos recursos financeiros necessários para fazer face, quando for o caso, às despesas da fase pré-operacional de algumas partes do empreendimento, bem como de capital de giro necessário ao início da operacionalização do empreendimento, naquilo que couber.

O prazo para a implantação do empreendimento nos termos do Contrato de Implantação é de 48 (quarenta e oito) meses a contar da data da efetiva integralização da totalidade das Debêntures, pela WEMP ou por outros investidores. Referido prazo será automaticamente prorrogado (i) por mais 3 (três) meses caso, ao seu final, o empreendimento não esteja em condições de ser entregue pela WEMP nos termos do Contrato de Implantação ou (ii) por motivos de força maior e/ou caso fortuito (i.e.: chuvas intensas e continuadas, incêndio, falta de materiais de construção, greves, etc.) registrados no diário de obra e no diário de serviços relativos à implantação do empreendimento, mantidos pela construtora e/ou empresas contratadas pela WEMP.

O quadro a seguir indica o cronograma físico dos trabalhos de construção e execução técnica e administrativa da implantação do empreendimento:

ITEM	SERVIÇOS	TOTAL	MÊS 1	MÊS 2	MÊS 3	MÊS 4	MÊS 5	MÊS 6	MÊS 7	MÊS 8	MÊS 9	MÊS 10	MÊS 11	MÊS 12
1	Projetos, Implantação e Operação do Cantero	16,781%	0,657%	0,082%	0,184%	0,378%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%
2	Movimento de Terra / Drenagens	0,775%		0,202%	0,186%	0,155%	0,140%							
3	Fundações	5,076%			0,609%	0,711%	0,812%	0,558%	0,457%	0,406%	0,381%	0,381%	0,381%	0,381%
4	Estrutura	23,642%						0,236%	0,709%	0,946%	1,655%	1,655%	1,655%	1,655%
5	Alvenarias e Divisórias	4,118%										0,041%	0,082%	0,124%
6	Impermeabilizações	1,809%											0,014%	0,016%
7	Revestimentos Internos	2,777%												0,022%
8	Revestimentos Externos	3,371%												
9	Esquadrias	8,026%												0,301%
10	Pisos / Rodapés / Soléiras	4,131%												
11	Instalações Elétricas	6,244%						0,062%	0,078%	0,109%	0,125%	0,181%	0,181%	0,181%
12	Instalações Hidráulicas	4,539%								0,091%	0,091%	0,091%	0,091%	0,227%
13	Instalações Especiais	13,700%			0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%
14	Vidros	4,085%												
15	Pinturas	0,874%												
16	Limpeza Final	0,051%												
TOTAL		100,000%	0,657%	0,283%	1,253%	1,518%	1,781%	1,687%	2,074%	2,382%	3,081%	3,178%	3,234%	3,736%
ACUMULADO			0,657%	0,940%	2,193%	3,711%	5,493%	7,180%	9,254%	11,635%	14,716%	17,895%	21,129%	24,865%

ITEM	SERVIÇOS	TOTAL	MÊS 13	MÊS 14	MÊS 15	MÊS 16	MÊS 17	MÊS 18	MÊS 19	MÊS 20	MÊS 21	MÊS 22	MÊS 23	MÊS 24
1	Projetos, Implantação e Operação do Cantero	16,781%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%
2	Movimento de Terra / Drenagens	0,775%					0,023%	0,023%	0,023%	0,023%				
3	Fundações	5,076%												
4	Estrutura	23,642%	1,655%	1,655%	1,655%	1,655%	1,655%	1,655%	1,655%	1,655%	0,946%	0,709%	0,236%	
5	Alvenarias e Divisórias	4,118%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%
6	Impermeabilizações	1,809%	0,018%	0,036%	0,054%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%
7	Revestimentos Internos	2,777%	0,025%	0,028%	0,056%	0,083%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%
8	Revestimentos Externos	3,371%								0,101%	0,135%	0,253%	0,253%	0,253%
9	Esquadrias	8,026%	0,301%	0,301%	0,301%	0,301%	0,301%	0,301%	0,301%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%
10	Pisos / Rodapés / Soléiras	4,131%		0,124%	0,207%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%
11	Instalações Elétricas	6,244%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%
12	Instalações Hidráulicas	4,539%	0,227%	0,227%	0,272%	0,272%	0,227%	0,227%	0,182%	0,182%	0,136%	0,136%	0,136%	0,136%
13	Instalações Especiais	13,700%	0,274%	0,274%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%
14	Vidros	4,085%												0,371%
15	Pinturas	0,874%												
16	Limpeza Final	0,051%												
TOTAL		100,000%	3,426%	3,571%	3,882%	4,023%	4,111%	4,111%	4,066%	4,268%	3,523%	3,405%	2,932%	3,067%
ACUMULADO			28,291%	31,862%	35,744%	39,767%	43,878%	47,990%	52,056%	56,323%	59,847%	63,252%	66,184%	69,251%

ITEM	SERVIÇOS	TOTAL	MÊS 25	MÊS 26	MÊS 27	MÊS 28	MÊS 29	MÊS 30	MÊS 31	MÊS 32	MÊS 33	MÊS 34	MÊS 35	MÊS 36
1	Projetos, Implantação e Operação do Cantero	16,781%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,190%	0,128%	0,103%	0,045%	0,010%
2	Movimento de Terra / Drenagens	0,775%												
3	Fundações	5,076%												
4	Estrutura	23,642%												
5	Alvenarias e Divisórias	4,118%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,062%	0,021%		
6	Impermeabilizações	1,809%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,018%	0,009%						
7	Revestimentos Internos	2,777%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,028%	0,014%					
8	Revestimentos Externos	3,371%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,067%	0,034%	
9	Esquadrias	8,026%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%			
10	Pisos / Rodapés / Soléiras	4,131%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,207%	0,124%					
11	Instalações Elétricas	6,244%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,225%	0,437%	0,624%	0,375%	0,312%	0,094%
12	Instalações Hidráulicas	4,539%	0,136%	0,091%	0,091%	0,091%	0,091%	0,091%	0,091%	0,227%	0,227%	0,227%	0,227%	
13	Instalações Especiais	13,700%	0,411%	0,411%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%
14	Vidros	4,085%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%		
15	Pinturas	0,874%					0,044%	0,157%	0,157%	0,157%	0,157%	0,157%	0,026%	0,017%
16	Limpeza Final	0,051%									0,013%	0,013%	0,013%	0,013%
TOTAL		100,000%	3,067%	3,022%	3,159%	3,159%	3,094%	2,991%	2,929%	2,775%	2,785%	1,883%	1,204%	0,682%
ACUMULADO			72,318%	75,339%	78,498%	81,657%	84,751%	87,742%	90,671%	93,446%	96,231%	98,113%	99,318%	100,000%

Ainda nos termos do Contrato de Implantação, a WEMP deverá apresentar, em até 90 (noventa) dias da subscrição de Debêntures pela WEMP ou do pagamento, pela Companhia, do preço a ser pago com os recursos captados com a colocação das Debêntures, seguro-garantia (performance bond) no valor de R\$ 21.200.700,00 (vinte e um milhões, duzentos mil e setecentos reais), garantindo o cumprimento por ela, ou por terceiros, de suas obrigações relacionadas à implantação do empreendimento nos termos do Contrato de Implantação, assumidas para com a Companhia.

16.1 – OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES

De conformidade com a Ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada em 21 de junho de 2001 os acionistas deliberaram:

- a) Aceitar a renúncia da Sra. **Therezinha Conceição Vespoli Takaoka** como membro de Conselho de Administração eleito pelo detentor da ação preferencial Classe A, tendo sido eleito pelo detentor da ação preferencial Classe A para ocupar o cargo do membro ora destituído, com mandato até a Assembléia Geral Ordinária a ser realizada no ano de 2003, o Sr. **Carlos Arnaldo Borges de Souza**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG 13.931.434-9 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 006.031.278-51;
- b) Eleger para compor o Conselho de Administração, com mandato até a Assembléia Geral Ordinária a ser realizada no ano de 2003, a Sra. **Therezinha Conceição Vespoli Takaoka**, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº 1.700.297-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 213.079.588-93, e o Sr. **Henry Tjoanhan Go**, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.749.403-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 952.494.008-68. Foi designado para Presidente do Conselho de Administração o Sr. **John George de Carle Gottheiner**.

De conformidade com Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 21 de junho de 2001

os Srs. Conselheiros deliberaram:

- a) Aceitar a renúncia do Sr. **John George de Carle Gottheiner** como membro da Diretoria, tendo sido eleito para ocupar o cargo do membro ora destituído o Sr. **Fernando Bontorim Amato**, portador da Cédula de Identidade RG nº 15.420.280-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 166.323.078-17;
- b) Designar o Sr. **José Lucena de Miranda Neto**, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.364.620-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 484.231.228-91, membro da Diretoria, eleito na Reunião do Conselho de Administração realizada em 1º de novembro de 2000, para exercer o cargo de Diretor Vice-Presidente, o Sr. **Henry Tjoanhan Go**, membro da Diretoria eleito na Reunião do Conselho de Administração realizada em 1º de novembro de 2000, para exercer o cargo de Diretor-Administrativo e o Sr. **Fernando Bontorim Amato**, acima qualificado, membro da Diretoria ora eleito, para exercer o cargo de Diretor-Financeiro e de Relações com Investidores.

17.1 – RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL – SEM RESSALVA**RELATÓRIO DOS AUDITORES SOBRE REVISÃO ESPECIAL**

São Paulo, 17 de outubro de 2001

Ilmos. Administradores e Acionistas da

SÃO PAULO WELLNESS S.A.

1. Efetuamos uma revisão especial da informação trimestral (ITR) da **SÃO PAULO WELLNESS S.A.**, compreendendo o balanço patrimonial findo em 31 de março de 2001 e as respectivas demonstrações do resultado para o trimestre findo naquela data; o comentário de desempenho e as informações relevantes, elaboradas sob a responsabilidade de sua administração.
2. Nossa revisão foi efetuada de acordo com as normas específicas estabelecidas pelo Instituto Brasileiro de Contadores – IBRACON, em conjunto com o Conselho Federal de Contabilidade, e consistiu, principalmente, de: (a) indagação e discussão com os administradores responsáveis pelas áreas contábil, financeira e operacional da sociedade, quanto aos principais critérios adotados na elaboração da informação trimestral e (b) revisão das informações e dos eventos subsequentes que tenham ou possam vir a ter efeitos relevantes sobre a situação financeira e operações da sociedade.
3. Baseado em nossa revisão especial, a **SÃO PAULO WELLNESS S.A.** registrou no ativo diferido as despesas pré-operacionais e os encargos com a obrigação do Instrumento particular de Cessão e Transferência de Ações, de acordo com as práticas contábeis emanadas da legislação societária e normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, especificamente aplicáveis à elaboração das informações trimestrais.

ITIKAWA AUDITORES INDEPENDENTES S/C

CRC 2SP021239/O-9

ALCINDO TAKACHI ITIKAWA

CONTADOR CRC 1SP088652/O-9

INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – ITR
RELATIVAS AO TRIMESTRE ENCERRADO EM 30 DE JUNHO DE 2001





O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIACÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES, RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

1.1 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01916-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO PAULO WELLNESS S.A.	3 - CNPJ 04.106.907/0001-90	4 - NIRE 35300181441
---------------------------	---	--------------------------------	-------------------------

1.2 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO ALAMEDA MADEIRA Nº 222 - 14º ANDAR - SALA 5						2 - BAIRRO OU DISTRITO ALPHAVILLE		
3 - CEP 06454-010	4 - MUNICÍPIO BARUERI					5 - UF SP		
6 - DDD 11	7 - TELEFONE 4195-5117	8 - TELEFONE 4195-5117	9 - TELEFONE 4195-5117	10 - TELEX -	11 - DDD 11	12 - FAX 4195-7501	13 - FAX 4195-7501	14 - FAX 4195-7501
15 - E-MAIL cmi@saopaulowellness.com.br								

1.3 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME FERNANDO BONTORIM AMATO				2 - ENDEREÇO COMPLETO ALAMEDA MADEIRA Nº 222 - 14º ANDAR - SALA 5				
3 - BAIRRO OU DISTRITO ALPHAVILLE			4 - CEP 06454-010		5 - MUNICÍPIO BARUERI			6 - UF SP
7 - DDD 11	8 - TELEFONE 4195-5117	9 - TELEFONE 4195-5117	10 - TELEFONE 4195-5117	11 - TELEX -	12 - DDD 11	13 - FAX 4195-7501		
14 - FAX 4195-7501	15 - FAX 4195-7501	16 - E-MAIL fernando@takaoka.eng.br						

1.4 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO		TRIMESTRE ATUAL			TRIMESTRE ANTERIOR		
1 - INÍCIO	2 - TÉRMINO	3 - NÚMERO	4 - INÍCIO	5 - TÉRMINO	6 - NÚMERO	7 - INÍCIO	8 - TÉRMINO
01/01/2001	31/12/2001	2	01/04/2001	30/06/2001	1	01/01/2001	31/03/2001
9 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR ITIKAWA AUDITORES INDEPENDENTES S/C		10 - CÓDIGO CVM 00832-0		11 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO ALCINDO TAKACHI ITIKAWA		12 - CPF DO RESP. TÉCNICO 530.051.398-91	

1.5 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

NÚMERO DE AÇÕES (MIL)	1 - TRIMESTRE ATUAL 31/03/2001	2 - TRIMESTRE ANTERIOR 31/12/2000	3 - IGUAL TRIMESTRE EX. ANTERIOR 31/03/2000
DO CAPITAL INTEGRALIZADO			
1 - ORDINÁRIAS	1	1	-
2 - PREFERENCIAIS	-	-	-
3 - TOTAL	1	1	-
EM TESOURARIA			
4 - ORDINÁRIAS	-	-	-
5 - PREFERENCIAIS	-	-	-
6 - TOTAL	-	-	-

1.6 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	2 - TIPO DE SITUAÇÃO PRÉ-OPERACIONAL
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO PRIVADA NACIONAL	4 - CÓDIGO ATIVIDADE 1170000 - PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL INCORPORAÇÃO E COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS	6 - TIPO DE CONSOLIDADO NÃO APRESENTADO
7 - TIPO DE RELATÓRIO DOS AUDITORES SEM RESSALVA	

1.7 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ITEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL
----------	----------	------------------------

1.8 - PROVENTOS EM DINHEIRO DELIBERADOS E/OU PAGOS DURANTE E APÓS O TRIMESTRE

1 - ITEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - TIPO AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO POR AÇÃO
----------	------------	---------------	--------------	------------------	---------------	--------------------------------

1.9 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO

1 - ITEM	2 - DATA DA ALTERAÇÃO	3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (REAIS MIL)	4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (REAIS MIL)	5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO	6 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (MIL)	7 - PREÇO DA AÇÃO NA EMISSÃO (REAIS)
01	01/11/2000	9	8	INCORPORAÇÃO DE EMPRESAS	-	1,0000000000
02	01/11/2000	1	8	REDUÇÃO	1	1,0000000000
03	01/11/2000	1	-	SUBSCRIÇÃO PARTICULAR EM DINHEIRO	1	1,0000000000

1.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA 05/09/2001	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

2.1 – BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>30/06/2001</u>	<u>31/03/2001</u>
1	Ativo Total	34.787	34.823
1.01	Ativo Circulante	5	1
1.01.01	Disponibilidades	5	1
1.01.01.01	Caixa	1	1
1.01.01.02	Bancos Conta Movimento	4	-
1.03	Ativo Permanente	34.782	34.822
1.03.02	Imobilizado	34.017	34.016
1.03.02.01	Imobilizado em Andamento	34.017	34.016
1.03.03	Diferido	765	806
1.03.03.01	Despesas Pré-Operacionais	765	806

2.2 – BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>30/06/2001</u>	<u>31/03/2001</u>
2	Passivo Total	34.787	34.823
2.01	Passivo Circulante	11.305	10.989
2.01.08	Outros	11.305	10.989
2.01.08.01	Obrigações por Compra de Ativos	11.305	10.989
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	24.522	23.833
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	27	22
2.02.05	Outros	24.495	23.811
2.02.05.01	Obrigações por Compra de Ativos	24.495	23.811
2.05	Patrimônio Líquido	(1.040)	1
2.05.01	Capital Social Realizado	1	1
2.05.05	Lucros/ Prejuízos Acumulados	(1.041)	-

3.1 – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>01/04/2001 a 30/06/2001</u>	<u>01/01/2001 a 30/06/2001</u>
3.06	Despesas/ Receitas Operacionais	(1.041)	(1.041)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(59)	(59)
3.06.03	Financeiras	(1.000)	(1.000)
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(1.000)	(1.000)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	25	25
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(7)	(7)
3.07	Resultado Operacional	(1.041)	(1.041)
3.09	Resultado antes Tributação/Participações	(1.041)	(1.041)
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	(1.041)	(1.041)
	Número Ações, Ex-Tesouraria (Mil)	1	1
	Prejuízo por Ação	(1.041,00000)	(1.041,00000)

4.1 – NOTAS EXPLICATIVAS**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 30 DE JUNHO DE 2001****NOTA 01 – CONTEXTO OPERACIONAL**

A São Paulo Wellness S.A. é uma sociedade por ações, constituída em 03 de outubro de 2000, tendo como objeto social o planejamento, desenvolvimento, administração e a exploração, por si ou por terceiros, do empreendimento denominado “São Paulo Wellness”, a ser construído no terreno denominada “Sítio Tamboré” situado no Distrito de Barueri, Estado de São Paulo.

O empreendimento “São Paulo Wellness” em fase de implantação, é um projeto de múltiplo uso, composto de cinco unidades de negócio distintas: Hotel e Centro de Conferências, Centro de Medicina Integrada, Estacionamento, Escritórios e Shopping Center. A estrutura física do empreendimento consiste basicamente de quatro torres de 20 andares cada, situadas sobre um bloco comum de embasamento com 08 pisos, sendo 03 subsolos. A área total construída é da ordem de 200.000 metros quadrados.

NOTA 02 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As Demonstrações Contábeis foram elaboradas com base nos princípios de contabilidade emanados da legislação societária brasileira, consubstanciadas na Lei das Sociedades por Ações.

NOTA 03 – SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS CRITÉRIOS CONTÁBEIS**3.1. Ativo Circulante e Realizável a Longo Prazo**

Corresponde à disponibilidade em caixa, cujo saldo está demonstrado pelo valor de realização.

3.2. Ativo Permanente

Corresponde ao valor do terreno denominado “Sítio Tamboré” acrescido do custo relativo ao ITBI, bem como do ágio.

A companhia, conforme deliberação da AGE de 01 de novembro de 2000, adquiriu a totalidade das quotas da S.P.W. PARTICIPAÇÕES LTDA. No registro contábil dessa empresa constava no seu ativo permanente o saldo do terreno denominado “Sítio Tamboré” juntamente com o valor do ágio de R\$ 34.000 mil. fundamentado em laudo de avaliação de conformidade com artigo 8º da Lei 6404, de 15 de dezembro de 1976. Com a incorporação da SPW Participações Ltda. pela São Paulo Wellness S.A., o ágio existente foi incorporado ao terreno, conforme dispõe o Regulamento do Imposto de Renda em seu artigo 386 inciso I e parágrafo 6º inciso II.

A companhia registrou no ativo diferido as despesas de pré-implantação e os encargos com a obrigação do Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Ações, cuja amortização a partir desse trimestre foi efetuado mensalmente na proporção de 1/60.

3.3. Passivo Circulante e Exigível a Longo Prazo

Estão demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis líquidos dos encargos financeiros. Inexistem outras obrigações fiscais ou tributárias até a presente data.

Os Créditos de Pessoas Jurídicas Ligadas assumidos inicialmente por empresa ligada correspondem a despesas de implantação da companhia.

3.4. Resultado

A partir desse trimestre, em razão do início da fase de implantação, a companhia passou a apropriar para a conta de resultado as despesas e receitas, em observância ao regime de competência. Esse procedimento contábil ocasionou a apresentação da Demonstração de Resultado com prejuízo no período. Com o início efetivo da atividade operacional da companhia, a administração está empenhada em reverter o “Patrimônio Líquido Negativo”.

NOTA 04 – CAPITAL SOCIAL

O Capital Social de R\$ 1.004,00 (um mil e quatro reais), dividido em 1.004 ações, sendo 1.000 (mil) ações ordinárias, 1 (uma) ação preferencial Classe A e 3 (três) ações preferenciais Classe B, todas nominativas sem valor nominal.

NOTA 05 – DEBÊNTURES

Tendo em vista que a companhia não realizou a primeira emissão de 341.632 (trezentos e quarenta e uma mil, seiscentas e trinta e duas) debêntures aprovada em Ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada em 01 de Novembro de 2000, as Assembléias Gerais Extraordinárias realizadas em 20 de junho e em 09 de outubro de 2001 aprovaram novas condições e características para a primeira emissão de debêntures como segue:

Quantidade	212.007 (duzentas e doze mil e sete) debêntures,
Data da Emissão	01 de Junho de 2001,
Valor Unitário	R\$ 1 mil,
Valor Total	R\$ 212.007 mil,

Forma, Tipo e Espécie	Nominativa, do tipo escritural, da espécie com garantia subordinada,
Séries	Uma única série,
Vencimento	Não tem prazo de vencimento,
Remuneração	Mensal, a partir do início das operações do empreendimento, com rendimentos variáveis equivalentes na participação no Resultado Operacional Disponível,
Atualização	Variação pelo “IGP-M”,
Local de pagamento	Nos termos do regulamento do CBLC, ou junto à instituição depositária das Debêntures, ou na sede social da companhia,
Amortização e Resgate	Não haverá amortização nem resgate das debêntures, exceto na hipótese de alienação de determinados bens de titularidade da companhia, conforme estabelecido na escritura de emissão de debêntures,
Subscrição/ Integralização	Em moeda corrente nacional ou créditos detidos contra Companhia,
Distribuição	Serão objeto de distribuição Pública, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários,
Conversibilidade	Não serão conversíveis em ações.

No momento a companhia está ultimando as providências necessárias para solicitação junto à C.V.M. – Comissão de Valores Mobiliários:

- (i) do registro das debêntures para sua distribuição pública e
- (ii) obtenção do registro da companhia aberta.

NOTA 06 - RESPONSABILIDADES

Está representado por Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Ações registrado na conta Obrigações por Compra de Ativos, no valor de R\$ 34.000 mil, podendo ser liquidado em 38 parcelas mensais e iguais e sucessivas, no valor de R\$ 1.080 mil, cada uma, vencendo a primeira no dia 05 de novembro de 2001, conforme 4º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Ações, assinado em 04 de maio de 2001.

De acordo com a cláusula 3.3 do Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Ações, o preço ajustado será corrigido mensalmente pelo Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), tomando como índice base o mês de Outubro de 2000, e como índice reajuste o mês do efetivo pagamento do preço à vista ou de cada uma das parcelas.

NOTA 07 - GARANTIAS E ÔNUS REAIS DIVERSOS

O bem da companhia não está vinculado ou garante qualquer obrigação com terceiros.

NOTA 08 - TRANSAÇÕES ENTRE PARTES RELACIONADAS

Não ocorreu nenhuma movimentação entre as empresas do grupo, salvo as operações incluídas no item 3.3 da nota acima.

NOTA 09 – VENDAS OU SERVIÇOS A REALIZAR

Inexistem faturamentos antecipados ou contrato com garantia de recebimento por conta de vendas ou serviços a realizar.

NOTA 10 – OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÃO

Inexiste contrato abrangendo esse aspecto.

NOTA 11 – PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Neste exercício não foi paga nenhuma participação ou remuneração aos administradores.

NOTA 12 - EVENTOS SUBSEQÜENTES

Não ocorreu ato ou fato relevante sobre o patrimônio e resultado que merecesse menção.

NOTA 13 – INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Na data do balancete a companhia não possuía qualquer contrato sobre instrumentos financeiros.

5.1 – COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE

A companhia encontra-se em fase de pré-implantação, realizando apenas atividades administrativas e de acompanhamento do programa de implantação do empreendimento São Paulo Wellness, a ser conduzido por empresa especializada no segmento de Construção Civil, conforme Contrato de Implantação firmado com a empresa Wellness Empreendimentos Ltda.

10.1 – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO PÚBLICA OU PARTICULAR DE DEBÊNTURES

01	Item	01
02	Nº Ordem	1ª
05	Série Emitida	UN
06	Tipo de Emissão	Simple
07	Natureza da Emissão	Pública
08	Data da Emissão	01/06/2001
10	Espécie da Debênture	Subordinada
11	Condição de Remuneração Vigente	Part. resultado operacional
12	Prêmio/Deságio	Não
13	Valor Nominal (Reais)	1.000,00
14	Montante Emitido (Reais Mil)	212.007
15	Q. Títulos Emitidos (Unidade)	212.007
20	Título a Colocar (Unidade)	212.007

11.1 – PEDIDOS/CONTRATOS FIRMADOS

Não se aplica à Companhia.

13.1 – PROJEÇÕES EMPRESARIAIS

Atualmente a sociedade encontra-se em fase de implantação, não apresentando nenhum resultado operacional.

Entretanto, foram elaborados estudos sobre projeções e perspectivas relacionadas ao comportamento da empresa referente ao empreendimento proposto. Desses estudos podemos destacar os quadros abaixo e, o inteiro teor encontra-se devidamente arquivado na Comissão de Valores Mobiliários – C.V.M.

quadro T3

SÃO PAULO WELLNESS							
MOVIMENTOS FINANCEIROS NA OPERAÇÃO							
RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL GERADO NAS UNIDADES SECURITIZADAS E TRANSFERIDO PARA O AMBIENTE DE SECURITIZAÇÃO							
valores em R\$base mil							
ANO-op	RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL						ÍNDICE DE EVOLUÇÃO DO ROd
	HOTEL	CLÍNICAS	-	SHOPPING CENTER	ESTACIO-NAMENTOS	TOTAL ROd	
1	11.129	1.742	-	3.340	3.006	19.217	100,0
2	12.447	2.672	-	3.616	3.036	21.771	113,3
3	13.233	3.148	-	3.930	3.065	23.376	121,6
4	14.271	3.222	-	3.970	3.096	24.559	127,8
5	14.725	3.153	-	4.008	3.128	25.014	130,2
6	14.851	3.354	-	4.049	3.159	25.413	132,2
7	15.379	3.354	-	4.090	3.191	26.014	135,4
8	15.919	3.353	-	4.131	3.222	26.625	138,5
9	16.489	3.279	-	4.171	3.255	27.194	141,5
10	17.076	3.489	-	4.213	3.287	28.065	146,0
11	16.862	3.489	-	4.257	3.320	27.928	145,3
12	17.030	3.488	-	4.299	3.354	28.171	146,6
13	17.198	3.414	-	4.341	3.387	28.340	147,5
14	17.373	3.632	-	4.386	3.420	28.811	149,9
15	17.546	3.631	-	4.429	3.455	29.061	151,2
16	17.723	3.630	-	4.473	3.489	29.315	152,5
17	17.901	3.552	-	4.517	3.524	29.494	153,5
18	18.078	3.780	-	4.563	3.560	29.981	156,0
19	18.260	3.779	-	4.609	3.596	30.244	157,4
20	18.443	3.778	-	4.656	3.631	30.508	158,8
MÉDIA NO CICLO	16.096	3.346	-	4.202	3.309	26.953	MÉDIA ANUAL
	59,7%	12,4%	-	15,6%	12,3%	100,0%	2,5%

quadro T6

SÃO PAULO WELLNESS						
RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL						
FORMAÇÃO DO RODi PARA OS TILA						
valores em R\$base mil						
ANO-op	RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL DERIVADO DO EMPREENDIMENTO	GARANTIA DE DESEMPENHO	CONTAS GERAIS DA SPE	RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL PARA OS TILA NO AMBIENTE SPE		
				REGIME MENSAL	ROdi COMPENSADO	ROdi / TILA
	ROd			ROdi	ROdi	ROdi / TILA
1	19.217	-	(844)	18.373	19.361	9,13%
2	21.771	4.947	(935)	25.783	27.170	12,82%
3	23.376	2.867	(993)	25.250	26.608	12,55%
4	24.559	-	(1.036)	23.523	24.788	11,69%
5	25.014	-	(1.054)	23.960	25.249	11,91%
6	25.413		(1.070)	24.343	25.652	12,10%
7	26.014		(1.093)	24.921	26.261	12,39%
8	26.625		(1.116)	25.509	26.881	12,68%
9	27.194		(1.138)	26.056	27.457	12,95%
10	28.065		(1.170)	26.895	28.341	13,37%
11	27.928		(1.167)	26.761	28.200	13,30%
12	28.171		(1.177)	26.994	28.446	13,42%
13	28.340		(1.185)	27.155	28.615	13,50%
14	28.811		(1.204)	27.607	29.092	13,72%
15	29.061		(1.214)	27.847	29.345	13,84%
16	29.315		(1.225)	28.090	29.601	13,96%
17	29.494		(1.233)	28.261	29.781	14,05%
18	29.981		(1.253)	28.728	30.273	14,28%
19	30.244		(1.264)	28.980	30.539	14,40%
20	30.508		(1.275)	29.233	30.805	14,53%
MÉDIA NO CICLO	26.953 100,0%	390 1,4%	(1.132) -4,2%	26.211 97,2%	27.623	13,03%

15.1 – PROJETOS DE INVESTIMENTO

A Companhia contratou a Wellness Empreendimentos Ltda. (a “WEMP”) para a realização da construção e implantação completa do empreendimento, em sistema de turn key, entregando-o, portanto, totalmente pronto, acabado e em condições de operar dentro de um elevado padrão de qualidade, nos termos do “Contrato de Implantação do Empreendimento São Paulo Wellness” celebrado entre as partes em 20 de junho de 2001 (o “Contrato de Implantação”).

A WEMP é uma sociedade especializada na área da construção civil, urbanização e elaboração de projetos imobiliários em geral, constituída em 28 de setembro de 2000, idealizada pelo mesmo Grupo Empreendedor que idealizou a Companhia. Embora tenha sido constituída apenas recentemente, não tendo, portanto, participado diretamente de outros empreendimentos do mesmo porte do empreendimento cuja implantação e exploração constitui o objeto social da Companhia, a WEMP conta com a experiência das empresas que constituem o Grupo Empreendedor.

Pela completa implantação do empreendimento, a Companhia pagará à WEMP (i) uma quantia fixa de R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões e sete mil reais), acrescida dos (ii) recursos arrecadados com a alienação (a) das unidades dos blocos B e C do empreendimento correspondentes aos andares de números 01 a 20 e (b) de 40% das unidades destinadas ao centro médico, correspondentes aos andares de números 13 a 20 do bloco E do empreendimento, deduzidos os encargos diretos incidentes sobre a alienação dos referidos imóveis.

Para fins de pagamento do valor de R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões e sete mil reais), ficou estabelecido que a Companhia realizaria uma distribuição pública de debêntures (as “Debêntures”), destinando integralmente os recursos captados, após o pagamento das despesas relacionadas com o processo de emissão e distribuição das Debêntures, ao referido pagamento. Nos termos do Contrato de Implantação, a WEMP subscreverá as Debêntures que não tenham sido subscritas até a data de encerramento da colocação, integralizando-as com os créditos detidos contra a Companhia, em decorrência do Contrato de Implantação. A integralização das Debêntures pela WEMP será entendida como quitação do pagamento desta parcela devida pela Companhia.

O pagamento mencionado no item “ii” acima será devido pela Companhia à WEMP à medida que as unidades ali referidas sejam alienadas.

Exceto pelos custos decorrentes de eventual aumento de área construída ou de qualquer alteração no projeto ou no memorial descritivo da obra constantes do Contrato de Implantação, a WEMP arcará, de forma exclusiva, com o custeio da eventual diferença a maior que vier a se verificar entre o custo efetivo da implementação do empreendimento e o montante fixado a título de remuneração da WEMP.

Os serviços a serem prestados pela WEMP nos termos do Contrato de Implantação abrangem:

- (i) a assessoria na contratação pela Companhia de empresas prestadoras de serviços relativos à organização, preparação técnico-financeira, registro e emissão das Debêntures, incluindo as providências necessárias perante a CVM para a realização da distribuição pública das Debêntures;
- (ii) a seleção, contratação e coordenação dos projetos necessários ao desenvolvimento, implantação e instalação do empreendimento e sua aprovação, em nome da Companhia, perante as autoridades competentes;
- (iii) a seleção e contratação das empresas e fornecedores das obras de edificação e serviços terceirizados necessários à implantação e ao funcionamento do empreendimento;
- (iv) a seleção e contratação dos serviços necessários à pré-operacionalização do empreendimento, compreendendo o treinamento, durante o período de até 3 (três) meses anteriores ao início da operação (fase de pré-operação), do pessoal necessário à tal operacionalização, arcando a WEMP inclusive com a remuneração e custeio de tal pessoal até o fim da referida fase pré-operacional;
- (v) a seleção e contratação das atividades de “marketing”, publicidade e promoção institucional dos negócios objetivados pelo empreendimento;
- (vi) a elaboração de relatórios mensais de acompanhamento do programa de implantação, execução técnica, administrativa e financeira do empreendimento, que serão encaminhados à Companhia, com cópia para o agente fiduciário das Debêntures;
- (vii) a contabilização e o controle dos fornecimentos e atribuições previstos no Contrato de Implantação; e
- (viii) a disponibilização dos recursos financeiros necessários para fazer face, quando for o caso, às despesas da fase pré-operacional de algumas partes do empreendimento, bem como de capital de giro necessário ao início da operacionalização do empreendimento, naquilo que couber.

O prazo para a implantação do empreendimento nos termos do Contrato de Implantação é de 48 (quarenta e oito) meses a contar da data da efetiva integralização da totalidade das Debêntures, pela WEMP ou por outros investidores. Referido prazo será automaticamente prorrogado (i) por mais 3 (três) meses caso, ao seu final, o empreendimento não esteja em condições de ser entregue pela WEMP nos termos do Contrato de Implantação ou (ii) por motivos de força maior e/ou caso fortuito (i.e.: chuvas intensas e continuadas, incêndio, falta de materiais de construção, greves, etc.) registrados no diário de obra e no diário de serviços relativos à implantação do empreendimento, mantidos pela construtora e/ou empresas contratadas pela WEMP.

O quadro a seguir indica o cronograma físico dos trabalhos de construção e execução técnica e administrativa da implantação do empreendimento:

ITEM	SERVIÇOS	TOTAL	MÊS 1	MÊS 2	MÊS 3	MÊS 4	MÊS 5	MÊS 6	MÊS 7	MÊS 8	MÊS 9	MÊS 10	MÊS 11	MÊS 12
1	Projetos, Implantação e Operação do Cantero	16,781%	0,637%	0,082%	0,184%	0,378%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%
2	Movimento de Terra / Drenagens	0,775%		0,202%	0,186%	0,155%	0,140%							
3	Fundações	5,076%			0,609%	0,711%	0,812%	0,558%	0,457%	0,406%	0,381%	0,381%	0,381%	0,381%
4	Estrutura	23,642%						0,236%	0,709%	0,946%	1,653%	1,653%	1,653%	1,653%
5	Alvenarias e Divisórias	4,118%										0,041%	0,082%	0,124%
6	Impermeabilizações	1,809%											0,014%	0,016%
7	Revestimentos Internos	2,777%												0,022%
8	Revestimentos Externos	3,371%												
9	Esquadrias	8,026%												0,301%
10	Pisos / Rodapés / Soleiras	4,131%												
11	Instalações Elétricas	6,244%						0,062%	0,078%	0,109%	0,125%	0,181%	0,181%	0,181%
12	Instalações Hidráulicas	4,539%								0,091%	0,091%	0,091%	0,091%	0,227%
13	Instalações Especiais	13,700%			0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%
14	Vidros	4,085%												
15	Pinturas	0,874%												
16	Limpeza Final	0,051%												
TOTAL		100,000%	0,637%	0,283%	1,253%	1,518%	1,781%	1,687%	2,074%	2,382%	3,081%	3,178%	3,234%	3,736%
ACUMULADO			0,637%	0,940%	2,193%	3,711%	5,493%	7,180%	9,254%	11,635%	14,716%	17,895%	21,129%	24,865%

ITEM	SERVIÇOS	TOTAL	MÊS 13	MÊS 14	MÊS 15	MÊS 16	MÊS 17	MÊS 18	MÊS 19	MÊS 20	MÊS 21	MÊS 22	MÊS 23	MÊS 24
1	Projetos, Implantação e Operação do Cantero	16,781%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%
2	Movimento de Terra / Drenagens	0,775%					0,023%	0,023%	0,023%	0,023%				
3	Fundações	5,076%												
4	Estrutura	23,642%	1,653%	1,653%	1,653%	1,653%	1,653%	1,653%	1,653%	1,653%	0,946%	0,709%	0,236%	
5	Alvenarias e Divisórias	4,118%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%
6	Impermeabilizações	1,809%	0,018%	0,036%	0,054%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%
7	Revestimentos Internos	2,777%	0,025%	0,028%	0,056%	0,083%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%
8	Revestimentos Externos	3,371%								0,101%	0,135%	0,253%	0,253%	0,253%
9	Esquadrias	8,026%	0,301%	0,301%	0,301%	0,301%	0,301%	0,301%	0,301%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%
10	Pisos / Rodapés / Soleiras	4,131%		0,124%	0,207%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%
11	Instalações Elétricas	6,244%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%
12	Instalações Hidráulicas	4,539%	0,227%	0,227%	0,272%	0,272%	0,227%	0,227%	0,182%	0,182%	0,136%	0,136%	0,136%	0,136%
13	Instalações Especiais	13,700%	0,274%	0,274%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%
14	Vidros	4,085%												0,371%
15	Pinturas	0,874%												
16	Limpeza Final	0,051%												
TOTAL		100,000%	3,426%	3,571%	3,882%	4,023%	4,111%	4,111%	4,066%	4,268%	3,523%	3,405%	2,932%	3,067%
ACUMULADO			28,291%	31,862%	35,744%	39,767%	43,878%	47,990%	52,056%	56,323%	59,847%	63,252%	66,184%	69,251%

ITEM	SERVIÇOS	TOTAL	MÊS 25	MÊS 26	MÊS 27	MÊS 28	MÊS 29	MÊS 30	MÊS 31	MÊS 32	MÊS 33	MÊS 34	MÊS 35	MÊS 36
1	Projetos, Implantação e Operação do Cantero	16,781%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,190%	0,128%	0,103%	0,045%	0,010%
2	Movimento de Terra / Drenagens	0,775%												
3	Fundações	5,076%												
4	Estrutura	23,642%												
5	Alvenarias e Divisórias	4,118%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,062%	0,021%		
6	Impermeabilizações	1,809%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,018%	0,009%						
7	Revestimentos Internos	2,777%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,028%	0,014%					
8	Revestimentos Externos	3,371%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,067%	0,034%	
9	Esquadrias	8,026%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%			
10	Pisos / Rodapés / Soleiras	4,131%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,207%	0,124%					
11	Instalações Elétricas	6,244%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,225%	0,437%	0,624%	0,375%	0,312%	0,094%
12	Instalações Hidráulicas	4,539%	0,136%	0,091%	0,091%	0,091%	0,091%	0,091%	0,091%	0,227%	0,227%	0,227%	0,227%	0,227%
13	Instalações Especiais	13,700%	0,411%	0,411%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%
14	Vidros	4,085%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%		
15	Pinturas	0,874%					0,044%	0,157%	0,157%	0,157%	0,157%	0,157%	0,026%	0,017%
16	Limpeza Final	0,051%									0,013%	0,013%	0,013%	0,013%
TOTAL		100,000%	3,067%	3,022%	3,159%	3,159%	3,094%	2,991%	2,929%	2,775%	2,783%	1,883%	1,204%	0,682%
ACUMULADO			72,318%	75,339%	78,498%	81,657%	84,751%	87,742%	90,671%	93,446%	96,231%	98,113%	99,318%	100,000%

Ainda nos termos do Contrato de Implantação, a WEMP deverá apresentar, em até 90 (noventa) dias da subscrição de Debêntures pela WEMP ou do pagamento pela Companhia do preço a ser pago com os recursos captados com a colocação das Debêntures, seguro-garantia (performance bond) no valor de R\$ 21.200.700,00 (vinte e um milhões, duzentos mil e setecentos reais), garantindo o cumprimento por ela, ou por terceiros, de suas obrigações relacionadas à implantação do empreendimento nos termos do Contrato de Implantação, assumidas para com a Companhia.

16.1 – OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES

De conformidade com a Ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada em 21 de junho de 2001 os acionistas deliberaram:

- a) Aceitar a renúncia da Sra. **Therezinha Conceição Vespoli Takaoka** como membro de Conselho de Administração eleito pelo detentor da ação preferencial Classe A, tendo sido eleito pelo detentor da ação preferencial Classe A para ocupar o cargo do membro ora destituído, com mandato até a Assembléia Geral Ordinária a ser realizada no ano de 2003, o Sr. **Carlos Arnaldo Borges de Souza**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG 13.931.434-9 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 006.031.278-51;
- B) Eleger para compor o Conselho de Administração, com mandato até a Assembléia Geral Ordinária a ser realizada no ano de 2003, a Sra. **Therezinha Conceição Vespoli Takaoka**, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº 1.700.297-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 213.079.588-93, e o Sr. **Henry Tjoanhan Go**, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.749.403-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 952.494.008-68. Foi designado para Presidente do Conselho de Administração o Sr. **John George de Carle Gottheiner**.

De conformidade com Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 21 de junho de 2001

os Srs. Conselheiros deliberaram:

- a) Aceitar a renúncia do Sr. **John George de Carle Gottheiner** como membro da Diretoria, tendo sido eleito para ocupar o cargo do membro ora destituído o Sr. **Fernando Bontorim Amato**, portador da Cédula de Identidade RG nº 15.420.280-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 166.323.078-17;
- b) Designar o Sr. **José Lucena de Miranda Neto**, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.364.620-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 484.231.228-91, membro da Diretoria, eleito na Reunião do Conselho de Administração realizada em 1º de novembro de 2000, para exercer o cargo de Diretor Vice-Presidente, o Sr. **Henry Tjoanhan Go**, membro da Diretoria eleito na Reunião do Conselho de Administração realizada em 1º de novembro de 2000, para exercer o cargo de Diretor-Administrativo e o Sr. **Fernando Bontorim Amato**, acima qualificado, membro da Diretoria ora eleito, para exercer o cargo de Diretor-Financeiro e de Relações com Investidores.

17.1 – RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL – SEM RESSALVA**RELATÓRIO DOS AUDITORES SOBRE REVISÃO ESPECIAL**

São Paulo, 17 de outubro de 2001

Ilmos. Administradores e Acionistas da

SÃO PAULO WELLNESS S.A.

1. Efetuamos uma revisão especial da informação trimestral (ITR) da **SÃO PAULO WELLNESS S.A.** compreendendo o balanço patrimonial findo em 30 de junho de 2001 e as respectivas demonstrações do resultado para o trimestre findo naquela data; o comentário de desempenho e as informações relevantes, elaboradas sob a responsabilidade de sua administração.
2. Nossa revisão foi efetuada de acordo com as normas específicas estabelecidas pelo Instituto Brasileiro de Contadores – IBRACON, em conjunto com o Conselho Federal de Contabilidade, e consistiu, principalmente, de: (a) indagação e discussão com os administradores responsáveis pelas áreas contábil, financeira e operacional da sociedade, quanto aos principais critérios adotados na elaboração da informação trimestral e (b) revisão das informações e dos eventos subseqüentes que tenham ou possam vir a ter efeitos relevantes sobre a situação financeira e operações da sociedade.
3. Baseado em nossa revisão especial, identificamos que as despesas desse trimestre, inclusive a amortização da despesa pré-operacional foram apropriadas para o resultado do período, em razão do início da fase operacional da sociedade, de acordo com as práticas contábeis emanadas da legislação societária e normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, especificamente aplicáveis à elaboração das informações trimestrais.
4. O Balanço Patrimonial do período findo em 30 de junho de 2001 apresentou passivo a descoberto no montante de R\$ 1.040 mil, o qual deverá ser coberto pelo resultado operacional da sociedade, sumariada na nota explicativa 01.

ITIKAWA AUDITORES INDEPENDENTES S/C
CRC 2SP021239/O-9

ALCINDO TAKACHI ITIKAWA
CONTADOR CRC 1SP088652/O-9

INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – ITR
RELATIVAS AO TRIMESTRE ENCERRADO EM 30 DE SETEMBRO DE 2001





O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIACÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES, RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

1.1 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01916-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO PAULO WELLNESS S.A.	3 - CNPJ 04.106.907/0001-90	4 - NIRE 35300181441
---------------------------	---	--------------------------------	-------------------------

1.2 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO ALAMEDA MADEIRA Nº 222 - 14º ANDAR - SALA 5						2 - BAIRRO OU DISTRITO ALPHAVILLE		
3 - CEP 06454-010	4 - MUNICÍPIO SÃO PAULO				5 - UF SP			
6 - DDD 11	7 - TELEFONE 4195-5117	8 - TELEFONE 4195-5117	9 - TELEFONE 4195-5117	10 - TELEX -	11 - DDD 11	12 - FAX 4195-7501	13 - FAX 4195-7501	14 - FAX 4195-7501
15 - E-MAIL cmi@saopaulowellness.com.br								

1.3 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME FERNANDO BONTORIM AMATO				2 - ENDEREÇO COMPLETO ALAMEDA MADEIRA Nº 222 - 14º ANDAR - SALA 5			
3 - BAIRRO OU DISTRITO ALPHAVILLE			4 - CEP 06454-010		5 - MUNICÍPIO BARUERI		6 - UF SP
7 - DDD 11	8 - TELEFONE 4195-5117	9 - TELEFONE 4195-5117	10 - TELEFONE 4195-5117	11 - TELEX -	12 - DDD 11	13 - FAX 4195-7501	
14 - FAX 4195-7501	15 - FAX 4195-7501	16 - E-MAIL fernando@takaoka.eng.br					

1.4 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO		TRIMESTRE ATUAL			TRIMESTRE ANTERIOR		
1 - INÍCIO	2 - TÉRMINO	3 - NÚMERO	4 - INÍCIO	5 - TÉRMINO	6 - NÚMERO	7 - INÍCIO	8 - TÉRMINO
01/01/2001	31/12/2001	3	01/07/2001	30/09/2001	2	01/04/2001	30/06/2001
9 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR ITIKAWA AUDITORES INDEPENDENTES S/C		10 - CÓDIGO CVM 00832-0	11 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO ALCINDO TAKACHI ITIKAWA		12 - CPF DO RESP. TÉCNICO 530.051.398-91		

1.5 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

NÚMERO DE AÇÕES (MIL)	1 - TRIMESTRE ATUAL 31/03/2001	2 - TRIMESTRE ANTERIOR 31/12/2000	3 - IGUAL TRIMESTRE EX. ANTERIOR 31/03/2000
DO CAPITAL INTEGRALIZADO			
1 - ORDINÁRIAS	1	1	-
2 - PREFERENCIAIS	-	-	-
3 - TOTAL	1	1	-
EM TESOURARIA			
4 - ORDINÁRIAS	-	-	-
5 - PREFERENCIAIS	-	-	-
6 - TOTAL	-	-	-

1.6 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	2 - TIPO DE SITUAÇÃO PRÉ-OPERACIONAL
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO PRIVADA NACIONAL	4 - CÓDIGO ATIVIDADE 1170000 - PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL INCORPORAÇÃO E COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS	6 - TIPO DE CONSOLIDADO NÃO APRESENTADO
7 - TIPO DE RELATÓRIO DOS AUDITORES SEM RESSALVA	

1.7 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ITEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL
----------	----------	------------------------

1.8 - PROVENTOS EM DINHEIRO DELIBERADOS E/OU PAGOS DURANTE E APÓS O TRIMESTRE

1 - ITEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - TIPO AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO POR AÇÃO
----------	------------	---------------	--------------	------------------	---------------	--------------------------------

1.9 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO

1 - ITEM	2 - DATA DA ALTERAÇÃO	3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (REAIS MIL)	4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (REAIS MIL)	5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO	6 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (MIL)	7 - PREÇO DA AÇÃO NA EMISSÃO (REAIS)
01	01/11/2000	9	8	INCORPORAÇÃO DE EMPRESAS	-	1,0000000000
02	01/11/2000	1	8	REDUÇÃO	1	1,0000000000
03	01/11/2000	1	-	SUBSCRIÇÃO PARTICULAR EM DINHEIRO	1	1,0000000000

1.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA / /2001	2 - ASSINATURA
---------------------	----------------

2.1 – BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>30/09/2001</u>	<u>30/06/2001</u>
1	Ativo Total	34.750	34.787
1.01	Ativo Circulante	9	5
1.01.01	Disponibilidades	5	5
1.01.01.01	Caixa	1	1
1.01.01.02	Bancos Conta Movimento	4	4
1.01.04.01	Obras em andamento-dispendio obras	4	-
1.03	Ativo Permanente	34.741	34.782
1.03.02	Imobilizado	34.016	34.017
1.03.02.01	Imobilizado em Andamento	34.016	34.017
1.03.03	Diferido	725	765
1.03.03.01	Despesas Pré-Operacionais	725	765

2.2 – BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>30/09/2001</u>	<u>30/06/2001</u>
2	Passivo Total	34.750	34.787
2.01	Passivo Circulante	11.670	11.305
2.01.08	Outros	11.670	11.305
2.01.08.01	Obrigações por Compra de Ativos	11.670	11.305
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	25.436	24.522
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	160	27
2.02.05	Outros	25.276	24.495
2.02.05.01	Obrigações por Compra de Ativos	25.276	24.495
2.05	Patrimônio Líquido	(2.356)	(1.040)
2.05.01	Capital Social Realizado	1	1
2.05.05	Lucros/ Prejuízos Acumulados	(2.357)	(1.041)

3.1 – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

<u>Código</u>	<u>Descrição</u>	<u>01/07/2001</u> <u>a 30/09/2001</u>	<u>01/01/2001</u> <u>a 30/09/2001</u>
3.06	Despesas/ Receitas Operacionais	(1.316)	(2.357)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(170)	(236)
3.06.02.01	Despesas Administrativas	(74)	(133)
3.06.02.02	Tributos Federais	(89)	(91)
3.06.02.04	Tributos Municipais	-	(5)
3.06.02.05	Prestação de Serviços	(7)	(7)
3.06.03	Financeiras	(1.146)	(2.146)
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(1.146)	(2.146)
3.06.03.02.01	Variações Monetárias Passivas	(1.146)	(2.146)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	-	25
3.06.04.01	Multas Rescisórias	-	25
3.07	Resultado Operacional	(1.316)	(2.357)
3.09	Resultado antes Tributação/Participações	(1.316)	(2.357)
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	(1.316)	(2.357)
	Número Ações, Ex-Tesouraria (Mil)	1	1
	Prejuízo por Ação	(1.316,00000)	(2.357,00000)

4.1 – NOTAS EXPLICATIVAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 30 DE SETEMBRO DE 2001

NOTA 01 – CONTEXTO OPERACIONAL

A São Paulo Wellness S.A. é uma sociedade por ações, constituída em 03 de outubro de 2000 tendo como objeto social o planejamento, desenvolvimento, administração e a exploração, por si ou por terceiros, do empreendimento denominado “São Paulo Wellness”, a ser construído no terreno denominada “Sítio Tamboré” situado no Distrito de Barueri, Estado de São Paulo.

O empreendimento “São Paulo Wellness” em fase de implantação, é um projeto de múltiplo uso, composto de cinco unidades de negócio distintas: Hotel e Centro de Conferências, Centro de Medicina Integrada, Estacionamento, Escritórios e Shopping Center. A estrutura física do empreendimento consiste basicamente de quatro torres de 20 andares cada, situadas sobre um bloco comum de embasamento com 08 pisos, sendo 03 subsolos. A área total construída é da ordem de 200.000 metros quadrados.

NOTA 02 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As Demonstrações Contábeis foram elaboradas com base nos princípios de contabilidade emanados da legislação societária brasileira, consubstanciadas na Lei das Sociedades por Ações.

NOTA 03 – SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS CRITÉRIOS CONTÁBEIS

3.1. Ativo Circulante e Realizável a Longo Prazo

Corresponde à disponibilidade, cujo saldo está demonstrado pelo valor de realização.

3.2. Ativo Permanente

Corresponde ao valor do terreno denominado “Sítio Tamboré” acrescido do custo relativo ao ITBI, bem como do ágio.

A companhia, conforme deliberação da AGE de 01 de novembro de 2000, adquiriu a totalidade das quotas da S.P.W. PARTICIPAÇÕES LTDA. No registro contábil dessa empresa constava no seu ativo permanente o saldo do terreno denominado “Sítio Tamboré” juntamente com o valor do ágio de R\$ 34.000 mil, fundamentado em laudo de avaliação de conformidade com artigo 8º da Lei 6404, de 15 de dezembro de 1976. Com a incorporação da SPW Participações Ltda. pela São Paulo Wellness S.A., o ágio existente foi incorporado ao terreno, conforme dispõe o Regulamento do Imposto de Renda em seu artigo 386 inciso I e parágrafo 6º inciso II.

A companhia registrou no ativo diferido as despesas de pré-implantação e os encargos com a obrigação do Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Ações, cuja amortização a partir do 2º trimestre foi efetuado mensalmente na proporção de 1/60.

3.3. Passivo Circulante e Exigível a Longo Prazo

Estão demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis líquidos dos encargos financeiros. Inexistem outras obrigações fiscais ou tributárias até a presente data.

Os Créditos de Pessoas Jurídicas Ligadas assumidos inicialmente por empresa ligada correspondem a despesas de implantação da companhia.

3.4. Resultado

A partir do 2º trimestre 2.001, em razão do início da fase de implantação, a companhia passou a apropriar para a conta de resultado as despesas e receitas, em observância ao regime de competência. Esse procedimento contábil ocasionou a apresentação da Demonstração de Resultado com prejuízo no período. Com o início efetivo da atividade operacional da companhia, a administração está empenhada em reverter o “Patrimônio Líquido Negativo”.

NOTA 04 – CAPITAL SOCIAL

O Capital Social de R\$ 1.004,00 (um mil e quatro reais), dividido em 1.004 ações, sendo 1.000 (mil) ações ordinárias, 1 (uma) ação preferencial Classe A e 3 (três) ações preferenciais Classe B, todas nominativas sem valor nominal.

NOTA 05 – DEBÊNTURES

Tendo em vista que a companhia não realizou a primeira emissão de 341.632 (trezentos e quarenta e uma mil, seiscentas e trinta e duas) debêntures aprovada em Ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada em 01 de Novembro de 2000, as Assembléias Gerais Extraordinárias realizadas em 20 de junho e em 09 de outubro de 2001 aprovaram novas condições e características para a primeira emissão de debêntures como segue:

Quantidade	212.007(duzentas e doze mil e sete) debêntures,
Data da Emissão	01 de Junho de 2001,
Valor Unitário	R\$ 1 mil,
Valor Total	R\$ 212.007 mil,
Forma, Tipo e Espécie	Nominativa, do tipo escritural, da espécie com garantia subordinada,
Séries	Uma única série,
Vencimento	Não tem prazo de vencimento,
Remuneração	Mensal, a partir do início das operações do empreendimento, com rendimentos variáveis equivalentes na participação no Resultado Operacional Disponível,
Atualização	Variação pelo “IGP-M”,
Local de pagamento	Nos termos do regulamento do CBLC, ou junto à instituição depositária das Debêntures, ou na sede social da companhia,
Amortização e Resgate	Não haverá amortização nem resgate das debêntures, exceto na hipótese de alienação de determinados bens de titularidade da companhia, conforme estabelecido na escritura de emissão de debêntures,
Subscrição/ Integralização	Em moeda corrente nacional ou créditos detidos contra Companhia,
Distribuição	Serão objeto de distribuição Pública, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários,
Conversibilidade	Não serão conversíveis em ações.

No momento a companhia está ultimando as providências necessárias para solicitação junto à C.V.M. – Comissão de Valores Mobiliários:

- (i) do registro das debêntures para sua distribuição pública e
- (ii) obtenção do registro da companhia aberta.

NOTA 06 - RESPONSABILIDADES

Está representado por Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Ações registrado na conta Obrigações por Compra de Ativos, no valor de R\$ 34.000 mil, podendo ser liquidado em 38 parcelas mensais e iguais e sucessivas, no valor de R\$ 1.080 mil, cada uma, vencendo a primeira no dia 05 de novembro de 2001, conforme 4º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Ações, assinado em 04 de maio de 2001.

De acordo com a cláusula 3.3 do Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Ações, o preço ajustado será corrigido mensalmente pelo Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), tomando como índice base o mês de Outubro de 2000, e como índice reajuste o mês do efetivo pagamento do preço à vista ou de cada uma das parcelas.

NOTA 07 - GARANTIAS E ÔNUS REAIS DIVERSOS

O bem da companhia não está vinculado ou garante qualquer obrigação com terceiros.

NOTA 08 - TRANSAÇÕES ENTRE PARTES RELACIONADAS

Não ocorreu nenhuma movimentação entre as empresas do grupo, salvo as operações incluídas no item 3.3 da nota acima.

NOTA 09 – VENDAS OU SERVIÇOS A REALIZAR

Inexistem faturamentos antecipados ou contrato com garantia de recebimento por conta de vendas ou serviços a realizar.

NOTA 10 – OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÃO

Inexiste contrato abrangendo esse aspecto.

NOTA 11 – PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Neste exercício não foi paga nenhuma participação ou remuneração aos administradores.

NOTA 12 - EVENTOS SUBSEQÜENTES

Não ocorreu ato ou fato relevante sobre o patrimônio e resultado que merecesse menção.

NOTA 13 – INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Na data do balancete a companhia não possuía qualquer contrato sobre instrumentos financeiros.

5.1 – COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE

A companhia encontra-se em fase pré-operacional, realizando apenas atividades administrativas e de acompanhamento do programa de implantação do empreendimento São Paulo Wellness, a ser conduzido por empresa especializada no segmento de Construção Civil, conforme Contrato de Implantação firmado com a empresa Wellness Empreendimentos Ltda.

10.1 – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO PÚBLICA OU PARTICULAR DE DEBÊNTURES

01	Item	01
02	Nº Ordem	1ª
05	Série Emitida	UN
06	Tipo de Emissão	Simple
07	Natureza da Emissão	Pública
08	Data da Emissão	01/06/2001
10	Espécie da Debênture	Subordinada
13	Valor Nominal (Reais)	1.000,00
14	Montante Emitido (Reais Mil)	212.007
15	Q. Títulos Emitidos (Unidade)	212.007
20	Título a Colocar (Unidade)	212.007

13.1 – PROJEÇÕES EMPRESARIAIS

Atualmente a sociedade encontra-se em fase pré-operacional, não apresentando nenhum resultado operacional.

Entretanto, foram elaborados estudos sobre projeções e perspectivas relacionadas ao comportamento da empresa referente ao empreendimento proposto. Desses estudos podemos destacar os quadros abaixo e, o inteiro teor encontra-se devidamente arquivado na Comissão de Valores Mobiliários – C.V.M.

quadro T3

SÃO PAULO WELLNESS							
MOVIMENTOS FINANCEIROS NA OPERAÇÃO							
RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL GERADO NAS UNIDADES SECURITIZADAS E TRANSFERIDO PARA O AMBIENTE DE SECURITIZAÇÃO							
valores em R\$base mil							
ANO-op	RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL						ÍNDICE DE EVOLUÇÃO DO ROD
	HOTEL	CLÍNICAS	-	SHOPPING CENTER	ESTACIO-NAMENTOS	TOTAL	
						ROd	
1	11.129	1.742	-	3.340	3.006	19.217	100,0
2	12.447	2.672	-	3.616	3.036	21.771	113,3
3	13.233	3.148	-	3.930	3.065	23.376	121,6
4	14.271	3.222	-	3.970	3.096	24.559	127,8
5	14.725	3.153	-	4.008	3.128	25.014	130,2
6	14.851	3.354	-	4.049	3.159	25.413	132,2
7	15.379	3.354	-	4.090	3.191	26.014	135,4
8	15.919	3.353	-	4.131	3.222	26.625	138,5
9	16.489	3.279	-	4.171	3.255	27.194	141,5
10	17.076	3.489	-	4.213	3.287	28.065	146,0
11	16.862	3.489	-	4.257	3.320	27.928	145,3
12	17.030	3.488	-	4.299	3.354	28.171	146,6
13	17.198	3.414	-	4.341	3.387	28.340	147,5
14	17.373	3.632	-	4.386	3.420	28.811	149,9
15	17.546	3.631	-	4.429	3.455	29.061	151,2
16	17.723	3.630	-	4.473	3.489	29.315	152,5
17	17.901	3.552	-	4.517	3.524	29.494	153,5
18	18.078	3.780	-	4.563	3.560	29.981	156,0
19	18.260	3.779	-	4.609	3.596	30.244	157,4
20	18.443	3.778	-	4.656	3.631	30.508	158,8
MÉDIA NO CICLO	16.096	3.346	-	4.202	3.309	26.953	MÉDIA ANUAL
	59,7%	12,4%	-	15,6%	12,3%	100,0%	2,5%

quadro T6

SÃO PAULO WELLNESS						
RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL						
FORMAÇÃO DO RODi PARA OS TILA						
valores em R\$base mil						
ANO-op	RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL DERIVADO DO EMPREENDIMENTO	GARANTIA DE DESEMPENHO	CONTAS GERAIS DA SPE	RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL PARA OS TILA NO AMBIENTE SPE		
				REGIME MENSAL	ROdi COMPENSADO	
	ROd			ROdi	RODi	RODi / TILA
1	19.217	-	(844)	18.373	19.361	9,13%
2	21.771	4.947	(935)	25.783	27.170	12,82%
3	23.376	2.867	(993)	25.250	26.608	12,55%
4	24.559	-	(1.036)	23.523	24.788	11,69%
5	25.014	-	(1.054)	23.960	25.249	11,91%
6	25.413		(1.070)	24.343	25.652	12,10%
7	26.014		(1.093)	24.921	26.261	12,39%
8	26.625		(1.116)	25.509	26.881	12,68%
9	27.194		(1.138)	26.056	27.457	12,95%
10	28.065		(1.170)	26.895	28.341	13,37%
11	27.928		(1.167)	26.761	28.200	13,30%
12	28.171		(1.177)	26.994	28.446	13,42%
13	28.340		(1.185)	27.155	28.615	13,50%
14	28.811		(1.204)	27.607	29.092	13,72%
15	29.061		(1.214)	27.847	29.345	13,84%
16	29.315		(1.225)	28.090	29.601	13,96%
17	29.494		(1.233)	28.261	29.781	14,05%
18	29.981		(1.253)	28.728	30.273	14,28%
19	30.244		(1.264)	28.980	30.539	14,40%
20	30.508		(1.275)	29.233	30.805	14,53%
MÉDIA NO CICLO	26.953 100,0%	390 1,4%	(1.132) -4,2%	26.211 97,2%	27.623	13,03%

15.1 – PROJETOS DE INVESTIMENTO

A Companhia contratou a Wellness Empreendimentos Ltda. (a “WEMP”) para a realização da construção e implantação completa do empreendimento, em sistema de turn key, entregando-o, portanto, totalmente pronto, acabado e em condições de operar dentro de um elevado padrão de qualidade, nos termos do “Contrato de Implantação do Empreendimento São Paulo Wellness” celebrado entre as partes em 20 de junho de 2001 (o “Contrato de Implantação”).

A WEMP é uma sociedade especializada na área da construção civil, urbanização e elaboração de projetos imobiliários em geral, constituída em 28 de setembro de 2000, idealizada pelo mesmo Grupo Empreendedor que idealizou a Companhia. Embora tenha sido constituída apenas recentemente, não tendo, portanto, participado diretamente de outros empreendimentos do mesmo porte do empreendimento cuja implantação e exploração constitui o objeto social da Companhia, a WEMP conta com a experiência das empresas que constituem o Grupo Empreendedor.

Pela completa implantação do empreendimento, a Companhia pagará à WEMP (i) uma quantia fixa de R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões e sete mil reais), acrescida dos (ii) recursos arrecadados com a alienação (a) das unidades dos blocos B e C do empreendimento correspondentes aos andares de números 01 a 20 e (b) de 40% das unidades destinadas ao centro médico, correspondentes aos andares de números 13 a 20 do bloco E do empreendimento, deduzidos os encargos diretos incidentes sobre a alienação dos referidos imóveis.

Para fins de pagamento do valor de R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões e sete mil reais), ficou estabelecido que a Companhia realizaria uma distribuição pública de debêntures (as “Debêntures”), destinando integralmente os recursos captados, após o pagamento das despesas relacionadas com o processo de emissão e distribuição das Debêntures, ao referido pagamento. Nos termos do Contrato de Implantação, a WEMP subscreverá as Debêntures que não tenham sido subscritas até a data de encerramento da colocação, integralizando-as com os créditos detidos contra a Companhia, em decorrência do Contrato de Implantação. A integralização das Debêntures pela WEMP será entendida como quitação do pagamento desta parcela devida pela Companhia.

O pagamento mencionado no item “ii” acima será devido pela Companhia à WEMP à medida que as unidades ali referidas sejam alienadas.

Exceto pelos custos decorrentes de eventual aumento de área construída ou de qualquer alteração no projeto ou no memorial descritivo da obra constantes do Contrato de Implantação, a WEMP arcará, de forma exclusiva, com o custeio da eventual diferença a maior que vier a se verificar entre o custo efetivo da implementação do empreendimento e o montante fixado a título de remuneração da WEMP.

Os serviços a serem prestados pela WEMP nos termos do Contrato de Implantação abrangem:

- (i) a assessoria na contratação pela Companhia de empresas prestadoras de serviços relativos à organização, preparação técnico-financeira, registro e emissão das Debêntures, incluindo as providências necessárias perante a CVM para a realização da distribuição pública das Debêntures;
- (ii) a seleção, contratação e coordenação dos projetos necessários ao desenvolvimento, implantação e instalação do empreendimento e sua aprovação, em nome da Companhia, perante as autoridades competentes;
- (iii) a seleção e contratação das empresas e fornecedores das obras de edificação e serviços terceirizados necessários à implantação e ao funcionamento do empreendimento;
- (iv) a seleção e contratação dos serviços necessários à pré-operacionalização do empreendimento, compreendendo o treinamento, durante o período de até 3 (três) meses anteriores ao início da operação (fase de pré-operação), do pessoal necessário à tal operacionalização, arcando a WEMP inclusive com a remuneração e custeio de tal pessoal até o fim da referida fase pré-operacional;
- (v) a seleção e contratação das atividades de “marketing”, publicidade e promoção institucional dos negócios objetivados pelo empreendimento;
- (vi) a elaboração de relatórios mensais de acompanhamento do programa de implantação, execução técnica, administrativa e financeira do empreendimento, que serão encaminhados à Companhia, com cópia para o agente fiduciário das Debêntures;
- (vii) a contabilização e o controle dos fornecimentos e atribuições previstos no Contrato de Implantação; e
- (viii) a disponibilização dos recursos financeiros necessários para fazer face, quando for o caso, às despesas da fase pré-operacional de algumas partes do empreendimento, bem como de capital de giro necessário ao início da operacionalização do empreendimento, naquilo que couber.

O prazo para a implantação do empreendimento nos termos do Contrato de Implantação é de 48 (quarenta e oito) meses a contar da data da efetiva integralização da totalidade das Debêntures, pela WEMP ou por outros investidores. Referido prazo será automaticamente prorrogado (i) por mais 3 (três) meses caso, ao seu final, o empreendimento não esteja em condições de ser entregue pela WEMP nos termos do Contrato de Implantação ou (ii) por motivos de força maior e/ou caso fortuito (i.e.: chuvas intensas e continuadas, incêndio, falta de materiais de construção, greves, etc.) registrados no diário de obra e no diário de serviços relativos à implantação do empreendimento, mantidos pela construtora e/ou empresas contratadas pela WEMP.

O quadro a seguir indica o cronograma físico dos trabalhos de construção e execução técnica e administrativa da implantação do empreendimento:

ITEM	SERVIÇOS	TOTAL	MÊS 1	MÊS 2	MÊS 3	MÊS 4	MÊS 5	MÊS 6	MÊS 7	MÊS 8	MÊS 9	MÊS 10	MÊS 11	MÊS 12
1	Projetos, Implantação e Operação do Cantero	16,781%	0,657%	0,082%	0,184%	0,378%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%
2	Movimento de Terra / Drenagens	0,775%		0,202%	0,186%	0,155%	0,140%							
3	Fundações	5,076%			0,609%	0,711%	0,812%	0,558%	0,457%	0,406%	0,381%	0,381%	0,381%	0,381%
4	Estrutura	23,642%						0,236%	0,709%	0,946%	1,655%	1,655%	1,655%	1,655%
5	Alvenarias e Divisórias	4,118%										0,041%	0,082%	0,124%
6	Impermeabilizações	1,809%											0,014%	0,016%
7	Revestimentos Internos	2,777%												0,022%
8	Revestimentos Externos	3,371%												
9	Esquadrias	8,026%												0,301%
10	Pisos / Rodapés / Soleiras	4,131%												
11	Instalações Elétricas	6,244%						0,062%	0,078%	0,109%	0,125%	0,181%	0,181%	0,181%
12	Instalações Hidráulicas	4,539%								0,091%	0,091%	0,091%	0,091%	0,227%
13	Instalações Especiais	13,700%			0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%
14	Vidros	4,085%												
15	Pinturas	0,874%												
16	Limpeza Final	0,051%												
TOTAL		100,000%	0,657%	0,283%	1,253%	1,518%	1,781%	1,687%	2,074%	2,382%	3,081%	3,178%	3,234%	3,736%
ACUMULADO			0,657%	0,940%	2,193%	3,711%	5,493%	7,180%	9,254%	11,635%	14,716%	17,895%	21,129%	24,865%

ITEM	SERVIÇOS	TOTAL	MÊS 13	MÊS 14	MÊS 15	MÊS 16	MÊS 17	MÊS 18	MÊS 19	MÊS 20	MÊS 21	MÊS 22	MÊS 23	MÊS 24
1	Projetos, Implantação e Operação do Cantero	16,781%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%
2	Movimento de Terra / Drenagens	0,775%					0,023%	0,023%	0,023%	0,023%				
3	Fundações	5,076%												
4	Estrutura	23,642%	1,655%	1,655%	1,655%	1,655%	1,655%	1,655%	1,655%	1,655%	0,946%	0,709%	0,236%	
5	Alvenarias e Divisórias	4,118%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%
6	Impermeabilizações	1,809%	0,018%	0,036%	0,054%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%
7	Revestimentos Internos	2,777%	0,025%	0,028%	0,056%	0,083%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%
8	Revestimentos Externos	3,371%								0,101%	0,135%	0,253%	0,253%	0,253%
9	Esquadrias	8,026%	0,301%	0,301%	0,301%	0,301%	0,301%	0,301%	0,301%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%
10	Pisos / Rodapés / Soleiras	4,131%		0,124%	0,207%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%
11	Instalações Elétricas	6,244%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%
12	Instalações Hidráulicas	4,539%	0,227%	0,227%	0,272%	0,272%	0,227%	0,227%	0,182%	0,182%	0,136%	0,136%	0,136%	0,136%
13	Instalações Especiais	13,700%	0,274%	0,274%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%
14	Vidros	4,085%												0,371%
15	Pinturas	0,874%												
16	Limpeza Final	0,051%												
TOTAL		100,000%	3,426%	3,571%	3,882%	4,023%	4,111%	4,111%	4,066%	4,268%	3,523%	3,405%	2,932%	3,067%
ACUMULADO			28,291%	31,862%	35,744%	39,767%	43,878%	47,990%	52,056%	56,323%	59,847%	63,252%	66,184%	69,251%

ITEM	SERVIÇOS	TOTAL	MÊS 25	MÊS 26	MÊS 27	MÊS 28	MÊS 29	MÊS 30	MÊS 31	MÊS 32	MÊS 33	MÊS 34	MÊS 35	MÊS 36
1	Projetos, Implantação e Operação do Cantero	16,781%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,190%	0,128%	0,103%	0,045%	0,010%
2	Movimento de Terra / Drenagens	0,775%												
3	Fundações	5,076%												
4	Estrutura	23,642%												
5	Alvenarias e Divisórias	4,118%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,062%	0,021%		
6	Impermeabilizações	1,809%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,018%	0,009%						
7	Revestimentos Internos	2,777%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,028%	0,014%					
8	Revestimentos Externos	3,371%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,067%	0,034%	
9	Esquadrias	8,026%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%			
10	Pisos / Rodapés / Soleiras	4,131%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,207%	0,124%					
11	Instalações Elétricas	6,244%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,225%	0,437%	0,624%	0,375%	0,312%	0,094%
12	Instalações Hidráulicas	4,539%	0,136%	0,091%	0,091%	0,091%	0,091%	0,091%	0,091%	0,227%	0,227%	0,227%	0,227%	
13	Instalações Especiais	13,700%	0,411%	0,411%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%
14	Vidros	4,085%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%		
15	Pinturas	0,874%					0,044%	0,157%	0,157%	0,157%	0,157%	0,157%	0,026%	0,017%
16	Limpeza Final	0,051%									0,013%	0,013%	0,013%	0,013%
TOTAL		100,000%	3,067%	3,022%	3,159%	3,159%	3,094%	2,991%	2,929%	2,775%	2,785%	1,883%	1,204%	0,682%
ACUMULADO			72,318%	75,339%	78,498%	81,657%	84,751%	87,742%	90,671%	93,446%	96,231%	98,113%	99,318%	100,000%

Ainda nos termos do Contrato de Implantação, a WEMP deverá apresentar, em até 90 (noventa) dias da subscrição de Debêntures pela WEMP ou do pagamento pela Companhia do preço a ser pago com os recursos captados com a colocação das Debêntures, seguro-garantia (performance bond) no valor de R\$ 21.200.700,00 (vinte e um milhões, duzentos mil e setecentos reais), garantindo o cumprimento por ela, ou por terceiros, de suas obrigações relacionadas à implantação do empreendimento nos termos do Contrato de Implantação, assumidas para com a Companhia.

16.1 – OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES

De conformidade com a Ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada em 21 de junho de 2001 os acionistas deliberaram:

- a) Aceitar a renúncia da Sra. **Therezinha Conceição Vespoli Takaoka** como membro de Conselho de Administração eleito pelo detentor da ação preferencial Classe A, tendo sido eleito pelo detentor da ação preferencial Classe A para ocupar o cargo do membro ora destituído, com mandato até a Assembléia Geral Ordinária a ser realizada no ano de 2003, o Sr. **Carlos Arnaldo Borges de Souza**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG 13.931.434-9 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 006.031.278-51,;
- b) Eleger para compor o Conselho de Administração, com mandato até a Assembléia Geral Ordinária a ser realizada no ano de 2003, a Sra. **Therezinha Conceição Vespoli Takaoka**, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº 1.700.297-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 213.079.588-93, e o Sr. **Henry Tjoanhan Go**, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.749.403-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 952.494.008-68. Foi designado para Presidente do Conselho de Administração o Sr. **John George de Carle Gottheiner**.

De conformidade com Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 21 de junho de 2001

os Srs. Conselheiros deliberaram:

- a) Aceitar a renúncia do Sr. **John George de Carle Gottheiner** como membro da Diretoria, tendo sido eleito para ocupar o cargo do membro ora destituído o Sr. **Fernando Bontorim Amato**, portador da Cédula de Identidade RG nº 15.420.280-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 166.323.078-17;
- b) Designar o Sr. **José Lucena de Miranda Neto**, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.364.620-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 484.231.228-91, membro da Diretoria, eleito na Reunião do Conselho de Administração realizada em 1º de novembro de 2000, para exercer o cargo de Diretor Vice-Presidente, o Sr. **Henry Tjoanhan Go**, membro da Diretoria eleito na Reunião do Conselho de Administração realizada em 1º de novembro de 2000, para exercer o cargo de Diretor-Administrativo e o Sr. **Fernando Bontorim Amato**, acima qualificado, membro da Diretoria ora eleito, para exercer o cargo de Diretor-Financeiro e de Relações com Investidores.

17.1 – RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL – SEM RESSALVA**RELATÓRIO DOS AUDITORES SOBRE REVISÃO ESPECIAL**

São Paulo, 18 de outubro de 2001

Ilmos. Administradores e Acionistas da

SÃO PAULO WELLNESS S.A.

1. Efetuamos uma revisão especial da informação trimestral (ITR) da **SÃO PAULO WELLNESS S.A.** compreendendo o balanço patrimonial findo em 30 de setembro de 2001 e as respectivas demonstrações do resultado para o trimestre findo naquela data; o comentário de desempenho e as informações relevantes, elaboradas sob a responsabilidade de sua administração.
2. Nossa revisão foi efetuada de acordo com as normas específicas estabelecidas pelo Instituto Brasileiro de Contadores – IBRACON, em conjunto com o Conselho Federal de Contabilidade, e consistiu, principalmente, de: (a) indagação e discussão com os administradores responsáveis pelas áreas contábil, financeira e operacional da sociedade, quanto aos principais critérios adotados na elaboração da informação trimestral e (b) revisão das informações e dos eventos subsequentes que tenham ou possam vir a ter efeitos relevantes sobre a situação financeira e operações da sociedade.
3. Baseado em nossa revisão especial, não temos conhecimento de qualquer modificação relevante que deva ser feita nas informações trimestrais acima referidas, para que as mesmas estejam de acordo com as práticas contábeis emanadas da legislação societária e normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, especificamente aplicáveis à elaboração das informações trimestrais.
4. O Balanço Patrimonial do período findo em 30 de setembro de 2001 apresentou passivo a descoberto no montante de R\$ 2.356 mil, o qual deverá ser coberto pelo resultado operacional da sociedade, sumariada na nota explicativa 01.

ITIKAWA AUDITORES INDEPENDENTES S/C

CRC 2SP021239/O-9

ALCINDO TAKACHI ITIKAWA

CONTADOR CRC 1SP088652/O-9

4. ANEXOS

Análise da Qualidade do Investimento nos Títulos de Securitização

Cronograma de Implantação do Empreendimento

Estatuto Social

Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 20 de junho de 2001

Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 09 de outubro de 2001

Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures

Contrato de Implantação do Empreendimento São Paulo Wellness

Contrato de Operação Global do Empreendimento São Paulo Wellness

Matrícula do Imóvel

ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DE SECURITIZAÇÃO



 UNITAS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS	SÃO PAULO WELLNESS S.A.
	SÃO PAULO WELLNESS ALPHAVILLE – São Paulo
	ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DE SECURITIZAÇÃO
	REF. [7.002.220 – B – JRL – 2100E0501] MAIO 2001



**UNITAS**DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS**SÃO PAULO WELLNESS****ANÁLISE DA QUALIDADE
DO INVESTIMENTO NOS
TÍTULOS DE SECURITIZAÇÃO****ÍNDICE**

1.	SÍNTESE	7
2.	COMPORTAMENTO E DESEMPENHO DA UNIDADE HOTEL	12
3.	COMPORTAMENTO E DESEMPENHO DA UNIDADE CLÍNICAS	25
4.	AS UNIDADES OFFICES	29
5.	COMPORTAMENTO E DESEMPENHO DA UNIDADE SHOPPING CENTER	30
6.	COMPORTAMENTO E DESEMPENHO DA UNIDADE ESTACIONAMENTOS	37
7.	EMISSÃO DE TILA E QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS	44
8.	NOTAS SOBRE O RISCO DO INVESTIMENTO NOS TILA	62

**UNITAS**DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS**SÃO PAULO WELLNESS****ANÁLISE DA QUALIDADE
DO INVESTIMENTO NOS
TÍTULOS DE SECURITIZAÇÃO**

☐ ATRAVÉS DESTE RELATÓRIO ANALISAMOS A
QUALIDADE DOS INVESTIMENTOS NO EMPREENDIMENTO

SÃO PAULO WELLNESS

RECURSOS QUE SERÃO APLICADOS ATRAVÉS DE
TÍTULOS DE INVESTIMENTO COM LASTRO EM ATIVOS – TILA,
QUE ESTÃO SENDO EMITIDOS PELA SOCIEDADE,
SÃO PAULO WELLNESS S.A., CONFIGURADA COMO
SOCIEDADE DE PROPÓSITO EXCLUSIVO – SPE,
CRIADA PELO EMPREENDEDOR¹,
PARA SECURITIZAR PARTE DO EMPREENDIMENTO.

☐ ESTA ANÁLISE BUSCA RECONHECER A QUALIDADE
DO INVESTIMENTO NOS **TILA**, ESTABELECENDO UM CONJUNTO DE
INFORMAÇÕES QUE HABILITAM UM INVESTIDOR A DECIDIR SOBRE

¹ O grupo empreendedor liderado por **Y.TAKAOKA** é designado neste relatório como EMPREENDEDOR.

UNITAS

**SÃO PAULO WELLNESS
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO**

3

A VIABILIDADE² DO INVESTIMENTO NO EMPREENDIMENTO,
USANDO OS PARÂMETROS DESCRITOS NESTE ESTUDO.

ESSES PARÂMETROS COMPREENDEM:

[i] - OS PREÇOS QUE O EMPREENDEDOR PRATICARÁ, VENDENDO AS UNIDADES DO EMPREENDIMENTO PARA O AMBIENTE DE SECURITIZAÇÃO³, CRIADO PELO EMPREENDEDOR, PARA SERVIR DE MEIO DE AGLUTINAÇÃO DE RECURSOS DE INVESTIDORES.

O RECURSOS DE INVESTIMENTO TÍPICO TEM O PERFIL DE SER APLICADOS NA BUSCA DE RENDAS CONSERVADORAS, MAS DE FLUXO HOMOGÊNEO POR CICLOS LONGOS, APOIADOS ESTES INVESTIMENTOS EM LASTROS DE GRANDE RIGIDEZ DE VALOR.

[ii] – OS CENÁRIOS DE COMPORTAMENTO PRODUZIDOS PELOS CONSULTORES ESPECIALIZADOS CONTRATADOS PELO EMPREENDEDOR PARA APOIAR O PLANEJAMENTO DO EMPREENDIMENTO, CENÁRIOS CONSTRUÍDOS PARA O CICLO OPERACIONAL DE ANÁLISE, DE **20** ANOS E

[iii] – OS CENÁRIOS UNITAS PARA O AMBIENTE ECONÔMICO, ALÉM DOS AJUSTES, DE RAÍZ CONSERVADORA, QUE PROMOVEMOS NA BASE DE DADOS PRODUZIDA PELOS CONSULTORES ESPECIALIZADOS.

-
- ² Nas rotinas de planejamento em project-finance, o que se produz são estudos de **qualidade**, com informações para que o **INVESTIDOR** possa decidir sobre a **viabilidade**. Não cabe no ambiente do planejamento definir viabilidade, porque quem define o que é viável é quem toma os riscos de investir e essa função não é da natureza nem da essência do que significa analisar investimentos, ou mesmo planejar. Assim promovemos esta análise de qualidade, para concluir por um conjunto de indicadores, que entendemos capazes de habilitar a decisão do investidor sobre tomar um lote de **TILAs**.
- ³ O ambiente de securitização é a **SPE** que segrega o portfolio e emite **TILAs**, no mesmo montante do preço que tem a pagar pela sua aquisição, através dos quais os investidores fazem sua aplicação no empreendimento.

UNITAS

**SÃO PAULO WELLNESS
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO**

4

□ A ROTINA DESTA ANÁLISE SEGUE O SEGUINTE PERCURSO:

[i] – EXPLORAMOS A CAPACIDADE DE GERAÇÃO DE RECEITA E RESULTADO DE CADA UMA DAS UNIDADES QUE COMPÕEM O PORTFOLIO A SER SECURITIZADO, COMO SE CONSTITUÍSSEM UM AMBIENTE OPERACIONAL ISOLADO⁴, CALCULANDO, PARA O CICLO OPERACIONAL DE 20 ANOS, A SUA CAPACIDADE INDIVIDUAL DE GERAÇÃO DE RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL⁵;

[ii] – AGLUTINAMOS OS RESULTADOS DAS DIFERENTES UNIDADES NO AMBIENTE EMPREENDIMENTO E TRANSFERIMOS⁶ ESSE RESULTADO PARA O AMBIENTE **SPE**. AI CONSIDERAMOS AS CONTAS DE DESPESAS VINCULADAS À **GESTÃO DO INVESTIMENTO**, POIS AS CONTAS DE **GESTÃO OPERACIONAL DO EMPREENDIMENTO** JÁ ESTÃO DESAGREGADAS DA RECEITA NA HIERARQUIA DAS UNIDADES. NESSA HIERARQUIA CALCULAMOS A RENDA DISPONÍVEL PARA OS INVESTIDORES NOS TILA DA SECURITIZAÇÃO;

[iii]- COM O FLUXO DESTA RENDA, CALCULAMOS OS INDICADORES DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO, REPRESENTADOS POR :

-
- 4 Este é um ponto de vista sistêmico, que facilita a análise crítica sobre a qualidade específica de cada unidade que compõe o portfólio.
 - 5 Resultado Operacional Disponível é a fração do Resultado representada por recursos livres de caixa, que podem ser derivados para os investidores.
 - 6 Esses movimentos significam exclusivamente uma imagem sistêmica, pois os recursos giram sempre dentro do caixa da **SPE**. A distinção entre três hierarquias: unidade, empreendimento e **SPE** serve exclusivamente para melhorar a qualidade a informação analítica aqui descrita.

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

5

[**iii-a**] – INDICADORES DA SEGURANÇA AO INVESTIR, ASSOCIADOS AO VALOR DO LASTRO DO INVESTIMENTO, QUE É O VALOR DO PORTFOLIO SEGREGADO NA **SPE**,

[**iii-b**] – INDICADORES DA RENTABILIDADE DOS INVESTIMENTOS, CONFRONTANDO O VALOR DE EMISSÃO DOS TILA COM O FLUXO DAS RENDAS DISPONIBILIZADAS PARA OS INVESTIDORES E

[**iii-c**] – INDICADORES DE RISCO DOS INVESTIMENTOS, MOSTRADOS ATRAVÉS DE ESTUDOS SOBRE A FLUTUAÇÃO DOS INDICADORES DE SEGURANÇA E RENTABILIDADE, PARA HIPÓTESES DE DESVIO DE COMPORTAMENTO, NAS QUAIS, EM OPERAÇÃO, OCORREM DISTÚRBIOS NOS SISTEMAS DO EMPREENDIMENTO, OU CONTURBAÇÕES NO SEU AMBIENTE DE INSERÇÃO ECONÔMICA.

□ ESTA ANÁLISE ESTÁ BASEADA NA MOEDA

REAIS DE MAIO DE 2001.

*Usar uma **base** de referência para a moeda da análise implica em construir um conjunto de informações no qual os valores monetários não representam o volume das transações, segundo o patamar que se espera venham a ocorrer.*

*O significado de cada transação é o seu valor relativo à **base**, no conceito de poder de compra estabilizado num índice macroeconômico de referência, que, para nossa economia, entendemos está bem refletido no IGP.*

Este procedimento facilita a compreensão e análise crítica dos valores calculados e das contas de receitas, despesas, investimentos e retornos.

Porém, provoca a necessidade de promover dois tipos de compensações na construção dos cenários:

*a.) as contas de RECEITAS, cujo ajuste se faz acompanhando a inflação, mas somente em períodos discretos de um ano, devem ser abatidas, com um deflator, que reflete a perda de poder de compra da receita, relativa à **base**, dentro do ciclo de um ano e*

UNITAS

**SÃO PAULO WELLNESS
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO**

6

b.) para as contas de DESPESAS e RECEITAS, deve-se considerar um possível descolamento inflacionário para o IGP, o que, mesmo em taxas baixas, pode provocar repercussões importantes nos indicadores econômico-financeiros do desempenho do empreendimento.

□ NESTE RELATÓRIO,

[i] - OS CENÁRIOS DE REFERÊNCIA DE COMPORTAMENTO,

[ii] - AS ANÁLISES DE DESEMPENHO E

[iii] – A MEDIDA DE INDICADORES ASSOCIADOS

ESTÃO EM QUADROS DE DADOS E GRÁFICOS,
ACOMPANHADOS DE UM TEXTO EXPLICATIVO.

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

7

1. SÍNTESE

A securitização envolve, no seu primeiro movimento, a venda do PORTFOLIO⁷ objeto da securitização, do ambiente do EMPREENDEDOR para o da **SPE**. Essa venda é feita no conceito de empreendimento pronto e operando por um valor certo, significando que o preço de venda não sofrerá qualquer tipo de reajuste e compreende a entrega da construção civil e dos equipamentos das unidades operacionais, numa configuração pronta para exploração. Desta forma, o portfólio só é considerado entregue para a **SPE** no momento imediatamente anterior à sua entrada em operação.

A **SPE**, com base neste valor certo, emite os **TILA** e paga o EMPREENDEDOR com o estoque de **TILA**, que é de valor idêntico ao de venda do empreendimento.

O EMPREENDEDOR, de posse do estoque de **TILA**, efetua, no mercado secundário, em transações regradas a termo, a colocação de tranches de **TILA** para investidores.

Os **TILA** são títulos de renda variável, equivalente a uma participação em 100% no RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL { **RODi** } disponibilizado do ambiente da **SPE**⁸. Esse fluxo { **RODi** } só existe no ciclo operacional, de forma que durante o ciclo de implantação os títulos não recebem renda

⁷ Nesta análise designamos o portfólio, que contém parte das unidades do São Paulo – Wellness, como EMPREENDIMENTO.

⁸ A participação é de praticamente 100%, na medida em que ela é calculada levando em conta a proporção da emissão de títulos para o capital da **SPE**. Como esse capital é relativamente muito pequeno, a diferença para 100% não afeta os indicadores desta análise de modo a mudar a raiz da conclusão sobre a qualidade do investimento.

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

8

Os elementos síntese desta análise, relativos ao empreendimento e ao investimento estão nos quadros seguintes:

quadro 1 indica o **PERFIL DO PORTFOLIO** que constitui o empreendimento, representado por parte das unidades que compõem o **SPW**. No corpo deste relatório estão indicados os preços de aquisição pela **SPE**, conforme definido nos contratos com o EMPREENDEDOR. No perfil somente indicamos a **ABR**⁹ das unidades, pois este é o parâmetro que se utiliza para medir a capacidade de geração de renda, via exploração e locação.

quadro 2 mostra o resumo do fluxo de desempenho esperado para o ciclo operacional de 20 anos: RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ENCARGOS, produzida no ambiente das unidades operacionais do **SPW** e RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL, que é produzido nas unidades do empreendimento e que se movimenta para o ambiente **SPE**.

quadro 3 Mostra o valor da securitização, que é de **R\$ 212.007 mil**, e os indicadores de segurança e rentabilidade previstos para o investimento nos **TILA**, considerado especificamente o ciclo operacional de 20 anos. O teor dos indicadores da qualidade do investimento é explicitado no corpo desta análise.

⁹ **Área Bruta Rentável**. Também se usa Área Bruta Locável ou Gross Leaseble Area.

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

9

quadro 1

SÃO PAULO WELLNESS					
PARÂMETROS DA SECURITIZAÇÃO					
PORTFOLIO DA SPE					
valores em R\$base mil					
	ÁREA PRIVATIVA DE REFERÊNCIA - ABR (m2)		ÁREA PRIVATIVA DE REFERÊNCIA - ABR (m2)		FRAÇÃO SECURITIZADA
	TOTAL DO EMPREENDIMENTO		TOTAL NA SPE		
UNIDADE HOTEL					
HOTEL +	28.996	33.209	28.996	33.209	100,0%
CENTRO DE CONFERÊNCIAS +	3.333		3.333		
SALAS DE TRABALHO PARA LOCAÇÃO	880		880		
UNIDADE CLÍNICAS					
EDIFÍCIO DAS CLÍNICAS +	17.967	19.418	10.780	12.231	63,0%
	1º ao 20º		1º ao 12º		
PRONTO ATENDIMENTO +	1.031		1.031		
CENTRO CIRÚRGICO	420		420		
OFFICE - CORPORATE UNITS I		18.127	-	-	
OFFICE - CORPORATE UNITS II		18.127	-	-	
UNIDADE SHOPPING CENTER		11.634	11.634	100,0%	
UNIDADE ESTACIONAMENTOS		40.648	40.648	100,0%	
TOTAL		141.163	97.722	69,2%	

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

10

quadro 2

SÃO PAULO WELLNESS

MOVIMENTOS FINANCEIROS NA OPERAÇÃO

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA E RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO

GERADOS NO AMBIENTE DO EMPREENDIMENTO

valores em R\$base mil

ANO-op	RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ENCARGOS				RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL				ÍNDICE DE EVOLUÇÃO DE ROd			
	HOTEL	CLÍNICAS	SHOPPING CENTER	ESTACIO-NAMENTOS	TOTAL	ÍNDICE DE EVOLUÇÃO DE ROL	HOTEL	CLÍNICAS		SHOPPING CENTER	ESTACIO-NAMENTOS	TOTAL
1	24.249	2.766	-	5.054	36.081	100,0	11.129	1.742	3.340	3.006	19.217	100,0
2	27.378	3.157	-	4.343	39.983	110,8	12.447	2.672	3.616	3.036	21.771	113,3
3	29.912	3.579	-	5.155	43.366	120,2	13.233	3.148	3.930	3.065	23.376	121,6
4	32.053	3.645	-	4.767	45.672	126,6	14.271	3.222	3.970	3.096	24.559	127,8
5	32.905	3.793	-	4.814	46.772	129,6	14.725	3.153	4.008	3.128	25.014	130,2
6	33.774	3.793	-	4.863	47.742	132,3	14.851	3.354	4.049	3.159	25.413	132,2
7	34.767	3.793	-	4.912	48.837	135,4	15.379	3.354	4.090	3.191	26.014	135,4
8	35.778	3.793	-	4.961	49.950	138,4	15.919	3.353	4.131	3.222	26.625	138,5
9	36.845	3.946	-	5.010	51.274	142,1	16.489	3.279	4.171	3.255	27.194	141,5
10	37.936	3.946	-	5.061	52.470	145,4	17.076	3.489	4.213	3.287	28.065	146,0
11	38.314	3.946	-	5.112	52.954	146,8	16.862	3.489	4.257	3.320	27.928	145,3
12	38.698	3.946	-	5.163	53.446	148,1	17.030	3.488	4.299	3.354	28.171	146,6
13	39.083	4.107	-	5.214	54.099	149,9	17.198	3.414	4.341	3.387	28.340	147,5
14	39.477	4.107	-	5.267	54.603	151,3	17.373	3.632	4.386	3.420	28.811	149,9
15	39.871	4.107	-	5.319	55.107	152,7	17.546	3.631	4.429	3.455	29.061	151,2
16	40.269	4.107	-	5.372	55.615	154,1	17.723	3.630	4.473	3.489	29.315	152,5
17	40.673	4.274	-	5.426	56.299	156,0	17.901	3.552	4.517	3.524	29.494	153,5
18	41.081	4.274	-	5.480	56.821	157,5	18.078	3.780	4.563	3.560	29.981	156,0
19	41.489	4.274	-	5.535	57.343	158,9	18.260	3.779	4.609	3.596	30.244	157,4
20	41.904	4.274	-	5.591	57.875	160,4	18.443	3.778	4.656	3.631	30.508	158,8
MÉDIA	36.322	3.881	-	5.047	50.814	MÉDIA ANUAL	16.096	3.346	4.202	3.309	26.953	MÉDIA ANUAL
NO CICLO	71,6%	7,6%	-	9,9%	100,0%	2,5%	59,7%	12,4%	15,6%	12,3%	100,0%	2,5%

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

11

quadro 3

SÃO PAULO WELLNESS PARÂMETROS DA SECURITIZAÇÃO INDICADORES DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO		
valores em R\$base mil		
PREÇO DE AQUISIÇÃO DO PORTFOLIO PELA SPE		212.007
EMIÇÃO DE TILA PARA SECURITIZAÇÃO		212.007
VALOR DO PORTFOLIO PRONTO PARA OPERAR - VOIO	no conceito de lastro dos TILA dentro do ambiente da SPE	265.660
LASTRO DO INVESTIMENTO - LAS0 LAS0 = VOIO / TILA		1,253
TAXA DE RENDA MÉDIA PARA O INVESTIMENTO EM TILA DENTRO DO CICLO OPERACIONAL - TRM	taxa média anual sobre o investimento TILA, ajustado na moeda de referência	13,03%
TAXA DE RETORNO PARA O INVESTIMENTO EM TILA DENTRO DO CICLO OPERACIONAL - TRR	taxa equivalente anual na moeda de referência	12,71%
COMPONENTE DE TRR DEVIDA EXCLUSIVAMENTE AO FLUXO { RODi } - TRRa	taxa equivalente anual na moeda de referência	10,84%

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

12

2. COMPORTAMENTO E DESEMPENHO DA UNIDADE HOTEL

quadro H 1 descreve o cenário arbitrado para o comportamento do ambiente econômico, além de mostrar as datas marco constantes do cenário de comportamento produzido pela consultoria especializada HVS^{10, 11}, que produziu os cenários para esta unidade.

Tanto nesta unidade como nas demais do empreendimento, é marcante considerar que, no cenário relativo ao ambiente, são imputados os parâmetros:

[i] - de inflação média anual, que está num patamar fixado no cenário referencial de comportamento e que oscila entre fronteiras para fazer a discussão, em análise de riscos, do impacto desta arbitragem e

[ii] - de descolamento, aplicado a receitas e despesas, para considerar sua evolução efetiva, relativamente ao IGP, também num patamar fixado no cenário referencial de comportamento e oscilando entre fronteiras para efeito da discussão dos riscos dessa arbitragem.

¹⁰ Os conceitos propostos são: [i] – período de estabilização, cujo marco final está no ANO4-op e [ii] – período de evolução da inserção de mercado, do ANO5-op até o ANO10-op. Daí em diante, para HVS, a operação estará em regime.

¹¹ Os dados HVS foram ajustados usando os valores do pré-contrato firmado com o operador, no que se refere: [i] - ao Fundo para Reposição de Ativos e [ii] - à taxa básica dos honorários da administração.

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

13

<u>quadro H2</u>	traduz o cenário referencial de ocupação dos apartamentos e do centro de conferências, contendo usos e tarifas.
<u>quadro H3</u>	replica o cenário do consultor com as considerações de geração de parâmetros para análise da geração de serviços no hotel.
<u>quadro H3A</u>	ilustra as considerações do consultor para chegar à definição dos parâmetros de geração de serviços de Alimentos & Bebidas do cenário referencial.
<u>quadro H4</u>	dá os índices paramétricos, usados pela HVS, de custos para os departamentos, para encargos sobre a receita e para as contas gerais da administração e da propriedade. Indica o nível do <i>staff</i> operacional previsto, com o prognóstico de salários. Indica o parâmetro padrão para as taxas de gerenciamento.
<u>quadro H5</u>	a se considerar o cenário referencial de comportamento, descrito no quadros anteriores, mostra a composição da receita e da margem operacional para as contas agregadas por departamentos ¹² . A indicação da estrutura por <i>conta de departamento</i> serve para fazer associações com os indicadores

¹² Aqui, como em todas as demais unidades, considerando que as transações estão especificadas na moeda da base: [i] – as receitas estão contadas com o impacto de perdas estabelecidas, fruto de ajustes de tarifas em ciclos anuais e [ii] – as contas de receitas e despesas (exclusive as paramétricas, como encargos e as derivadas de parâmetros usados internacionalmente para identificar a conta de custos associada a uma determinada receita) estão calculadas considerando-se uma aplicação discreta, em ciclo de ano, das taxas de descolamento para o IGP.

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

14

paramétricos de comportamento da indústria hoteleira. A razão de participação de cada conta de departamento na receita está ilustrada no gráfico H5A.

quadro H6 mostra a evolução das contas, por *conta de departamento*, considerando as datas-marco relevantes e a média do ciclo operacional de 20 anos.

quadro H7 mostra as contas de receita e resultado, até a derivação do resultado operacional disponível, para as datas-marco e para a média do ciclo operacional de 20 anos.

quadro H8 indica os movimentos financeiros na operação do hotel, no ciclo operacional de 20 anos, consideradas as condições de comportamento do cenário referencial de HVS, com os ajustes **UNITAS**.

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

15

quadro H1

SPW - UNIDADE HOTEL CENÁRIO RELATIVO AO AMBIENTE ECONÔMICO

CENÁRIOS UNITAS

taxas equivalentes anuais

CICLO OPERACIONAL DE ANÁLISE

20 ANOS

PERÍODO DE ESTABILIZAÇÃO

[ANO1-op ATÉ ANO4-op]

PERÍODO DE EVOLUÇÃO DA INSERÇÃO DE MERCADO

[ANO5-op ATÉ ANO10-op]

CONTAS DE RECEITAS RECEBEM AJUSTE A CADA CICLO DE 1 ANO

NO CENÁRIO ESPERADO

FATOR DE PERDA SISTÊMICO, SEM RECUPERAÇÃO, PARA TAXA DE INFLAÇÃO UNIFORME

[6,0%ano]

NOS CENÁRIOS COM DESVIO

FATOR DE PERDA SISTÊMICO, SEM RECUPERAÇÃO, PARA TAXA DE INFLAÇÃO NO INTERVALO

[4,0%ano ; 8,0%ano]

ARBITRADA COM VARIAÇÃO RANDÔMICA

A CADA CICLO DE 1 ANO

CONTAS DE RECEITAS E DESPESAS SUBMETIDAS À VARIAÇÃO,

NO CENÁRIO ESPERADO

A PARTIR DO ANO 1-OPERACIONAL, EQUIVALENTE A UM DESCOLAMENTO PARA O IGP UNIFORME

[1,0%ano]

NOS CENÁRIOS COM DESVIO

A PARTIR DO ANO 1-OPERACIONAL, EQUIVALENTE A UM DESCOLAMENTO PARA O IGP NO INTERVALO

[0,0%ano ; 2,0%ano]

ARBITRADO COM VARIAÇÃO RANDÔMICA

A CADA CICLO DE 1 ANO

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

16

quadro H2

SPW - UNIDADE HOTEL
CENÁRIO DE REFERÊNCIA PARA OCUPAÇÃO
CENÁRIOS HVS
valores em R\$base

APARTAMENTOS - UHs	372
FATOR DE DUPLA OCUPAÇÃO DOS APARTAMENTOS	1,10

	CICLO DE ESTABILIZAÇÃO			
	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4
EXPECTATIVA DE OCUPAÇÃO DOS APARTAMENTOS	53,9%	60,9%	66,2%	69,0%
	do ANO4 em diante, cresce até o ANO10 a 0,5 %ano, com ocupação limite = 71 %			
NÚMERO DE DIÁRIAS COBRADAS NOS APARTAMENTOS	73.185	82.690	89.886	93.688
TARIFA DIÁRIA MÉDIA DOS APARTAMENTOS	210	210	210	210
	do ANO4 em diante, cresce até o ANO10 a 2,1 %ano, com Tarifa Limite = 238, em moeda da base, sem descolamento			
NÚMERO DE HÓSPEDES NOS APARTAMENTOS	80.500	90.900	98.800	103.000

CAPACIDADE DO CENTRO DE CONFERÊNCIAS - número de usuários / turno / dia	1.000
TURNOS POR DIA	2

EXPECTATIVA DE OCUPAÇÃO DO CENTRO DE CONFERÊNCIAS	25,8%	27,1%	28,5%	30,0%
	do ANO4 em diante, cresce até o ANO10 a 1,2 %ano, com ocupação limite = 32 %			
NÚMERO DE USUÁRIOS DO CENTRO DE CONFERÊNCIAS	188.300	197.800	208.000	219.000
TARIFA MÉDIA PARA USO/DIA DO CENTRO DE CONFERÊNCIAS	14	15	15	16

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

17

quadro H3

SPW - UNIDADE HOTEL
CENÁRIO DE REFERÊNCIA PARA SERVIÇOS E OUTRAS RECEITAS
CENÁRIOS HVS
valores em R\$base

	CICLO DE ESTABILIZAÇÃO			
	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4
SERVIÇOS DE A&B GERADOS NOS PONTOS DE VENDA Serviços/Dia	888	959	1.035	1.118
TOTAL DOS SERVIÇOS DE A&B GERADOS NOS PONTOS DE VENDA	324.100	350.000	377.700	408.000
TARIFA MÉDIA POR SERVIÇO DE A&B NOS PONTOS DE VENDA	19,10	19,10	19,10	19,10
SERVIÇOS DE COFFEE BREAK GERADOS NO CENTRO DE CONFERÊNCIAS Serviços/Usuário/Dia	0,86	0,91	0,95	1,00
TOTAL DOS SERVIÇOS DE A&B GERADOS NO CENTRO DE CONFERÊNCIAS	161.900	179.900	197.600	219.000
TARIFA MÉDIA POR SERVIÇO DE A&B NOS PONTOS DE VENDA	5,00	5,00	5,00	5,00
PARÂMETRO PARA ARBITRAGEM DE OUTRAS RECEITAS (*)	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
	aplicado sobre a Receita Operacional Bruta			

(*) inclui ARRENDAMENTO das SALAS DE TRABALHO

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

18

quadro H3A

SÃO PAULO WELLNESS				
PARÂMETROS DO CENÁRIO PARA ALIMENTOS & BEBIDAS				
CENÁRIOS HVS				
valores em R\$base				
PONTOS DE VENDA	TURNOS DE GIRO	POSIÇÕES DE ATENDIMENTO VALIDADAS	SERVIÇOS POR DIA	PREÇO MÉDIO DO SERVIÇO
	PENETRAÇÃO / DIA		ANO 4	ANO 4
		LUGARES DISPONÍVEIS POR TURNO		
Restaurante temático	2,5	200	500	26,00
BarI (lobby/estar)	2,5	75	187	12,50
BarII (health club)	2,5	60	150	8,50
		USUÁRIOS DISPONÍVEIS POR DIA		
		ANO 4		
Banquetes	0,2	1.000	200	18,00
Room Service	0,2	409	81	14,00
TOTAL		1.744	1.118	
MÉDIA				19,10
VARIAÇÕES NO CICLO OPERACIONAL				
			VARIA CONFORME A TAXA DE OCUPAÇÃO	
				DO ANO1 ATÉ ANO10 NÃO VARIA

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

19

quadro H4

SPW - UNIDADE HOTEL
CENÁRIO DE REFERÊNCIA PARA CONTAS
NOS DEPARTAMENTOS E GERAIS DA ADMINISTRAÇÃO
CENÁRIOS HVS
valores em R\$base mil

	CONTAS NO DEPARTAMENTO (custo das vendas)	ENCARGOS SOBRE A RECEITA (*)	FOLHA DE PAGAMENTO ANUAL BASE NO ANO 4-op		
			SALÁRIOS E ENCARGOS ENCARGOS = 112%		
	% RECEITA NO DEPARTAMENTO SEM ENCARGOS	FUNCIONÁRIOS	CONTA FIXA NO CICLO OPERACIONAL	CONTA VARIÁVEL NO CICLO OPERACIONAL	
HOSPEDAGEM	7,0%		63	481	481
. ENCARGOS = PIS + COFINS + ISS + CPMF		4,45%			
CENTRO DE CONFERÊNCIAS	35,0%		11	98	98
. ENCARGOS = PIS + COFINS + ISS + CPMF		4,45%			
ALIMENTOS E BEBIDAS	24,0%		66	611	610
. ENCARGOS = PIS + COFINS + ICMS + CPMF		19,65%			
OUTRAS CONTAS	30,0%				
. ENCARGOS = PIS + COFINS + ISS + CPMF		4,45%			

(*) CPMF contado sobre a RECEITA para segurança da análise

	% RECEITA OPERACIONAL BRUTA, LÍQUIDA DE ENCARGOS	CONTA GLOBAL ORÇADA	FOLHA DE PAGAMENTO ANUAL BASE NO ANO 4-op		
			SALÁRIOS E ENCARGOS ENCARGOS = 112%		
		FUNCIONÁRIOS	CONTA FIXA NO CICLO OPERACIONAL	CONTA VARIÁVEL NO CICLO OPERACIONAL	
CONTAS GERAIS DA ADMINISTRAÇÃO			24	517	303
. DESPESAS GERENCIAIS CENTRALIZADAS	5,0%				
. MARKETING E VENDAS	4,0%				
CONTAS DA PROPRIEDADE					
. MANUTENÇÃO E ENERGIA	6,0%		9	275	0
. SEGUROS E IPTU		274			
FUNDO PARA REPOSIÇÃO DE ATIVOS					
% RECEITA OPERACIONAL BRUTA, LÍQUIDA DE ENGARGOS	ANO1	ANO2	ANO3-5	ANO6-10	ANO11>>
	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%
TAXAS DE GERENCIAMENTO					
. BÁSICA	ANO1	ANO2	ANO3>>		
% RECEITA OPERACIONAL BRUTA, LÍQUIDA DE ENGARGOS	3,0%	3,5%	4,5%		
. DE INCENTIVO	10,0%	SOBRE RESULTADO OPERACIONAL BRUTO			

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

20

quadro H5

SPW - UNIDADE HOTEL				
MATRIZ DE COMPORTAMENTO E DESEMPENHO				
COMPOSIÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA E DA MARGEM OPERACIONAL				
valores em R\$base mil				
	ANO 1	ANO 4	ANO 10	MÉDIA 1-20
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA DE ENCARGOS	24.249	32.053	37.936	36.321
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
HOSPEDAGEM	14.299	18.860	23.347	22.108
	59,0%	58,9%	61,5%	60,9%
CENTRO DE CONFERÊNCIAS	3.085	4.240	4.771	4.612
. usos + alimentos&bebidas	12,7%	13,2%	12,6%	12,7%
ALIMENTOS E BEBIDAS	4.843	6.281	6.668	6.582
	20,0%	19,6%	17,6%	18,1%
OUTRAS RECEITAS	2.022	2.672	3.150	3.019
	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%
MARGEM OPERACIONAL BRUTA	18.301	24.586	29.563	28.156
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
HOSPEDAGEM	12.441	16.549	20.646	19.500
	68,0%	67,3%	69,8%	69,2%
CENTRO DE CONFERÊNCIAS	1.852	2.651	2.999	2.887
. usos + alimentos&bebidas	10,1%	10,8%	10,1%	10,3%
ALIMENTOS E BEBIDAS	2.593	3.516	3.713	3.656
	14,2%	14,3%	12,6%	13,0%
OUTRAS RECEITAS	1.415	1.870	2.205	2.113
	7,7%	7,6%	7,5%	7,5%

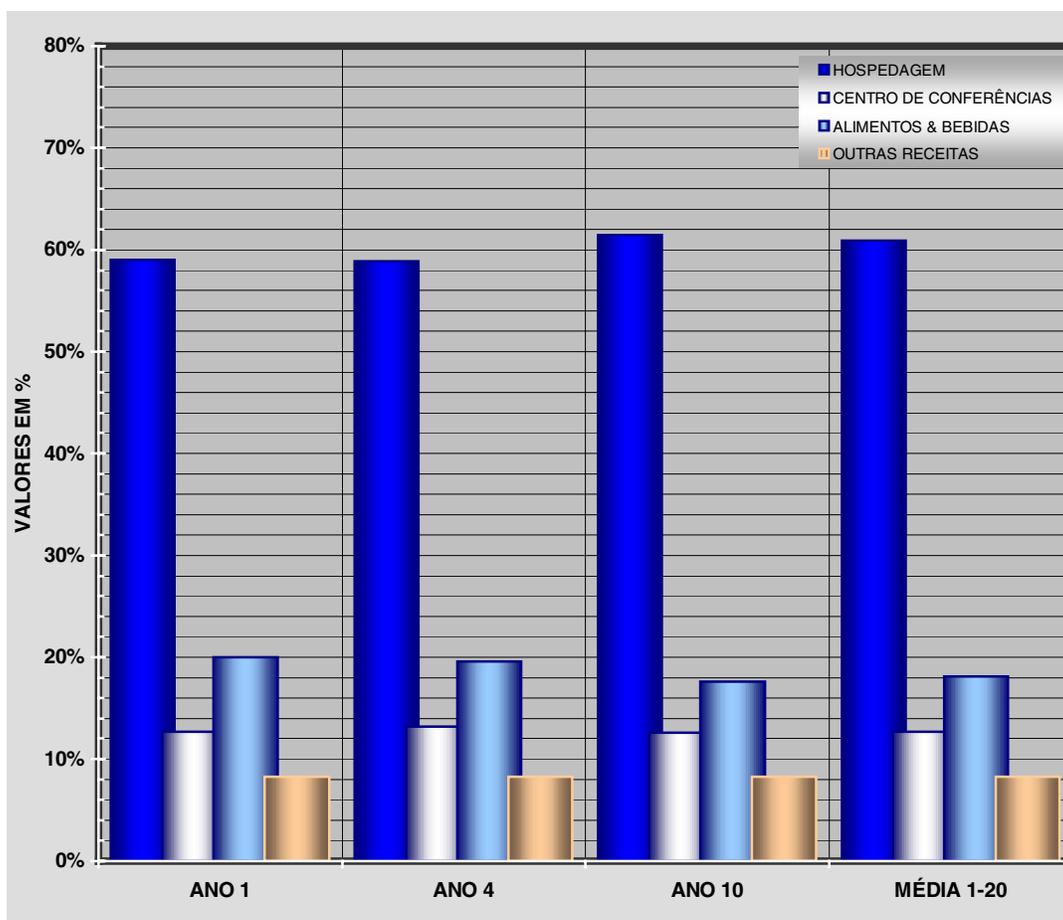
UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

21

gráfico H5A

COMPOSIÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA. RAZÃO DE PARTICIPAÇÃO DAS CONTAS DE DEPARTAMENTO



UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

22

quadro H6

SPW - UNIDADE HOTEL				
MATRIZ DE COMPORTAMENTO E DESEMPENHO				
RECEITA E MARGEM POR DEPARTAMENTO				
valores em R\$base mil				
	ANO 1	ANO 4	ANO 10	MÉDIA 1-20
	TAXA DE VARIAÇÃO			
		ANO 4 PARA ANO 1	ANO 10 PARA ANO 4	MÉDIA PARA ANO 4
HOSPEDAGEM				
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	14.965	19.739	24.435	23.138
IMPOSTOS	(666)	(879)	(1.088)	(1.030)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	14.299	18.860	23.347	22.108
		+32%	+24%	+17%
CONTAS DO DEPARTAMENTO	(1.858)	(2.311)	(2.701)	(2.608)
MARGEM OPERACIONAL BRUTA	12.441	16.549	20.646	19.500
		+33%	+25%	+18%
CENTRO DE CONFERÊNCIAS				
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	3.355	4.613	5.190	5.017
IMPOSTOS	(270)	(373)	(419)	(405)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	3.085	4.240	4.771	4.612
		+37%	+13%	+9%
CONTAS DO DEPARTAMENTO	(1.233)	(1.589)	(1.772)	(1.725)
MARGEM OPERACIONAL BRUTA	1.852	2.651	2.999	2.887
		+43%	+13%	+9%
ALIMENTOS E BEBIDAS				
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	6.028	7.818	8.299	8.192
IMPOSTOS	(1.185)	(1.537)	(1.631)	(1.610)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	4.843	6.281	6.668	6.582
		+30%	+6%	+5%
CONTAS DO DEPARTAMENTO	(2.250)	(2.765)	(2.955)	(2.925)
MARGEM OPERACIONAL BRUTA	2.593	3.516	3.713	3.656
		+36%	+6%	+4%
OUTRAS RECEITAS				
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	2.117	2.797	3.297	3.160
IMPOSTOS	(95)	(125)	(147)	(141)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	2.022	2.672	3.150	3.019
		+32%	+18%	+13%
CONTAS DO DEPARTAMENTO	(607)	(802)	(945)	(905)
MARGEM OPERACIONAL BRUTA	1.415	1.870	2.205	2.113
		+32%	+18%	+13%

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

23

quadro H7

SPW - UNIDADE HOTEL

MATRIZ DE COMPORTAMENTO E DESEMPENHO

RECEITA, RECEITA LÍQUIDA, MARGEM E RESULTADO

valores em R\$base mil

	ANO 1	ANO 4	ANO 10		MÉDIA 1-20
			ANO 10 PARA ANO 4	ANO 10 PARA ANO 4	
	TAXA DE VARIACÃO				
	ANO 4 PARA ANO 1	ANO 4 PARA ANO 1	ANO 10 PARA ANO 4	ANO 10 PARA ANO 4	MÉDIA PARA ANO 4
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	26.465	34.967	41.221	39.509	39.509
IMPOSTOS	(2.216)	(2.914)	(3.285)	(3.186)	(3.186)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	24.249	32.053	37.936	36.323	36.323
	100,0%	+32%	+18%	+13%	100,0%
CONTAS DOS DEPARTAMENTOS	(5.948)	(7.467)	(8.373)	(8.164)	(8.164)
	-24,5%	-23,3%	-22,1%	-22,5%	-22,5%
MARGEM OPERACIONAL BRUTA	18.301	24.586	29.563	28.159	28.159
	75,5%	+34%	+20%	+15%	77,5%
CONTAS GERAIS DA ADMINISTRAÇÃO	(2.936)	(3.730)	(4.320)	(4.172)	(4.172)
	-12,1%	-11,6%	-11,4%	-11,5%	-11,5%
CONTAS DA PROPRIEDADE	(2.004)	(2.488)	(2.877)	(2.783)	(2.783)
	-8,3%	-7,8%	-7,6%	-7,7%	-7,7%
TAXA DE GERENCIAMENTO - BÁSICA	(727)	(1.442)	(1.707)	(1.602)	(1.602)
	-3,0%	-4,5%	-4,5%	-4,4%	-4,4%
		+34%	+22%	+16%	
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	12.634	16.926	20.659	19.602	19.602
	52,1%	52,8%	54,4%	53,9%	53,9%
FUNDO PARA REPOSIÇÃO DE ATIVOS	(242)	(962)	(1.517)	(1.542)	(1.542)
	-1,0%	-3,0%	-4,0%	-4,2%	-4,2%
TAXA DE GERENCIAMENTO - INCENTIVO	(1.263)	(1.693)	(2.066)	(1.959)	(1.959)
	-5,2%	-5,3%	-5,4%	-5,4%	-5,4%
		+28%	+20%	+13%	
RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL	11.129	14.271	17.076	16.101	16.101
	45,9%	44,5%	45,0%	44,3%	44,3%

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

24

quadro H8

SPW - UNIDADE HOTEL

MOVIMENTOS FINANCEIROS NA OPERAÇÃO

RECEITA, MARGEM E RESULTADO

valores em R\$base mil

ANO-OP	RECEITA OPERACIONAL BRUTA	ENCARGOS SOBRE A RECEITA	RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	CONTAS DOS DEPARTAMENTOS	MARGEM OPERACIONAL BRUTA	DESPESAS DA ADMINISTRAÇÃO	DESPESAS COM A PROPRIEDADE	HONORÁRIOS DE GERENCIAMENTO BÁSICOS	RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	FUNDO PARA REPOSIÇÃO DE ATIVOS	HONORÁRIOS DE GERENCIAMENTO INCENTIVO	RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL
	ROP		ROL		MOB				ROB	FRA		
1	26.465	(2.216)	24.249	(5.948)	18.301	(2.936)	(2.004)	(727)	12.634	(242)	(1.263)	11.129
2	29.841	(2.463)	27.378	(6.527)	20.851	(3.256)	(2.198)	(958)	14.439	(548)	(1.444)	12.447
3	32.604	(2.692)	29.912	(6.994)	22.918	(3.516)	(2.356)	(1.346)	15.700	(897)	(1.570)	13.233
4	34.967	(2.914)	32.053	(7.467)	24.586	(3.730)	(2.488)	(1.442)	16.926	(962)	(1.693)	14.271
5	35.873	(2.968)	32.905	(7.605)	25.300	(3.816)	(2.545)	(1.481)	17.458	(987)	(1.746)	14.725
6	36.801	(3.027)	33.774	(7.744)	26.030	(3.905)	(2.603)	(1.520)	18.002	(1.351)	(1.800)	14.851
7	37.854	(3.087)	34.767	(7.896)	26.871	(4.004)	(2.669)	(1.565)	18.633	(1.391)	(1.863)	15.379
8	38.929	(3.151)	35.778	(8.049)	27.729	(4.105)	(2.736)	(1.610)	19.278	(1.431)	(1.928)	15.919
9	40.063	(3.218)	36.845	(8.210)	28.635	(4.212)	(2.806)	(1.658)	19.959	(1.474)	(1.996)	16.489
10	41.221	(3.285)	37.936	(8.373)	29.563	(4.320)	(2.877)	(1.707)	20.659	(1.517)	(2.066)	17.076
11	41.633	(3.319)	38.314	(8.456)	29.858	(4.364)	(2.906)	(1.724)	20.864	(1.916)	(2.086)	16.862
12	42.050	(3.352)	38.698	(8.542)	30.156	(4.408)	(2.935)	(1.741)	21.072	(1.935)	(2.107)	17.030
13	42.469	(3.386)	39.083	(8.629)	30.454	(4.451)	(2.964)	(1.759)	21.280	(1.954)	(2.128)	17.198
14	42.895	(3.418)	39.477	(8.714)	30.763	(4.496)	(2.994)	(1.776)	21.497	(1.974)	(2.150)	17.373
15	43.323	(3.452)	39.871	(8.801)	31.070	(4.542)	(3.023)	(1.794)	21.711	(1.994)	(2.171)	17.546
16	43.757	(3.488)	40.269	(8.889)	31.380	(4.586)	(3.053)	(1.812)	21.929	(2.013)	(2.193)	17.723
17	44.196	(3.523)	40.673	(8.977)	31.696	(4.633)	(3.083)	(1.830)	22.150	(2.034)	(2.215)	17.901
18	44.638	(3.557)	41.081	(9.069)	32.012	(4.679)	(3.115)	(1.849)	22.369	(2.054)	(2.237)	18.078
19	45.082	(3.593)	41.489	(9.158)	32.331	(4.725)	(3.146)	(1.867)	22.593	(2.074)	(2.259)	18.260
20	45.534	(3.630)	41.904	(9.249)	32.655	(4.772)	(3.177)	(1.886)	22.820	(2.095)	(2.282)	18.443
MÉDIA NO CICLO	39.509	(3.186)	36.323	(8.164)	28.159	(4.172)	(2.783)	(1.602)	19.602	(1.542)	(1.959)	16.101
			100,0%	-22,5%	77,5%	-11,5%	-7,7%	-4,4%	53,9%	-4,2%	-5,4%	44,3%

UNITAS

**SÃO PAULO WELLNESS
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO**

25

3. COMPORTAMENTO E DESEMPENHO DA UNIDADE CLÍNICAS

Ainda que esta seja uma unidade revestida de complexidade operacional, do ponto de vista da **SPE**, ela será uma operação simples de locação de espaço físico, com uso pré-determinado, no mesmo conceito dos edifícios de escritórios. Mesmo as unidades de pronto atendimento e o centro cirúrgico serão alugadas somente como espaços, cabendo ao locatário equipá-los. Desta forma, os cenários para análise de renda só consideram a locação simples, através de um aluguel fixo mensal de cada m2 de ABR que compõe esta unidade.

Somente os pavimentos do 1º ao 12º estarão no ambiente da **SPE** para locação. Os demais pavimentos, do 13º ao 20º, serão vendidos e estão fora da securitização.

quadro C1 descreve o cenário para o ambiente.

quadro C2 descreve os parâmetros de referência para a locação, sendo do consultor especializado a referência do valor de mercado do aluguel e os demais dados introduzidos por **UNITAS**.

quadro C3 indica os movimentos financeiros na operação da unidade clínicas, no ciclo operacional de 20 anos, consideradas as condições de comportamento do cenário referencial dos quadros anteriores.

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

26

quadro C1

SPW - UNIDADE CLÍNICAS
COMPORTAMENTO EM OPERAÇÃO - CENÁRIO RELATIVO AO AMBIENTE
CENÁRIOS UNITAS
taxas equivalentes anuais

CICLO OPERACIONAL DE ANÁLISE
20 ANOS

CONTAS DE LOCAÇÃO RECEBEM AJUSTE A CADA CICLO DE 1 ANO
AS CONTAS RECEBEM A APLICAÇÃO DE UM FATOR DE PERDA SISTÊMICO

NO CENÁRIO ESPERADO
PARA TAXA DE INFLAÇÃO UNIFORME
[6,0%ano]

NOS CENÁRIOS COM DESVIO
PARA TAXA DE INFLAÇÃO NO INTERVALO
[4,0%ano ; 8,0%ano]
ARBITRADA COM VARIAÇÃO RANDÔMICA
A CADA CICLO DE 1 ANO

CONTAS DE RECEITAS E DESPESAS SUBMETIDAS À VARIAÇÃO,
(DESPESAS EM CICLOS DE 1 ANO)
(RECEITAS EM CICLOS DE 4 ANO(s))

NO CENÁRIO ESPERADO
A PARTIR DO ANO **1**-OPERACIONAL, EQUIVALENTE A UM DESCOLAMENTO PARA O IGP UNIFORME
[1,0%ano]

NOS CENÁRIOS COM DESVIO
A PARTIR DO ANO **1**-OPERACIONAL, EQUIVALENTE A UM DESCOLAMENTO PARA O IGP NO INTERVALO
[0,0%ano ; 2,0%ano]
ARBITRADO COM VARIAÇÃO RANDÔMICA
A CADA CICLO DE 1 ANO

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

27

quadro C2

SPW - UNIDADE CLÍNICAS
CENÁRIO DE REFERÊNCIA PARA OCUPAÇÃO E USOS
CENÁRIOS JONES LANG LA SALLE
valores em R\$base

ÁREAS ARRENDADAS (m2 no conceito de ABR)	12.231
10.780 EDIFÍCIO DAS CLÍNICAS 1º ao 12º	
1.451 PRONTO ATENDIMENTO + CENTRO CIRÚRGICO	

CONCEITO DE OCUPAÇÃO	ANO1-op	ANO2-op	ANO3-op	ANO4-op e REGIME
. cenário fixado				
UNIDADES TIPO	70%	80%	90%	92%
. faixa de variação para análise de riscos	taxa * [0,90 até 1,05]			

ALUGUEL MENSAL BÁSICO	29,00 / m2ABR
CUSTOS COM VAZIOS - (mês)	6,00 / m2ABR

CONTAS DA ADMINISTRAÇÃO	
. HONORÁRIOS DE GERENCIAMENTO	4,00% RECEITA LÍQUIDA
. ENCARGOS SOBRE A RECEITA	3,95% RECEITA LÍQUIDA
PIS + COFINS + CPMF	

DESPESAS DA PROPRIEDADE NÃO REPASSADAS	
. MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO	2,00% RECEITA LÍQUIDA
. FUNDO PARA REPOSIÇÃO DE ATIVOS	3,50% RECEITA LÍQUIDA
(NÃO SE CAPITULA COMO DESPESA, MAS COMO RESERVA DE CAIXA)	

COLOCAÇÃO DAS LOCAÇÕES	no ANO 1	no CICLO OPERACIONAL
. ciclo arbitrado para recolocação (anos)	4	4
. fração recolocada (% da ABR)	30%	30%
. custo de colocação (no. de aluguéis mensais)	2,00	2,00

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

28

quadro C3

SPW - UNIDADE CLÍNICAS

MOVIMENTOS FINANCEIROS NA OPERAÇÃO
RECEITA DAS LOCAÇÕES E SUA TRANSFERÊNCIA
PARA O AMBIENTE DE SECURITIZAÇÃO

valores em R\$base mil

ANO-OP	RECEITA BRUTA DE LOCAÇÕES	ENCARGOS SOBRE A RECEITA	RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	CUSTOS DOS VAZIOS	CONTAS DE COLOCAÇÃO E RECOLOCAÇÃO	GERENCIAMENTO MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO	RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	FUNDO PARA REPOSIÇÃO DE ATIVOS	RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL
1	2.880	(114)	2.766	(268)	(493)	(166)	1.839	(97)	1.742
2	3.287	(130)	3.157	(184)	-	(190)	2.783	(111)	2.672
3	3.727	(148)	3.579	(90)	-	(215)	3.274	(126)	3.148
4	3.795	(150)	3.645	(76)	-	(219)	3.350	(128)	3.222
5	3.949	(156)	3.793	(77)	(202)	(228)	3.286	(133)	3.153
6	3.949	(156)	3.793	(78)	-	(228)	3.487	(133)	3.354
7	3.949	(156)	3.793	(78)	-	(228)	3.487	(133)	3.354
8	3.949	(156)	3.793	(79)	-	(228)	3.486	(133)	3.353
9	4.109	(163)	3.946	(80)	(211)	(237)	3.418	(139)	3.279
10	4.109	(163)	3.946	(81)	-	(237)	3.628	(139)	3.489
11	4.109	(163)	3.946	(81)	-	(237)	3.628	(139)	3.489
12	4.109	(163)	3.946	(82)	-	(237)	3.627	(139)	3.488
13	4.276	(169)	4.107	(83)	(219)	(247)	3.558	(144)	3.414
14	4.276	(169)	4.107	(84)	-	(247)	3.776	(144)	3.632
15	4.276	(169)	4.107	(85)	-	(247)	3.775	(144)	3.631
16	4.276	(169)	4.107	(86)	-	(247)	3.774	(144)	3.630
17	4.450	(176)	4.274	(87)	(228)	(257)	3.702	(150)	3.552
18	4.450	(176)	4.274	(87)	-	(257)	3.930	(150)	3.780
19	4.450	(176)	4.274	(88)	-	(257)	3.929	(150)	3.779
20	4.450	(176)	4.274	(89)	-	(257)	3.928	(150)	3.778
MÉDIA NO CICLO	4.041	(159)	3.882	(97)	(67)	(239)	3.485	(136)	3.349
			100,0%	-2,5%	-1,7%	-6,0%	89,8%	-3,5%	86,3%

UNITAS

**SÃO PAULO WELLNESS
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO**

29

4. AS UNIDADES OFFICES

Estas unidades estão em duas torres de escritórios, com lajes programadas para abrigar corporações.

O propósito é comercializar estas unidades e a **SPE** não participa dessa operação. Estas unidades fazem parte do empreendimento **SPW**, mas não do sistema de securitização, servindo, porém, para gerar sinergia de renda para as áreas arrendadas da **SPE**, especialmente o shopping center e os estacionamentos.

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

30

5. COMPORTAMENTO E DESEMPENHO DA UNIDADE SHOPPING CENTER

Os shopping centers são explorados recebendo o proprietário um aluguel variável, definido por uma taxa aplicada sobre as vendas efetuadas pelo lojista, valor de aluguel protegido por um piso mínimo mensal. Por esta razão, o cenário referencial para análise do comportamento e desempenho dessa unidade do empreendimento contém expectativas de comportamento das lojas que se instalarão no shopping center, além de definir parâmetros de pisos e dos custos vinculados com a operação e que são de responsabilidade do proprietário do shopping.

quadro S1 descreve o cenário para o ambiente.

quadro S2 descreve as áreas do projeto, somente no conceito de ABR, como se fez para as demais unidades, pois esta é a base para análise de comportamento. Como as diferentes lojas têm expectativas de comportamento diverso e como se cobra pisos diferenciados, função do comportamento esperado de cada atividade instalada nestas, a ABR da unidade shopping está estratificada em grupos homogêneos de atividades.

quadro S3 descreve o cenário com as expectativas de comportamento de vendas e pisos no ciclo operacional de 20 anos. Os dados relativos a vendas mensais esperadas e à taxa de locação média prevista para cada conjunto homogêneo de atividades são do consultor especializado que assiste o EMPREENDEDOR no planejamento desta unidade do empreendimento e os demais são da **UNITAS**.

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

31

- quadro S4 dá os índices paramétricos para cálculo das despesas operacionais.
- quadro S5 considerando o comportamento esperado segundo os padrões do cenário referencial, descreve os movimentos financeiros no ciclo de 20 anos, desde a receita de locações até concluir pelo resultado operacional disponível.

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

32

quadro S1

SPW - UNIDADE SHOPPING CENTER COMPORTAMENTO EM OPERAÇÃO - CENÁRIO RELATIVO AO AMBIENTE CENÁRIOS UNITAS

taxas equivalentes anuais

CICLO OPERACIONAL DE ANÁLISE

20 ANOS

PERÍODO DE ESTABILIZAÇÃO

[ANO1-op ATÉ ANO3-op]

CONTAS DE PISOS DE LOCAÇÃO RECEBEM AJUSTE A CADA CICLO DE 1 ANO

AS CONTAS RECEBEM A APLICAÇÃO DE UM FATOR DE PERDA SISTÊMICO

NO CENÁRIO ESPERADO

PARA TAXA DE INFLAÇÃO UNIFORME

[6,0%ano]**NOS CENÁRIOS COM DESVIO**

PARA TAXA DE INFLAÇÃO NO INTERVALO

[4,0%ano ; 8,0%ano]

ARBITRADA COM VARIAÇÃO RANDÔMICA

A CADA CICLO DE 1 ANO

CONTAS DE VENDAS SUBMETIDAS A VARIAÇÃO ANUAL DISCRETA,

A PARTIR DO ANO 1-OPERACIONAL, EQUIVALENTE A UM DESCOLAMENTO PARA O IGP

NO CENÁRIO ESPERADO

COM TAXA UNIFORME DE

[1,0%ano]**NOS CENÁRIOS COM DESVIO**

COM TAXA NO INTERVALO

[0,0%ano ; 2,0%ano]

ARBITRADA COM VARIAÇÃO RANDÔMICA

A CADA CICLO DE 1 ANO

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

33

quadro S2

SPW - UNIDADE SHOPPING CENTER PERFIL DA UNIDADE SHOPPING CENTER

valores em m2

ÁREA BRUTA RENTÁVEL (m2)			
UNITÁRIA	TOTAL POR TIPO	GLOBAL	% ABR
ÁREA BRUTA RENTÁVEL - ABR		12.648	100,0%
ABR DE ANCORAGEM	7.865		
. COMPLEXO DE SAÚDE, ESTÉTICA E BELEZA	6.500		51,4%
. LOJAS DE SERVIÇOS E CONVENIÊNCIA	1.365		10,8%
ABR COMPLEMENTAR	4.783		
. LOJAS DE MIX DISPERSO	3.366		26,6%
. LOJAS DA PRAÇA GOURMET	1.417		11,2%

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

34

quadro S3

SPW - UNIDADE SHOPPING CENTER
COMPORTAMENTO EM OPERAÇÃO
CENÁRIO RELATIVO A VENDAS E PISOS DE LOCAÇÃO
valores em R\$base

VENDAS MENSAS ESPERADAS	TAXA DE LOCAÇÃO	PISOS MENSAS
ANO 3-op		ANO 3-op
JANEIRO A NOVEMBRO		
valores médios / m2ABR		

ABR DE ANCORAGEM

. COMPLEXO DE SAÚDE, ESTÉTICA E BELEZA			25
. LOJAS DE SERVIÇOS E CONVENIÊNCIA	400	7,0%	23

ABR COMPLEMENTAR

. LOJAS DE MIX DISPERSO	630	5,7%	30
. LOJAS DA PRAÇA GOURMET	630	6,7%	33

PISOS DE LOCAÇÃO COBRADOS POR ANO	13
VENDAS DE DEZEMBRO EM RELAÇÃO À MÉDIA ANUAL	1,80

	CICLO DE ESTABILIZAÇÃO		
	ANO 1-op	ANO 2-op	ANO 3-op
NÍVEL RELATIVO DE PISOS	90%	95%	100%
do ANO 4-op em diante cresce à taxa de descolamento de 1,0% ano			
NÍVEL RELATIVO DE VENDAS	85%	92%	100%
do ANO 4-op em diante cresce à taxa de descolamento de 1,0% ano			

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

35

quadro S4

SPW - UNIDADE SHOPPING CENTER
COMPORTAMENTO EM OPERAÇÃO
CONTAS DO EMPREENDIMENTO

CONTAS DA ADMINISTRAÇÃO

. HONORÁRIOS DE GERENCIAMENTO	4,00% RECEITA LÍQUIDA
. AUDITORIA E CONTROLES	1,20% RECEITA LÍQUIDA
. ENCARGOS SOBRE A RECEITA PIS + COFINS + CPMF	3,95% RECEITA

DESPESAS DA PROPRIEDADE NÃO REPASSADAS

. MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO	4,00% RECEITA LÍQUIDA
. FUNDO PARA REPOSIÇÃO DE ATIVOS (NÃO SE CAPITULA COMO DESPESA, MAS COMO RESERVA DE CAIXA)	3,50% RECEITA LÍQUIDA

CONTRIBUIÇÃO PARA O FUNDO DE PROMOÇÃO

4,00% RECEITA LÍQUIDA

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

36

quadro S5

SPW - UNIDADE SHOPPING CENTER
MOVIMENTOS FINANCEIROS NA OPERAÇÃO
RECEITA E RESULTADO

valores em R\$base mil

ANO-OP	RECEITAS DE LOCAÇÃO			RECEITA OPERACIONAL BRUTA	ENCARGOS SOBRE A RECEITA	RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	CONTAS GERAIS DA ADMINISTRAÇÃO	MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO	PROMOÇÃO E PUBLICIDADE	RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	FUNDO PARA REPOSIÇÃO DE ATIVOS	RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL
	PISOS	ABR. COMPLEMENTAR	ABR. ANCORAGEM									
1	2.209	1.684	3	4.178	(166)	4.012	(209)	(161)	(161)	3.481	(141)	3.340
2	2.332	1.777	62	4.522	(179)	4.343	(226)	(174)	(174)	3.769	(153)	3.616
3	2.455	1.871	147	4.915	(195)	4.720	(246)	(189)	(189)	4.096	(166)	3.930
4	2.479	1.889	149	4.964	(197)	4.767	(248)	(191)	(191)	4.137	(167)	3.970
5	2.504	1.908	150	5.013	(199)	4.814	(251)	(193)	(193)	4.177	(169)	4.008
6	2.529	1.927	152	5.064	(201)	4.863	(253)	(195)	(195)	4.220	(171)	4.049
7	2.555	1.947	153	5.115	(203)	4.912	(256)	(197)	(197)	4.262	(172)	4.090
8	2.580	1.966	155	5.166	(205)	4.961	(258)	(199)	(199)	4.305	(174)	4.131
9	2.606	1.986	156	5.217	(207)	5.010	(261)	(201)	(201)	4.347	(176)	4.171
10	2.632	2.006	158	5.270	(209)	5.061	(264)	(203)	(203)	4.391	(178)	4.213
11	2.658	2.026	160	5.323	(211)	5.112	(266)	(205)	(205)	4.436	(179)	4.257
12	2.685	2.046	161	5.376	(213)	5.163	(269)	(207)	(207)	4.480	(181)	4.299
13	2.712	2.066	162	5.429	(215)	5.214	(272)	(209)	(209)	4.524	(183)	4.341
14	2.739	2.087	164	5.484	(217)	5.267	(274)	(211)	(211)	4.571	(185)	4.386
15	2.766	2.108	166	5.538	(219)	5.319	(277)	(213)	(213)	4.616	(187)	4.429
16	2.794	2.129	167	5.593	(221)	5.372	(280)	(215)	(215)	4.662	(189)	4.473
17	2.822	2.150	169	5.650	(224)	5.426	(283)	(218)	(218)	4.707	(190)	4.517
18	2.850	2.172	171	5.706	(226)	5.480	(285)	(220)	(220)	4.755	(192)	4.563
19	2.879	2.193	172	5.763	(228)	5.535	(288)	(222)	(222)	4.803	(194)	4.609
20	2.907	2.215	175	5.821	(230)	5.591	(291)	(224)	(224)	4.852	(196)	4.656
MÉDIA	2.634	2.007	147	5.253	(208)	5.045	(262)	(202)	(202)	4.379	(177)	4.202
NO CICLO	50,1%	38,2%	2,8%	100,0%		100,0%	-5,2%	-4,0%	-4,0%	86,8%	-3,5%	83,3%

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

37

6. COMPORTAMENTO E DESEMPENHO DA UNIDADE ESTACIONAMENTOS

Algumas unidades desse empreendimento, como o hotel e o shopping center tem desempenho fundamentado na sinergia das diversas unidades do complexo que se instalará. A unidade estacionamentos, dentre todas é, evidentemente, a que mais viverá dessa sinergia.

Nesta análise fazemos uma avaliação da demanda por vagas de estacionamento gerada exclusivamente pelos usuários do empreendimento, abandonando totalmente qualquer consideração de demanda como fruto da inserção dessa unidade na sua vizinhança.

Para analisar o comportamento esperado, por reserva de segurança, admitimos uma expectativa de demanda conservadora (abatida) relativamente à demanda calculada.

quadro E 1 descreve o cenário para o ambiente.

quadro E 2 introduz os parâmetros usados nesta análise para fazer a avaliação da demanda por estacionamentos, partindo da estimativa de público fixo e flutuante nas diferentes unidades, para concluir pela demanda.

quadro E 3 calcula a receita desta unidade, com aproveitamento máximo da demanda, para padrões de uso e tarifas conservadores.

quadro E 4 indica o cenário de ocupação, abatido relativamente ao aproveitamento máximo da demanda, para estabelecer o prognóstico de receita e resultado, primeiramente numa condição de comportamento homogêneo no ciclo operacional e, em seguida, para comportamento flutuante, variação que será

UNITAS

Y. TAKAOKA - SPW
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

38

explorada nas análises de riscos do investimento. Dá os parâmetros de despesas operacionais, considerando que a operação será terceirizada, num contrato de risco com o operador, que mantém o sistema operacional, recebendo uma parcela da receita operacional bruta.

quadro E 5

com esse cenário de comportamento, descreve os movimentos financeiros esperados no ciclo operacional de 20 anos, para concluir pelo resultado operacional disponível gerado pela unidade.

UNITAS

Y. TAKAOKA - SPW ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

39

quadro E1

SPW - UNIDADE ESTACIONAMENTOS COMPORTAMENTO EM OPERAÇÃO - CENÁRIO RELATIVO AO AMBIENTE CENÁRIOS UNITAS

taxas equivalentes anuais

CICLO OPERACIONAL DE ANÁLISE
20 ANOS

CONTAS DE LOCAÇÃO RECEBEM AJUSTE A CADA CICLO DE 1 ANO
AS CONTAS RECEBEM A APLICAÇÃO DE UM FATOR DE PERDA SISTÊMICO

NO CENÁRIO ESPERADO
PARA TAXA DE INFLAÇÃO UNIFORME
[6,0%ano]

NOS CENÁRIOS COM DESVIO
PARA TAXA DE INFLAÇÃO NO INTERVALO
[4,0%ano ; 8,0%ano]
ARBITRADA COM VARIAÇÃO RANDÔMICA
A CADA CICLO DE 1 ANO

CONTAS DE RECEITAS E DESPESAS SUBMETIDAS À VARIAÇÃO,
NO CENÁRIO ESPERADO
A PARTIR DO ANO 1-OPERACIONAL, EQUIVALENTE A UM DESCOLAMENTO PARA O IGP UNIFORME
[1,0%ano]

NOS CENÁRIOS COM DESVIO
A PARTIR DO ANO 1-OPERACIONAL, EQUIVALENTE A UM DESCOLAMENTO PARA O IGP NO INTERVALO
[0,0%ano ; 2,0%ano]
ARBITRADO COM VARIAÇÃO RANDÔMICA
A CADA CICLO DE 1 ANO

UNITAS

Y. TAKAOKA - SPW ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

40

quadro E2

SPW - UNIDADE ESTACIONAMENTOS						
PARÂMETROS PARA GERAÇÃO DE DEMANDA						
CENÁRIOS UNITAS						
	HOTEL	CENTRO DE CONFERÊNCIAS	CLÍNICAS	SHOPPING CENTER	OFFICES	TOTAL
PÚBLICO FIXO	282	600	1.165	474	5.344	7.865
número de pessoas / dia						
TRANSITOS INTERNOS		(150)				
PÚBLICO QUE SE DESLOCA USANDO VEÍCULO	70%	80%	70%	50%	35%	
USUÁRIOS POR VEÍCULO - média	1,0	1,5	1,0	2,0	2,0	
VEÍCULOS / DIA	197	240	815	118	935	
VEÍCULOS USUÁRIOS DOS ESTACIONAMENTOS	95,0%	95,0%	85,0%	85,0%	85,0%	
VEÍCULOS - DEMANDA	187	228	692	100	794	2.001
veículos usuários / dia						
VAGAS - DEMANDA fixa	187	228	692	100	794	2.001
PÚBLICO FLUTUANTE						
número de pessoas / dia	14	36	2.330	6.324	2.672	
Fator Agregado ao Público Fixo	0,05	0,06	2,00		0,50	
TRANSITOS INTERNOS				(1.581)		
PÚBLICO QUE SE DESLOCA USANDO VEÍCULO	90%	90%	85%	85%	75%	
USUÁRIOS POR VEÍCULO - média	1,0	2,0	1,1	2,0	1,2	
VEÍCULOS / DIA	12	16	1.800	2.015	1.670	
VEÍCULOS USUÁRIOS DOS ESTACIONAMENTOS	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	85,0%	
VEÍCULOS - DEMANDA	11	15	1.710	1.914	1.419	5.069
veículos usuários / dia						
TEMPO MÉDIO DE PERMANÊNCIA	1,5	4,0	2,0	2,5	1,0	
horas / dia						
VAGAS - DEMANDA flutuante	10 horas/dia	2	6	342	479	142
						971
TOTAL DE VAGAS						
DEMANDA GLOBAL	189	234	1.034	579	936	2.972
vagas/100m2			5,3	4,6	2,6	
CARTÕES DE ACESSO GRATUITO						1.600
USO CONCOMITANTE ARBITRADO						80%
VAGAS FORA DO SISTEMA DE LOCAÇÃO						(1.280)
DEMANDA DE VAGAS PARA LOCAÇÃO						1.692
VAGAS EXISTENTES						3.300
VAGAS FORA DO SISTEMA DE LOCAÇÃO						(1.280)
VAGAS DISPONÍVEIS PARA LOCAÇÃO						2.020
taxa de ocupação						83,8%

UNITAS

Y. TAKAOKA - SPW ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

41

quadro E3

SPW - UNIDADE ESTACIONAMENTOS						
RECEITA BRUTA OPERACIONAL EM REGIME DE EFICIÊNCIA MÁXIMA						
CENÁRIOS UNITAS						
valores em R\$base mil						
	HOTEL	CENTRO DE CONFERÊNCIAS	CLÍNICAS	SHOPPING CENTER	OFFICES	TOTAL
VEÍCULOS - DEMANDA						
USOS TARIFADOS POR DIA						
PÚBLICO FIXO - TOTAL	187	228	692	100	794	2.001
CARTÕES DE ACESSO GRATUITO						(1.280)
PÚBLICO FIXO - TARIFA DIA						721
PÚBLICO FLUTUANTE - TARIFA HORA	11	15	1.710	1.914	1.419	5.069
. HORAS DE PERMANÊNCIA MÉDIA	1,0	2,0	1,1	2,0	1,2	1,5
DIAS DE DEMANDA / ANO	365	240	250	365	240	290
VEÍCULOS - DEMANDA						
USOS TARIFADOS POR ANO						
PÚBLICO FIXO - TARIFA DIA						188.459
PÚBLICO FLUTUANTE - TARIFA HORA						2.205.015
TARIFA DIA	R\$base					8,00
TARIFA HORA	R\$base					2,50
RECEITA ANUAL BRUTA						
CONFIGURAÇÃO DE REGIME						
OCUPAÇÃO= 83,8%						
PÚBLICO FIXO - TARIFA DIA						1.507
PÚBLICO FLUTUANTE - TARIFA HORA						5.512
TOTAL DA RECEITA EM REGIME						7.019

UNITAS

Y. TAKAOKA - SPW
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

42

quadro E4

SPW - UNIDADE ESTACIONAMENTOS
CENÁRIO DE REFERÊNCIA PARA OCUPAÇÃO E USOS

CENÁRIOS UNITAS

valores em R\$base

CONCEITO DE OCUPAÇÃO

. cenário fixado	77% média
. faixa de variação	71% menor
para análise de riscos	84% maior

CONTAS DA ADMINISTRAÇÃO

. ARRENDAMENTO AO GERENCIADOR TERCEIRIZADO	35,00% RECEITA LÍQUIDA
. ENCARGOS SOBRE A RECEITA	4,45% RECEITA
PIS + COFINS + ISS + CPMF	

DESPESAS DA PROPRIEDADE NÃO REPASSADAS

. MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO	2,00% RECEITA LÍQUIDA
. FUNDO PARA REPOSIÇÃO DE ATIVOS	3,50% RECEITA LÍQUIDA
(NÃO SE CAPITULA COMO DESPESA, MAS COMO RESERVA DE CAIXA)	

UNITAS

Y. TAKAOKA - SPW
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

43

quadro E5

SPW - UNIDADE ESTACIONAMENTOS								
MOVIMENTOS FINANCEIROS NA OPERAÇÃO								
RECEITA DAS LOCAÇÕES E SUA TRANSFERÊNCIA PARA O AMBIENTE DE SECURITIZAÇÃO								
valores em R\$base mil								
ANO-op	RECEITA BRUTA DE LOCAÇÕES	ENCARGOS SOBRE A RECEITA	RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	ARRENDAMENTO AO GERENCIADOR TERCEIRIZADO	MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO	RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	FUNDO PARA REPOSIÇÃO DE ATIVOS	RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL
1	5.290	(236)	5.054	(1.769)	(102)	3.183	(177)	3.006
2	5.343	(238)	5.105	(1.787)	(103)	3.215	(179)	3.036
3	5.396	(241)	5.155	(1.805)	(104)	3.246	(181)	3.065
4	5.450	(243)	5.207	(1.823)	(105)	3.279	(183)	3.096
5	5.505	(245)	5.260	(1.841)	(106)	3.313	(185)	3.128
6	5.560	(248)	5.312	(1.860)	(107)	3.345	(186)	3.159
7	5.615	(250)	5.365	(1.878)	(108)	3.379	(188)	3.191
8	5.671	(253)	5.418	(1.897)	(109)	3.412	(190)	3.222
9	5.728	(255)	5.473	(1.916)	(110)	3.447	(192)	3.255
10	5.785	(258)	5.527	(1.935)	(111)	3.481	(194)	3.287
11	5.843	(261)	5.582	(1.954)	(112)	3.516	(196)	3.320
12	5.902	(263)	5.639	(1.974)	(113)	3.552	(198)	3.354
13	5.961	(266)	5.695	(1.994)	(114)	3.587	(200)	3.387
14	6.020	(268)	5.752	(2.014)	(116)	3.622	(202)	3.420
15	6.081	(271)	5.810	(2.034)	(117)	3.659	(204)	3.455
16	6.141	(274)	5.867	(2.054)	(118)	3.695	(206)	3.489
17	6.203	(277)	5.926	(2.075)	(119)	3.732	(208)	3.524
18	6.265	(279)	5.986	(2.096)	(120)	3.770	(210)	3.560
19	6.327	(282)	6.045	(2.116)	(121)	3.808	(212)	3.596
20	6.391	(285)	6.106	(2.138)	(123)	3.845	(214)	3.631
MÉDIA NO CICLO	5.823	(259)	5.564	(1.948)	(111)	3.505	(195)	3.310
			100,0%	-35,0%	-2,0%	63,0%	-3,5%	59,5%

UNITAS

Y. TAKAOKA - SPW
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

44

7. EMISSÃO DE TILA E QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS

A transação entre o EMPREENDEDOR e a **SPE** está definida, para a totalidade do portfólio, parte do **SPW**, em **R\$ 212.007 mil**, valor que será pago através da emissão de **TILA** no mesmo montante. A subscrição dos títulos será feita integralmente pelo EMPREENDEDOR, que receberá o total da emissão em pagamento do preço. Posteriormente, o EMPREENDEDOR deverá colocar títulos da sua carteira para investidores, aí já no mercado secundário.

Como o empreendimento será integralmente securitizado, recebendo os **TILA** a totalidade do RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL – fluxo { **RODi** } - gerado no ambiente da **SPE** e fruto da exploração das diferentes unidades que compõem o portfólio, a análise da qualidade do investimento no empreendimento corresponde à análise da qualidade do investimento nos **TILA**. Indica-se como { **RODi** } o fluxo dos recursos livres no ambiente da **SPE**, fluxo que corresponde ao total do RESULTADO OPERACIONAL BRUTO derivado da exploração das unidades, descontados os fundos recolhidos para constituir a conta de reserva denominada FUNDO PARA REPOSIÇÃO DE ATIVOS - **FRA**¹³ e os recursos necessários para custear a gestão da **SPE**.

Os **TILA** são debêntures de renda variável, que denominamos de TÍTULOS DE INVESTIMENTO COM LASTRO EM ATIVOS, são perenes e, para o conjunto dos títulos, a **SPE** distribui, mensalmente, 100% do { **RODi** } nela gerado¹⁴.

¹³ A conta **FRA**, já descontada na análise isolada da capacidade de geração de resultado disponível das diversas unidades, é manejada no ambiente da **SPE**, com o objetivo de manter homogênea a qualidade do empreendimento no ciclo operacional de 20 anos, no sentido de garantir a qualidade de comportamento e desempenho constantes do cenário referencial, que norteia esta análise.

¹⁴ A **SPE** tem uma conta semente de capital. Assim, a distribuição será proporcional à relação entre volume da emissão de títulos e esta conta de capital. Em razão da grande diferença de valores, capital e **TILA** porque uma conta semente de capital é da essência de

UNITAS

Y. TAKAOKA - SPW
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

45

A análise deverá então produzir INDICADORES para que um investidor seja capaz de orientar sua decisão de investir nos **TILA**. Indicadores da qualidade do investimento podem ser agrupados em conjuntos que definem:

- [i] - a *composição financeira*, que deve ser *sustentável* pelo investidor, aqui indicada pela expectativa de fluxo { **RODi** }, que mostra a capacidade do empreendimento em devolver os investimentos no patamar **TILA**, no ciclo operacional e 20 anos;
- [ii] - a *condição econômica*, que deverá ser *aceitável* pelo investidor, aqui indicada pelas taxas de rentabilidade do investimento e pelo valor do seu lastro, mostrando a capacidade do empreendimento de gerar riqueza, como contrapartida dos investimentos que absorve para sua implantação;
- [iii] - a *configuração de estabilidade*, que deve ser *validada* pelo investidor, aqui discutida no capítulo final, de análise de riscos do investimento, quando se trata da flutuação dos indicadores da qualidade do investimento, ao se fazer flutuar as variáveis de comportamento, fugindo dos parâmetros do cenário referencial, para discutir impactos de distorções sistêmicas no ambiente do empreendimento, ou conturbações no seu ambiente de inserção econômica e de mercado.

Neste capítulo mostramos a derivação dos resultados operacionais disponíveis em cada unidade do empreendimento, aglutinados num único ambiente virtual, para o ambiente sistêmico que denominamos **SPE**, para, aí, considerar os custos de gerenciamento do investimento e calcular o resultado operacional disponível para o investidor nos **TILA**.

um processo de securitização, a **SPE** deriva praticamente 100% do { **RODi** } para os títulos. Essa pequena diferença não afeta a análise da qualidade do investimento, através dos indicadores que medimos nesta capítulo.

UNITAS

Y. TAKAOKA - SPW
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

46

Nessas medidas, dois conceitos devem ser ressaltados:

- [i] - quando calculamos os resultados das diferentes unidades, mantivemos uma reserva de recursos, recolhida para um FUNDO PARA REPOSIÇÃO DE ATIVOS - **FRA**. Este é um procedimento de análise, mas deve se traduzir numa postura gerencial. O recolhimento de recursos ao **FRA** é que garante a possibilidade de que o gerenciador do empreendimento mantenha uma condição de aplicar reinvestimentos continuados para promover atualização e adequação funcionais nas unidades, objetivando mantê-las com a capacidade íntegra de gerar receita e resultado em padrões homogêneos dentro do ciclo operacional de 20 anos, como está referido nos cenários de comportamento.
- [ii] - para calcular os indicadores de segurança e rentabilidade, consideramos o fluxo do RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL para o investidor nos **TILA { RODi }** **compensado**, usando para esta compensação uma taxa de atratividade conservadora. Este procedimento é recomendado pela boa técnica de análise, na medida em que a distribuição de renda para os **TILA** se fará em ciclos mensais e os períodos discretos da análise são anuais, o que faz uma imagem de retardar para o final de cada ano as rendas disponíveis. Essa hipótese de trabalho quebra a qualidade do investimento, de sorte que a compensação do fluxo { **RODi** } repõe esta quebra, de forma conservadora, porque usamos para tanto uma taxa de atratividade de 12% ano, menor, portanto, do que a taxa de retorno medida.

Notar que o efeito de perda relativa de receita dentro do ciclo de um ano, para a moeda de referência da análise, que se produz por efeito inverso, mas semelhante a este, está considerado em toda esta análise, pela aplicação de um fator de quebra sobre todas as contas de receita.

As medidas estão descritas nos quadros e gráficos seguintes:

quadro T1 indica os preços das diversas unidades do portfolio e a contrapartida de emissão de **TILA** para liquidar a sua compra pela **SPE**.

UNITAS

Y. TAKAOKA - SPW
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

47

<u>quadroT2</u>	mostra o prognóstico das contas de gerenciamento do investimento. A SPE é uma empresa sem estrutura gerencial própria. Assim, as unidades do empreendimento são gerenciadas por empresas especializadas, consideração já refletida nos cálculos de resultado dos quadros anteriores e a gestão do investimento é feita de forma terceirizada, com o EMPREENDEDOR. Por esta razão é que figura a taxa de gerenciamento neste quadro. As demais contas são especificamente vinculadas à condição de capital aberto da SPE e à manutenção do sistema de controle e registro das transações de mercado dos TILA . As contas de publicidade institucional deverão ocorrer para promover o complexo SPW e esta é uma verba de reserva que se admite seja constituída na SPE antes da distribuição dos resultados para os TILA .
<u>quadroT3</u>	resume RECEITA OPERACIONAL e RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL gerados nas unidades do empreendimento.
<u>gráficoT4</u>	ilustra a composição da RECEITA OPERACIONAL no empreendimento, indicando o seu fator de evolução no ciclo operacional de 20 anos.
<u>gráficoT5</u>	ilustra a composição do RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL no empreendimento, indicando o seu fator de evolução no ciclo operacional de 20 anos.
<u>quadroT6</u>	mostra o fluxo para determinação final de { RODi } ¹⁵ , com a desagregação de { ROd } das contas gerais da SPE e com a compensação do fluxo do resultado operacional disponível. Mostra, ao final, a renda anual esperada para os investimentos em TILA dentro do ciclo operacional.

¹⁵ Este é o formato com o qual indicamos nesta análise o fluxo do resultado operacional disponível para os **TILA**.

UNITAS

Y. TAKAOKA - SPW
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

48

gráfico T7 faz a síntese dos movimentos financeiros dentro do ciclo operacional, desde a geração de receita até a derivação do { **RODi** } para os **TILA**.

gráfico T8 mostra a composição da receita, usando os dados do gráfico T7.

quadro T9 mostra o cálculo do valor do lastro dos **TILA**, nas posições início e fim do ciclo operacional de 20 anos, indicando os fatores de evolução.

Os valores são calculados no conceito de VALOR DA OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO, para uma taxa de atratividade de 10% equivalente ano, efetiva, acima do IGP. O valor do lastro sempre está acima do valor do investimento, porque este excesso é que faz a margem de segurança do investimento, para poder absorver riscos de distúrbios de comportamento do empreendimento ou conturbações no seu ambiente de inserção econômica.

A perda de valor no ciclo, se considerarmos aplicar sobre VOI0 à mesma razão de descolamento inflacionário que aplicamos às contas de receitas e despesas, não indica uma configuração de fragilidade para a segurança do investimento, porque, ao final do ciclo operacional, a exposição do investidor já estará a “zero” numa taxa de 10,84% equivalente ano, efetiva acima do IGP, portanto maior que essa taxa de atratividade. Então, a se considerar esta taxa, não haverá mais necessidade de lastro para o investimento, pois os recursos aplicados pelo investidor já terão recebido payback a esta taxa, maior do que a de atratividade.

quadro T10 dá os indicadores de segurança – lastro na posição mais crítica de exposição do investidor LAS0 – e de rentabilidade – TRM, TRR e TRRa.

UNITAS

Y. TAKAOKA - SPW
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

49

A taxa de retorno TRR é calculada considerando os retornos { ROD_i }, agregados ao valor VOI20 no final do ciclo e a sua componente TRRa leva em conta somente o fluxo { ROD_i }.

Taxa de retorno de fluxos de { investimento x retorno } se mede ao final do ciclo do empreendimento, numa visão de média equivalente “olhando para trás”. Então, TRR e TRRa são referências do ANO20-op, resultando que esta informação é pouco para analisar a qualidade do investimento. Por esta razão, ilustramos a evolução das taxas TRRk e TRRak em cada ANOk do ciclo operacional, através da imagem do gráficoT11.

Neste gráficoT11 pode-se encontrar as posições de payback a qualquer taxa de recuperação da capacidade de investimento, estando a posição de payback primário destacada no gráfico.

As expressões de cálculo para determinar esses indicadores são:

[i] - para o valor do lastro ao final do ciclo operacional - VOI20

$$VOI20 = \alpha \cdot \sum_{k=21}^{40} \frac{ROD_{i_k}}{(1 + tat)^{k-20}}$$

sendo $tat = 10\%$ anual, efetiva acima do IGP, arbitrada como taxa de atratividade

= fator de ajuste, calibrado em função de conceitos de investimento em reciclagem da base física do empreendimento ao final do ciclo operacional. Neste caso, calibramos $\alpha = 97\%$.

[ii] - para o valor do lastro no início do ciclo operacional – VOI0

$$VOI0 = \frac{VOI20}{(1 + tat)^{20}} + \sum_{k=1}^{20} \frac{ROD_{i_k}}{(1 + tat)^k}$$

UNITAS

Y. TAKAOKA - SPW
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

50

[iii] - para a medida do lastro dos investimentos no início do ciclo operacional – LAS0

$$\text{LAS0} = \frac{\text{TILA}}{\text{VOI0}}$$

[iv] - para a taxa média de rentabilidade anual, dentro do ciclo operacional, medida sobre o valor do investimento ajustado na moeda de referência –TRM

$$\text{TRM} = \frac{\sum_{k=1}^{20} \text{RODi}_k}{20 \cdot \text{TILA}}$$

[v] - para a taxa de retorno, dentro do ciclo operacional, medida ao final do ciclo de 20 anos, com conceito de média anual equivalente, efetiva, acima do IGP –TRR

$$\text{TILA} = \frac{\text{VOI20}}{(1 + \text{TRR})^{20}} + \sum_{k=1}^{20} \frac{\text{RODi}_k}{(1 + \text{TRR})^k}$$

[vi] - para a componente da taxa TRR, devida somente ao fluxo { **RODi** }, medida também ao final dos 20 anos do ciclo operacional, com conceito de média anual, efetiva, acima do IGP - TRRa

$$\text{TILA} = \sum_{k=1}^{20} \frac{\text{RODi}_k}{(1 + \text{TRRa})^k}$$

UNITAS

Y. TAKAOKA - SPW ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

51

quadro T1

SÃO PAULO WELLNESS					
PARÂMETROS DA SECURITIZAÇÃO					
PORTFOLIO DA SPE E EMISSÃO DE TILA					
valores em R\$base mil					
	ÁREA PRIVATIVA DE REFERÊNCIA - ABR (m2)		PREÇO DE AQUISIÇÃO		PREÇO UNITÁRIO DE AQUISIÇÃO
UNIDADE HOTEL					
HOTEL +	28.996	33.209	57.993	73.284	372 UNIDADES
CENTRO DE CONFERÊNCIAS +	3.333		13.129		R\$base / UNIDADE
SALAS DE TRABALHO PARA LOCAÇÃO	880		2.162		197.000
UNIDADE CLÍNICAS					
EDIFÍCIO DAS CLÍNICAS + 1º ao 12º	10.780	12.231	33.525	38.036	
PRONTO ATENDIMENTO +	1.031		3.205		R\$base / m2ABR
CENTRO CIRÚRGICO	420		1.306		3.110
OFFICE - CORPORATE UNITS I		-		-	
OFFICE - CORPORATE UNITS II		-		-	
UNIDADE SHOPPING CENTER		11.634		51.187	R\$base / m2ABR 4.400
UNIDADE ESTACIONAMENTOS		40.648		49.500	3.300 VAGAS R\$base / VAGA 15.000
TOTAL DO PORTFOLIO		97.722		212.007	R\$base / m2ABR 2.169
EMISSÃO DE TÍTULOS				212.007	
PARA AQUISIÇÃO DO PORTFOLIO				TILA	

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

52

quadro T2

SÃO PAULO WELLNESS		
CONTAS DA SPE EM OPERAÇÃO		
valores em R\$base mil		
OPERAÇÃO DA SPE		
. contas de gerenciamento		2,5%
taxa aplicada sobre o ROd derivado da operação		
. contas de promoção institucional		1,0%
taxa aplicada sobre o ROd derivado da operação		
. contas gerais da administração		48
valores para o ANO1-op		
. contas vinculadas ao sistema de securitização		124
valores para o ANO1-op		
Bovespa	60	
Auditoria	24	
Agente Fiduciário	15	
Banco Mandatário e Banco Custodiante	25	
GARANTIA DE DESEMPENHO		
. resultado operacional mínimo derivado do		
empreendimento assegurado pela gerenciadora		
12,0% TILA		
2 primeiros ANOS de operação, contada uma carência de 6 meses		

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

53

quadro T3

SÃO PAULO WELLNESS							
MOVIMENTOS FINANCEIROS NA OPERAÇÃO							
RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL GERADO NAS UNIDADES SECURITIZADAS E TRANSFERIDO PARA O AMBIENTE DE SECURITIZAÇÃO							
valores em R\$base mil							
ANO-op	RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL						ÍNDICE DE EVOLUÇÃO DO ROd
	HOTEL	CLÍNICAS	-	SHOPPING CENTER	ESTACIO- -NAMENTOS	TOTAL ROd	
1	11.129	1.742	-	3.340	3.006	19.217	100,0
2	12.447	2.672	-	3.616	3.036	21.771	113,3
3	13.233	3.148	-	3.930	3.065	23.376	121,6
4	14.271	3.222	-	3.970	3.096	24.559	127,8
5	14.725	3.153	-	4.008	3.128	25.014	130,2
6	14.851	3.354	-	4.049	3.159	25.413	132,2
7	15.379	3.354	-	4.090	3.191	26.014	135,4
8	15.919	3.353	-	4.131	3.222	26.625	138,5
9	16.489	3.279	-	4.171	3.255	27.194	141,5
10	17.076	3.489	-	4.213	3.287	28.065	146,0
11	16.862	3.489	-	4.257	3.320	27.928	145,3
12	17.030	3.488	-	4.299	3.354	28.171	146,6
13	17.198	3.414	-	4.341	3.387	28.340	147,5
14	17.373	3.632	-	4.386	3.420	28.811	149,9
15	17.546	3.631	-	4.429	3.455	29.061	151,2
16	17.723	3.630	-	4.473	3.489	29.315	152,5
17	17.901	3.552	-	4.517	3.524	29.494	153,5
18	18.078	3.780	-	4.563	3.560	29.981	156,0
19	18.260	3.779	-	4.609	3.596	30.244	157,4
20	18.443	3.778	-	4.656	3.631	30.508	158,8
MÉDIA NO CICLO	16.096	3.346	-	4.202	3.309	26.953	MÉDIA ANUAL
	59,7%	12,4%	-	15,6%	12,3%	100,0%	2,5%

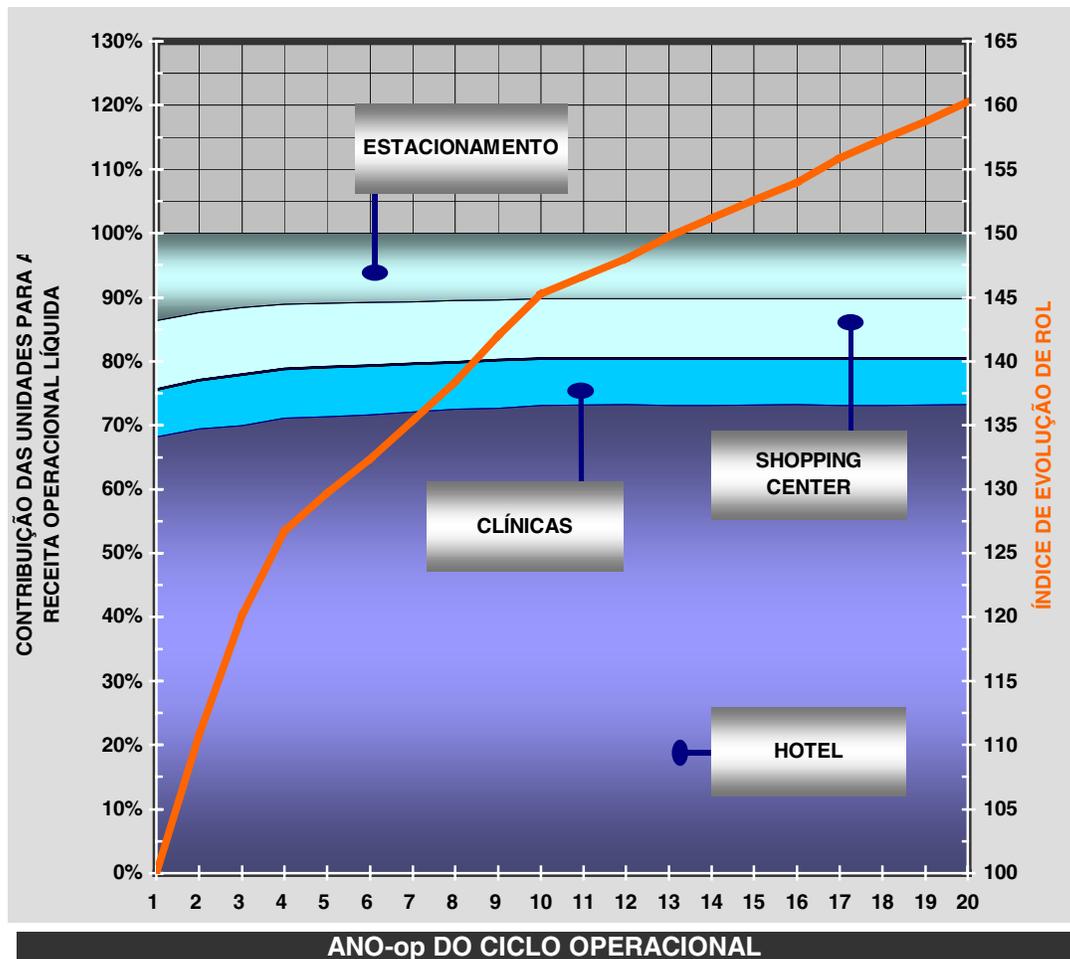
UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

54

gráfico T4

COMPOSIÇÃO DA RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA – ROL NO CICLO OPERACIONAL E ÍNDICE DE EVOLUÇÃO DE ROL



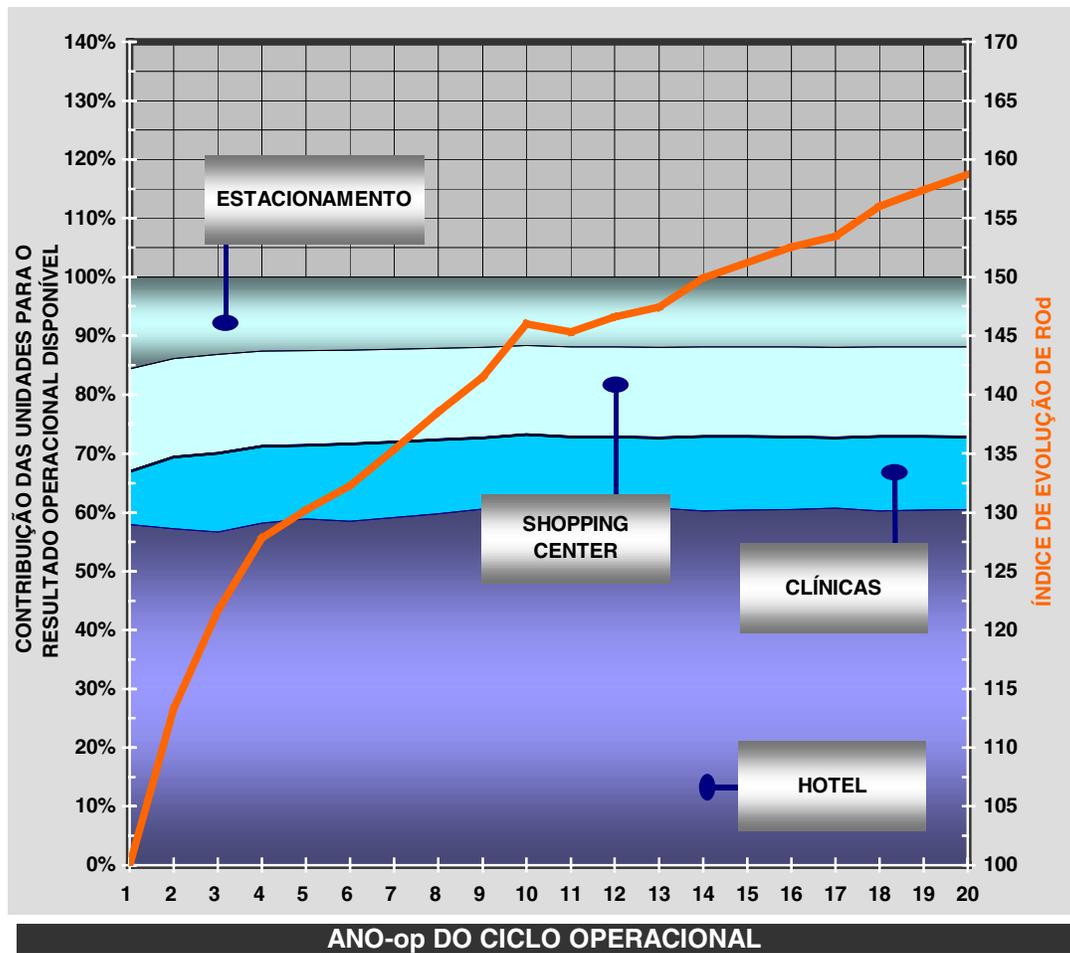
UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

55

gráfico T5

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL – ROD NO CICLO OPERACIONAL E ÍNDICE DE EVOLUÇÃO DE ROD



UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

56

quadro T6

SÃO PAULO WELLNESS						
RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL						
FORMAÇÃO DO RODi PARA OS TILA						
valores em R\$base mil						
ANO-op	RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL DERIVADO DO EMPREENDIMENTO	GARANTIA DE DESEMPENHO	CONTAS GERAIS DA SPE	RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL PARA OS TILA NO AMBIENTE SPE		
				REGIME MENSAL	ROdi COMPENSADO	ROdi / TILA
	ROd			ROdi	ROdi	ROdi / TILA
1	19.217	-	(844)	18.373	19.361	9,13%
2	21.771	4.947	(935)	25.783	27.170	12,82%
3	23.376	2.867	(993)	25.250	26.608	12,55%
4	24.559	-	(1.036)	23.523	24.788	11,69%
5	25.014	-	(1.054)	23.960	25.249	11,91%
6	25.413		(1.070)	24.343	25.652	12,10%
7	26.014		(1.093)	24.921	26.261	12,39%
8	26.625		(1.116)	25.509	26.881	12,68%
9	27.194		(1.138)	26.056	27.457	12,95%
10	28.065		(1.170)	26.895	28.341	13,37%
11	27.928		(1.167)	26.761	28.200	13,30%
12	28.171		(1.177)	26.994	28.446	13,42%
13	28.340		(1.185)	27.155	28.615	13,50%
14	28.811		(1.204)	27.607	29.092	13,72%
15	29.061		(1.214)	27.847	29.345	13,84%
16	29.315		(1.225)	28.090	29.601	13,96%
17	29.494		(1.233)	28.261	29.781	14,05%
18	29.981		(1.253)	28.728	30.273	14,28%
19	30.244		(1.264)	28.980	30.539	14,40%
20	30.508		(1.275)	29.233	30.805	14,53%
MÉDIA NO CICLO	26.953	390	(1.132)	26.211	27.623	13,03%
	100,0%	1,4%	-4,2%	97,2%		

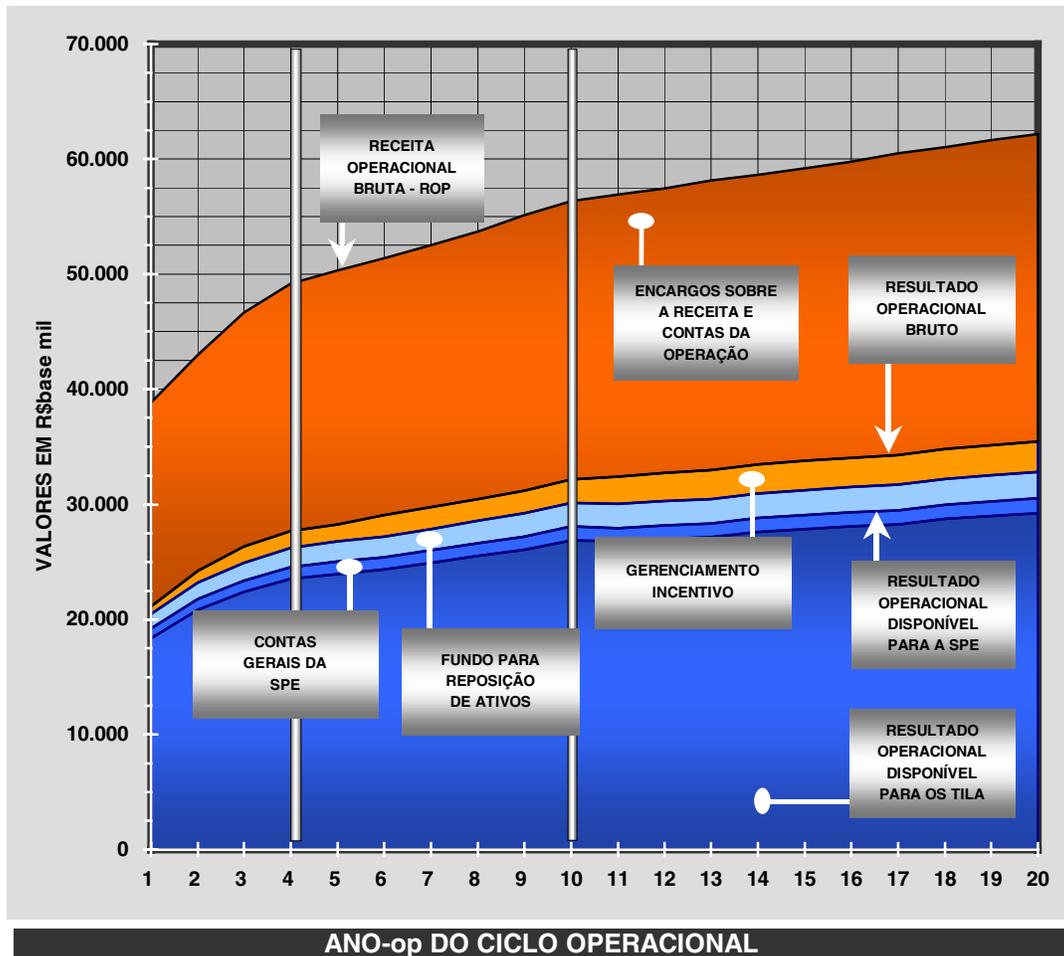
UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

57

gráfico T7

FLUXOS NO CICLO OPERACIONAL, DA RECEITA OPERACIONAL BRUTA ATÉ O RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL PARA OS TILA



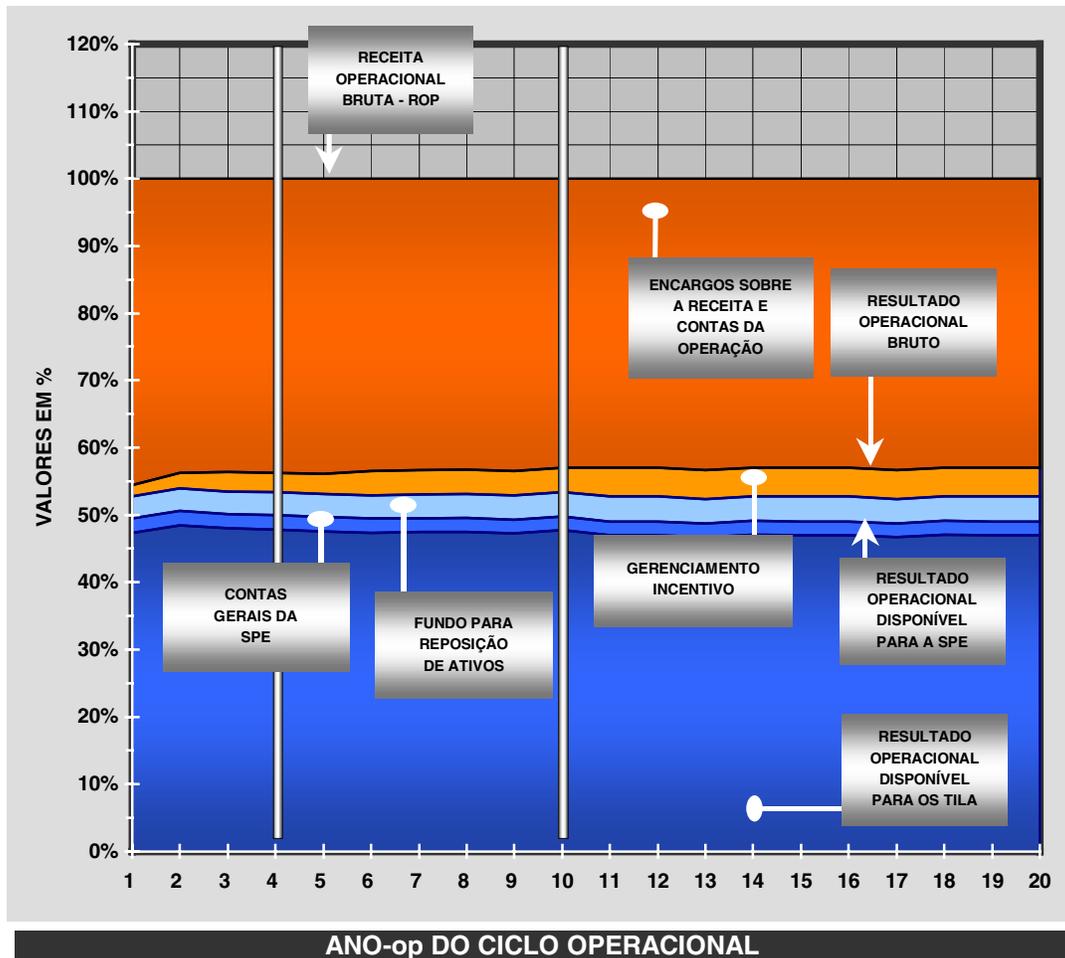
UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

58

gráfico T8

DESAGREGAÇÃO DA RECEITA OPERACIONAL BRUTA, ATÉ O RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL, NO CICLO OPERACIONAL



UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

59

quadro T9

INVESTIMENTO NOS TILA DE SECURITIZAÇÃO DO SÃO PAULO WELLNESS	
INDICADORES DA QUALIDADE	
LASTRO PARA OS INVESTIMENTOS	
valores em R\$base mil	
taxa de atratividade arbitrada para o ciclo operacional taxa equivalente, média anual na moeda de referência	10,0%
VALOR DO PORTFOLIO PRONTO PARA OPERAR - VOI0 no conceito de lastro dos TILA dentro do ambiente da SPE	265.660
VALOR DO PORTFOLIO AO FINAL DO CICLO OPERACIONAL - VOI20 no conceito de lastro dos TILA dentro do ambiente da SPE	273.600
EVOLUÇÃO DE VOI0 PARA VOI20 crescimento no ciclo operacional, absoluto [de VOI0 para VOI20]	3,0%
taxa anual equivalente de crescimento no ciclo operacional para crescimento absoluto	0,1%

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

60

quadro T10

INVESTIMENTO NOS TILA DE SECURITIZAÇÃO DO SÃO PAULO WELLNESS

INDICADORES DA QUALIDADE

SEGURANÇA E RENTABILIDADE

valores em R\$base mil

VALOR DE CIRCULAÇÃO DA EMISSÃO DE TILA PARA SECURITIZAÇÃO DO PORTFOLIO		212.007
LASTRO DO INVESTIMENTO - LAS0 LAS0 = VOI0 / TILA		1,253
TAXA DE RENDA MÉDIA PARA O INVESTIMENTO EM TILA DENTRO DO CICLO OPERACIONAL - TRM	taxa anual, calculada sobre o valor do investimento, ajustado na moeda de referência	13,03%
TAXA DE RETORNO PARA O INVESTIMENTO EM TILA DENTRO DO CICLO OPERACIONAL - TRR	taxa equivalente anual na moeda de referência	12,71%
COMPONENTE DE TRR DEVIDA EXCLUSIVAMENTE AO FLUXO { RODi } - TRRa	taxa equivalente anual na moeda de referência	10,84%

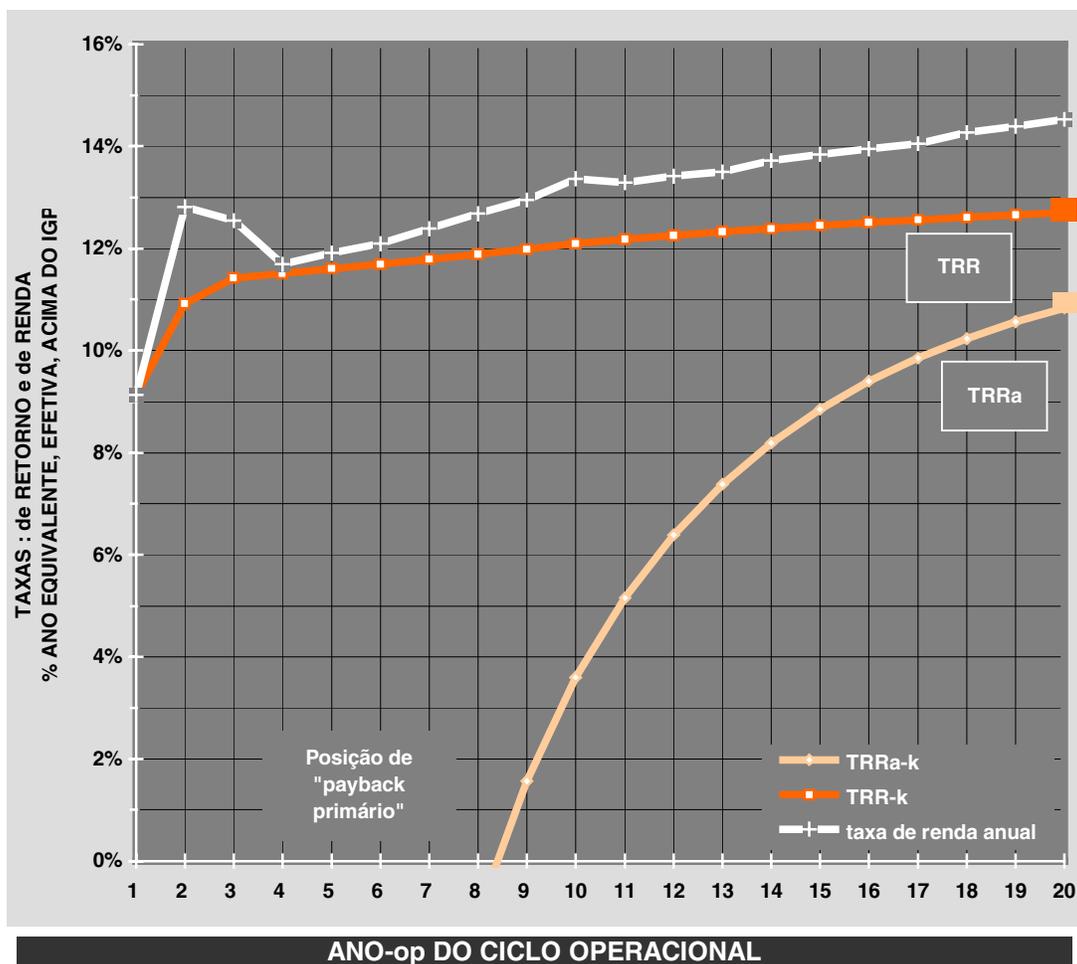
UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

61

gráfico T11

EVOLUÇÃO DE TRR E TRRa DENTRO DO CICLO OPERACIONAL E POSIÇÃO DE **payback** primário



UNITAS

**SÃO PAULO WELLNESS
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO**

62

8. NOTAS SOBRE O RISCO DO INVESTIMENTO NOS TILA

O investimento nos **TILA** está submetido a condições de risco derivadas de três vetores:

- [i] - há risco de que as variáveis de comportamento, em operação, estejam fora das premissas do cenário referencial, porque ocorreu distorção na arbitragem, ou porque a arbitragem se fez segundo uma imagem de evolução do ambiente econômico e do particular segmento em que se insere o empreendimento, que não se verificou. Aqui há, então, que analisar efeitos discretos de quebra das variáveis de comportamento que indicam preços e tarifas, inserção de mercado e custos de operação. Isso se produz através de gráficos em que se mostra a variação dos indicadores quando se aplica sobre as variáveis de comportamento fatores de distúrbio.

- [ii] - as variáveis do ambiente, uma que faz perda nas contas de receita e despesa - a taxa de inflação arbitrada ; *inflano* - e outra que faz crescê-las - a taxa de descolamento para o IGP ; *delta* - estarão situadas em cada ano do ciclo operacional dentro de uma faixa de flutuação e, para produzir a análise com um cenário referencial fixado, arbitramos que estas variáveis estejam num determinado ponto desta faixa. Há que se discutir, então, o risco desta arbitragem, o que se faz construindo uma amostra de estados dos indicadores para os quais se quer medir a razão de distorção pelos riscos, cada estado correspondente a um cenário para o ciclo de 20 anos, em que a variável toma uma posição diferente a cada ano, mas dentro da faixa de flutuação. Desta amostra de laboratório se extrai o intervalo de confiança para confiabilidade 90%, o que significa que, arbitrando a média dos valores dos indicadores da amostra como fazendo uma imagem validada do efeito deste risco, esta terá 90% de possibilidade de estar situada no intervalo medido.

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

63

[iii] - há riscos de distúrbios de comportamento com respeito aos prognósticos do cenário referencial e de conturbações no ambiente de inserção econômica do empreendimento. O impacto desses riscos se estuda considerando a aplicação de fatores de distúrbio sobre as variáveis de comportamento, em efeitos cruzados, produzindo cenários que espelham variações randômicas a cada ano do ciclo operacional. Para cada cenário, o indicador da qualidade estará num certo patamar e, fazendo tantos cenários ao ponto de que a amostra de laboratório de indicadores assim obtida, possa receber tratamento estatístico, calculamos o intervalo de confiança para a posição da variável, com o mesmo critério definido no item [ii].

quadro R1 mostra a variação dos indicadores VOI0, TRM e TRR fazendo flutuar *inflano* e *delta* dentro de fronteiras controladas. As amostras das diversas variáveis, para calcular o intervalo de confiança, estão nos gráficos R1a, R1b e R1c.

gráfico R2 mostra a variação das taxas TRM e TRR, quando produzimos distúrbios nos preços e tarifas do cenário referencial.

gráfico R3 mostra a variação das taxas TRM e TRR, quando produzimos distúrbios nas taxas de inserção de mercado do cenário referencial.

gráfico R4 mostra a variação das taxas TRM e TRR, quando produzimos distúrbios nas contas da operação do cenário referencial.

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

64

quadro R5 mostra a variação dos indicadores VOI0, TRM e TRR fazendo flutuar *inflano, delta*, preços, inserção de mercado e contas da operação dentro de fronteiras controladas. As amostras das diversas variáveis, para calcular o intervalo de confiança, estão nos gráficos R5a, R5b e R5c.

UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

65

quadroR1

SÃO PAULO WELLNESS INDICADORES DO INVESTIMENTO NOS TILA ANÁLISE DE DESVIOS

valores em R\$base mil
taxas equivalentes anuais

COMPORTAMENTO					
CENÁRIO REFERENCIAL	GENÁRIOS COM DESVIOS				
	FRONTEIRA CONSERVADORA	FRONTEIRA AGRESSIVA			
INFLAÇÃO	INTERVALO PARA INFLAÇÃO				
6,0%	[8,0% ; 4,0%]				
DESCOLAMENTO	INTERVALO PARA DESCOLAMENTO				
1,0%	[0,0% ; 2,0%]				

		EXTREMOS DO INTERVALO DE CONFIANÇA		FLUTUAÇÃO DO INDICADOR ENTRE A POSIÇÃO REFERENCIAL E A POSIÇÃO MENOR	
		CONFIABILIDADE = 90%		ABSOLUTA	RELATIVA
		MAIOR	MENOR		
VOI-0	265.660	264.840	263.570	(2.090)	-0,79%
taxa de atratividade arbitrada = 10% ano efetiva					
TRM	13,03%	12,98%	12,92%	-0,11%	-0,85%
TRR	12,71%	12,66%	12,60%	-0,11%	-0,84%

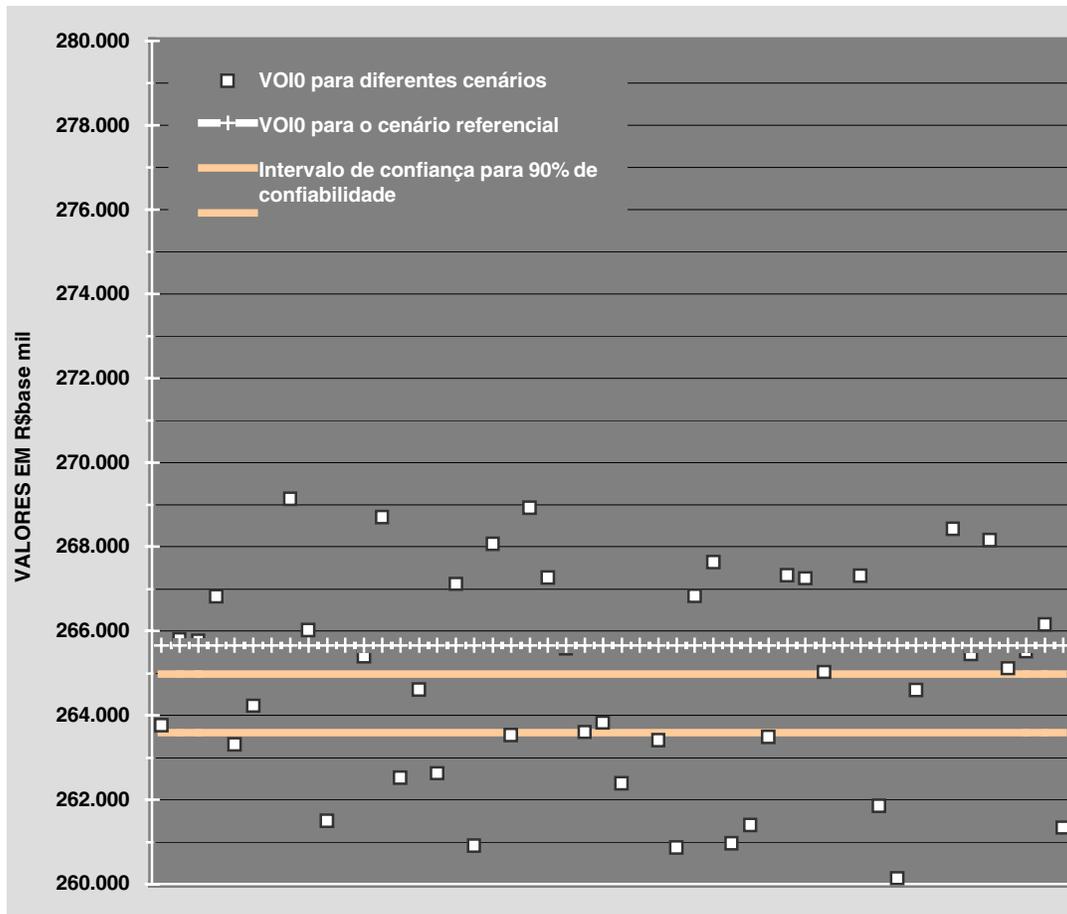
UNITAS

**SÃO PAULO WELLNESS
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO**

66

gráfico R1a

**VALORES VOI0 PARA DIFERENTES CENÁRIOS,
COM FLUTUAÇÕES CRUZADAS DE inflano E delta,
CONTIDAS NAS FRONTEIRAS INDICADAS NO q u a d r o R 1.**



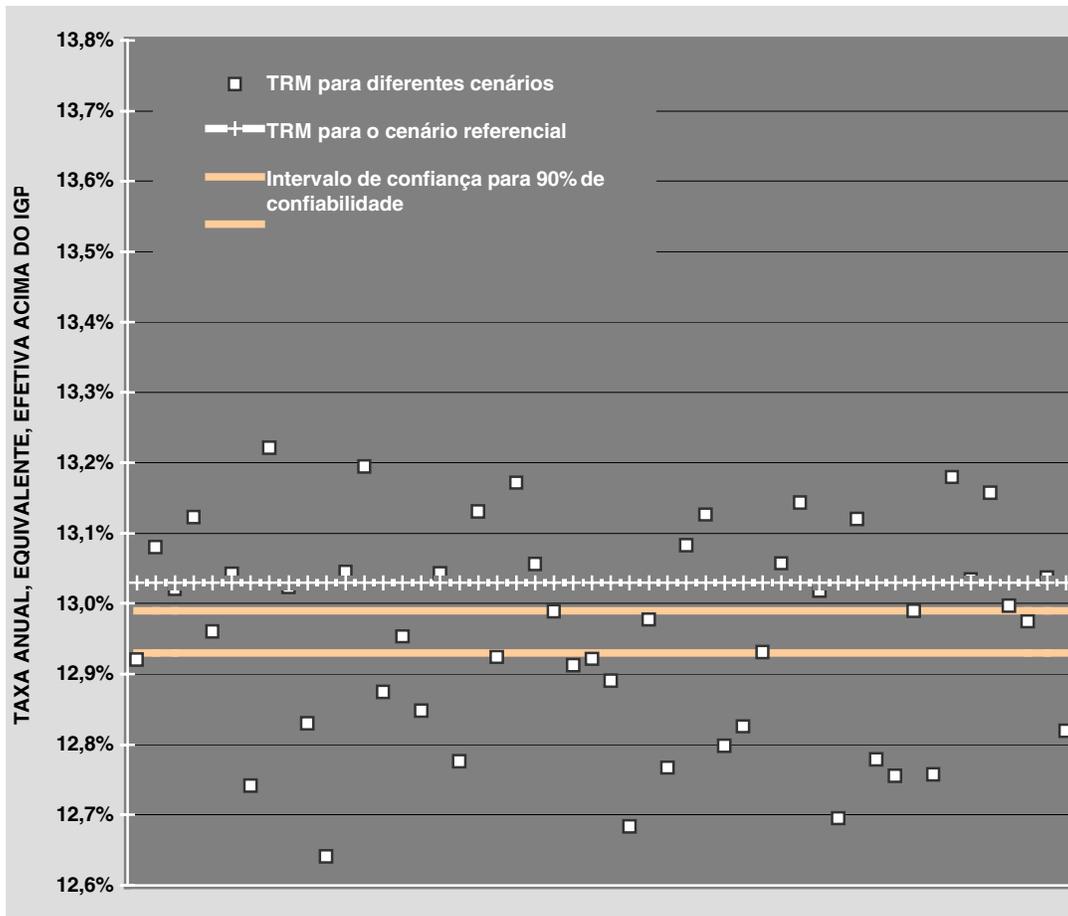
UNITAS

**SÃO PAULO WELLNESS
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO**

67

gráfico R1b

**VALORES TRM PARA DIFERENTES CENÁRIOS,
COM FLUTUAÇÕES CRUZADAS DE inflano E delta,
CONTIDAS NAS FRONTEIRAS INDICADAS NO quadro R 1.**



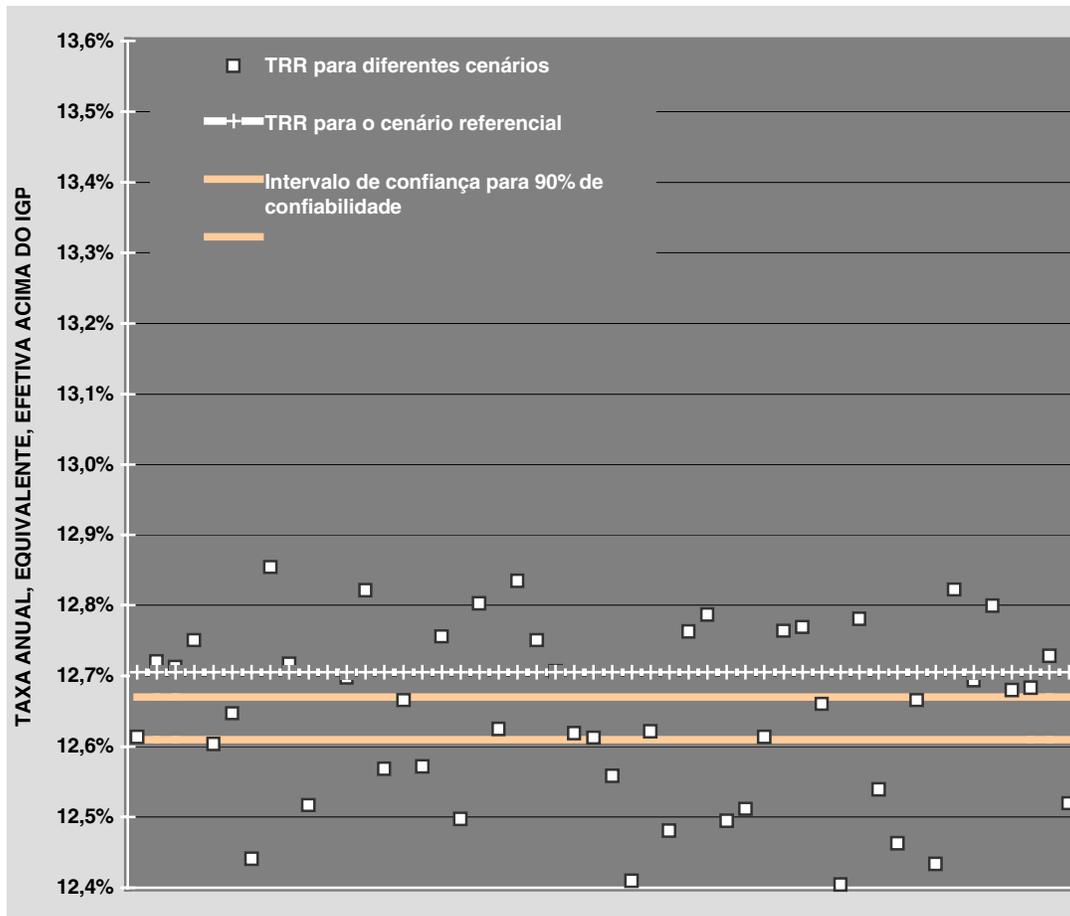
UNITAS

**SÃO PAULO WELLNESS
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO**

68

gráfico R1c

**VALORES TRR PARA DIFERENTES CENÁRIOS,
COM FLUTUAÇÕES CRUZADAS DE inflano E delta,
CONTIDAS NAS FRONTEIRAS INDICADAS NO quadro R 1.**



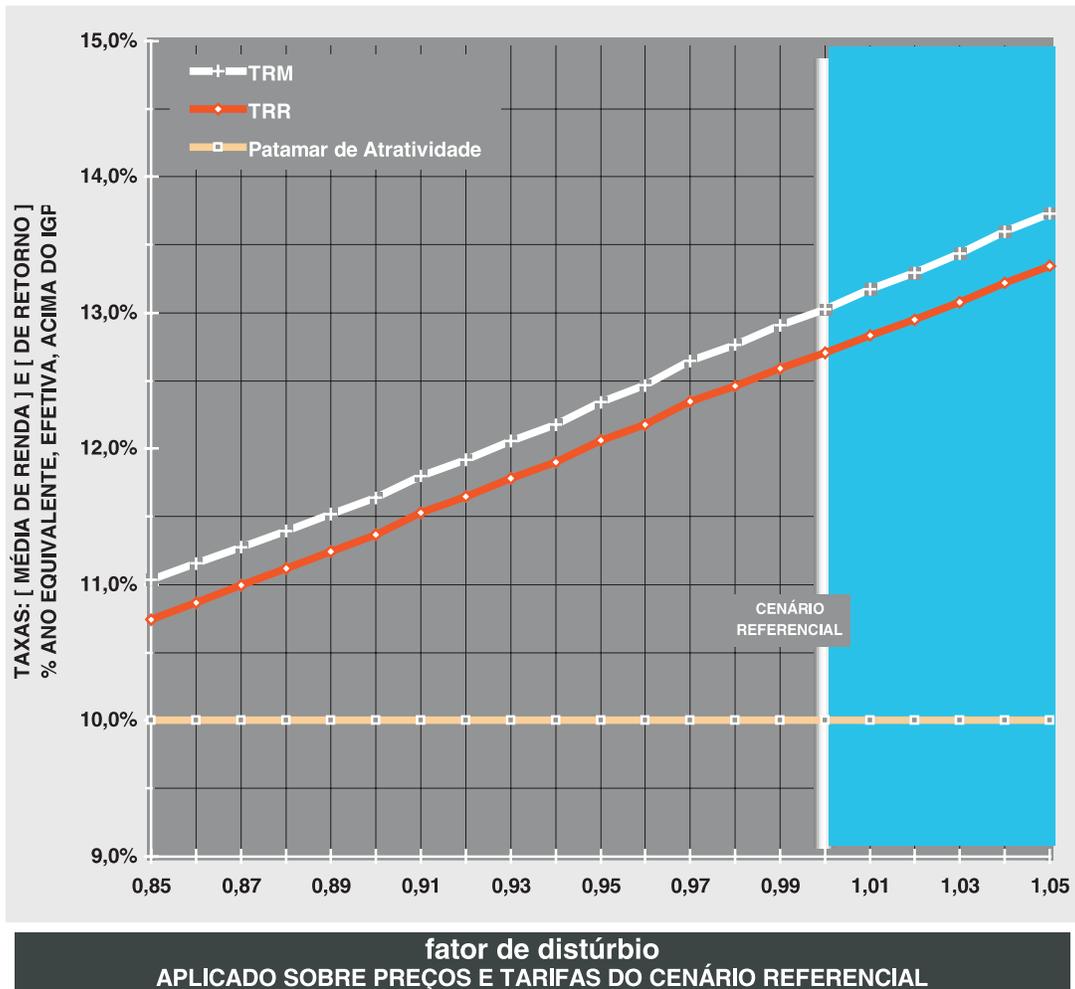
UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

69

gráfico R2

VARIAÇÃO DAS TAXAS TRM E TRR, FAZENDO FLUTUAR DISCRETAMENTE OS PREÇOS E TARIFAS DO CENÁRIO REFERENCIAL DE COMPORTAMENTO



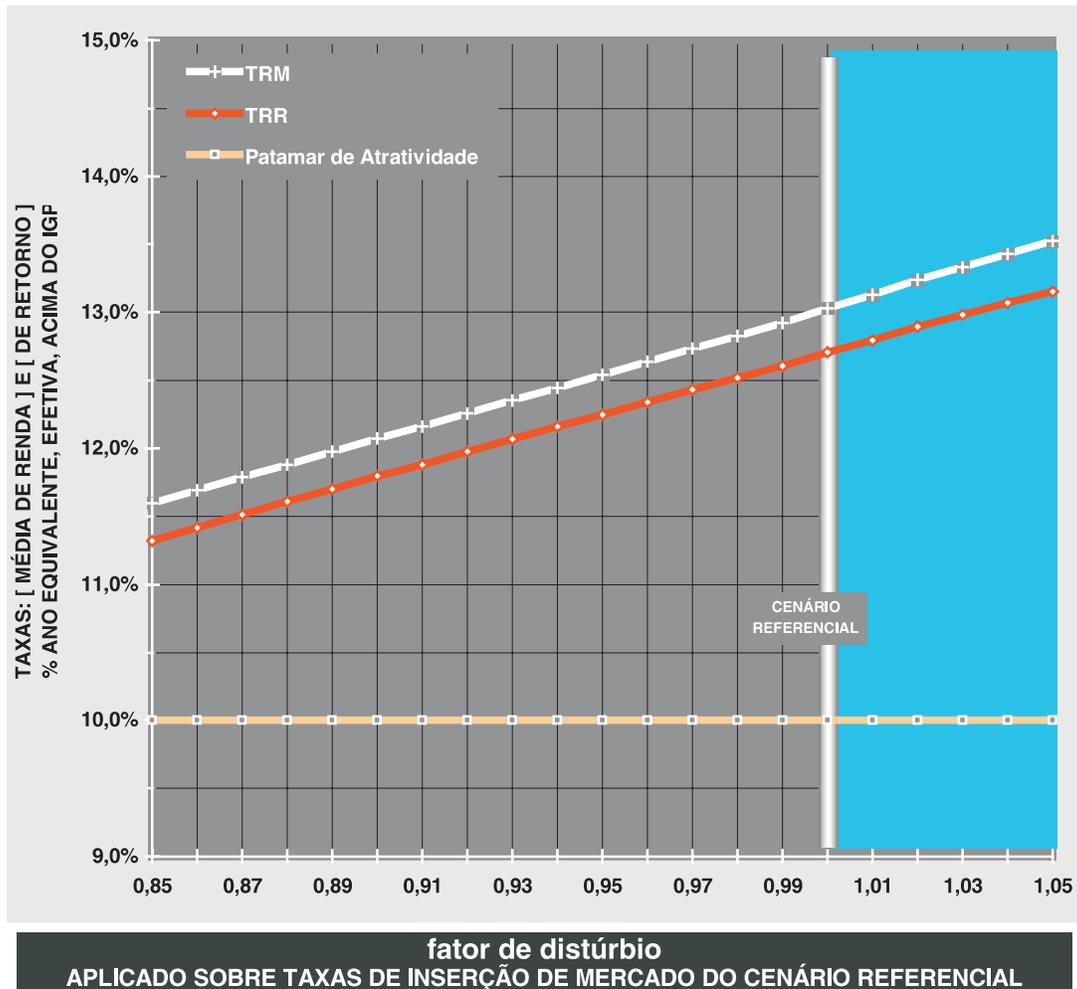
UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

70

gráfico R3

VARIAÇÃO DAS TAXAS TRM E TRR, FAZENDO FLUTUAR DISCRETAMENTE AS TAXAS DE INSERÇÃO DE MERCADO DO CENÁRIO REFERENCIAL DE COMPORTAMENTO



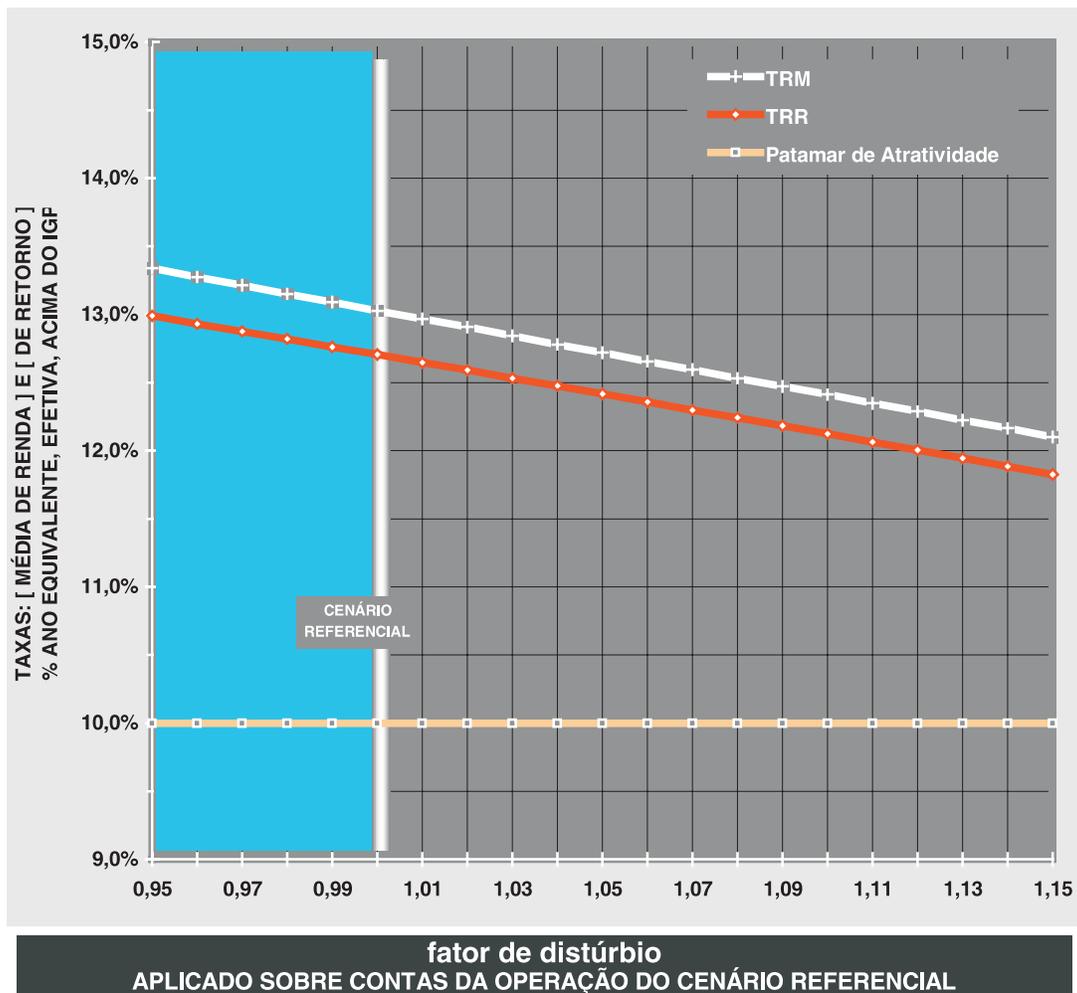
UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

71

gráfico R4

VARIAÇÃO DAS TAXAS TRM E TRR, FAZENDO FLUTUAR DISCRETAMENTE AS CONTAS DA OPERAÇÃO DO CENÁRIO REFERENCIAL DE COMPORTAMENTO



UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

72

quadro R5

SÃO PAULO WELLNESS					
INDICADORES DO INVESTIMENTO NOS TILA					
ANÁLISE DE RISCOS					
valores em R\$base mil					
taxas equivalentes anuais					
COMPORTAMENTO					
CENÁRIO	CENÁRIOS COM DESVIOS				
REFERENCIAL	FRONTEIRA CONSERVADORA	FRONTEIRA AGRESSIVA			
INFLAÇÃO	INTERVALO PARA INFLAÇÃO				
6,0%	[8,0% ; 2,0%]				
DESCOLAMENTO	INTERVALO PARA DESCOLAMENTO				
1,0%	[0,0% ; 3,0%]				
	INTERVALO PARA INSERÇÃO DE MERCADO				
	[-5,0% ; + 2,0%]				
	INTERVALO PARA PREÇOS E TARIFAS				
	[-5,0% ; + 2,0%]				
	INTERVALO PARA CONTAS DA OPERAÇÃO				
	[+5,0% ; - 2,0%]				
	EXTREMOS DO INTERVALO DE CONFIANÇA CONFIABILIDADE = 90%		FLUTUAÇÃO DO INDICADOR ENTRE A POSIÇÃO REFERENCIAL E A POSIÇÃO MENOR		
	MAIOR	MENOR	ABSOLUTA	RELATIVA	
VOI-0	265.660	256.750	255.400	(10.260)	-3,87%
taxa de atratividade arbitrada = 10% ano efetiva					
TRM	13,03%	12,55%	12,49%	-0,54%	-4,15%
TRR	12,71%	12,29%	12,23%	-0,48%	-3,75%

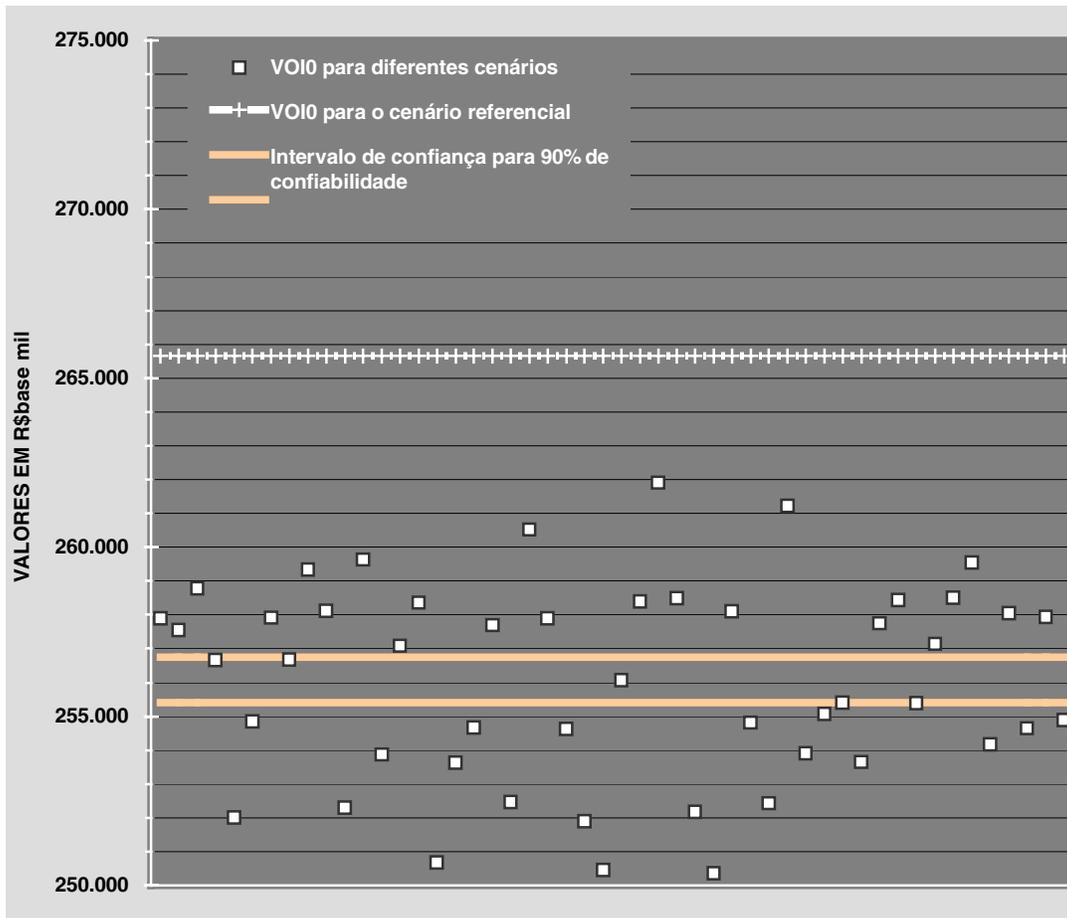
UNITAS

**SÃO PAULO WELLNESS
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO**

73

gráfico R5a

**VALORES VOI0 PARA DIFERENTES CENÁRIOS,
COM FLUTUAÇÕES CRUZADAS DAS VARIÁVEIS DE
COMPORTAMENTO,
CONTIDAS NAS FRONTEIRAS INDICADAS NO quadro R5.**



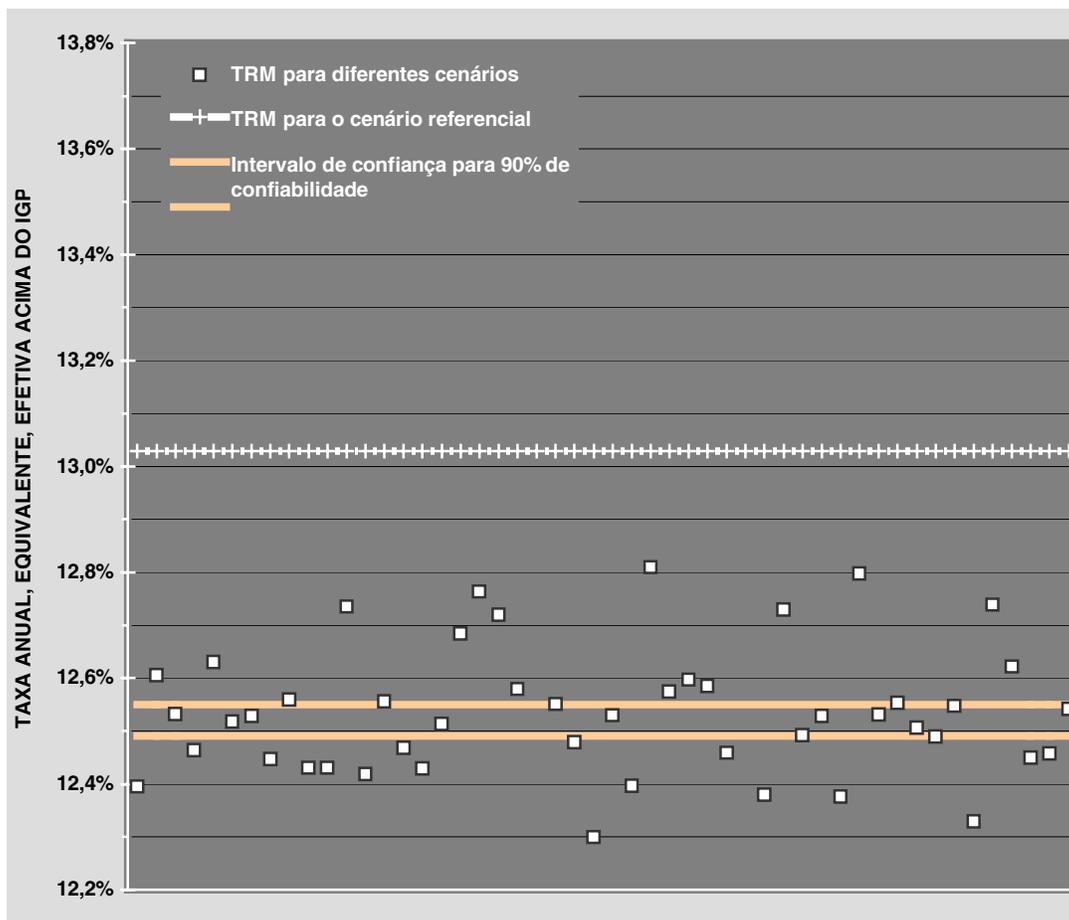
UNITAS

**SÃO PAULO WELLNESS
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO**

74

gráfico R5b

**VALORES TRM PARA DIFERENTES CENÁRIOS,
COM FLUTUAÇÕES CRUZADAS DAS VARIÁVEIS DE
COMPORTAMENTO,
CONTIDAS NAS FRONTEIRAS INDICADAS NO quadro R5.**



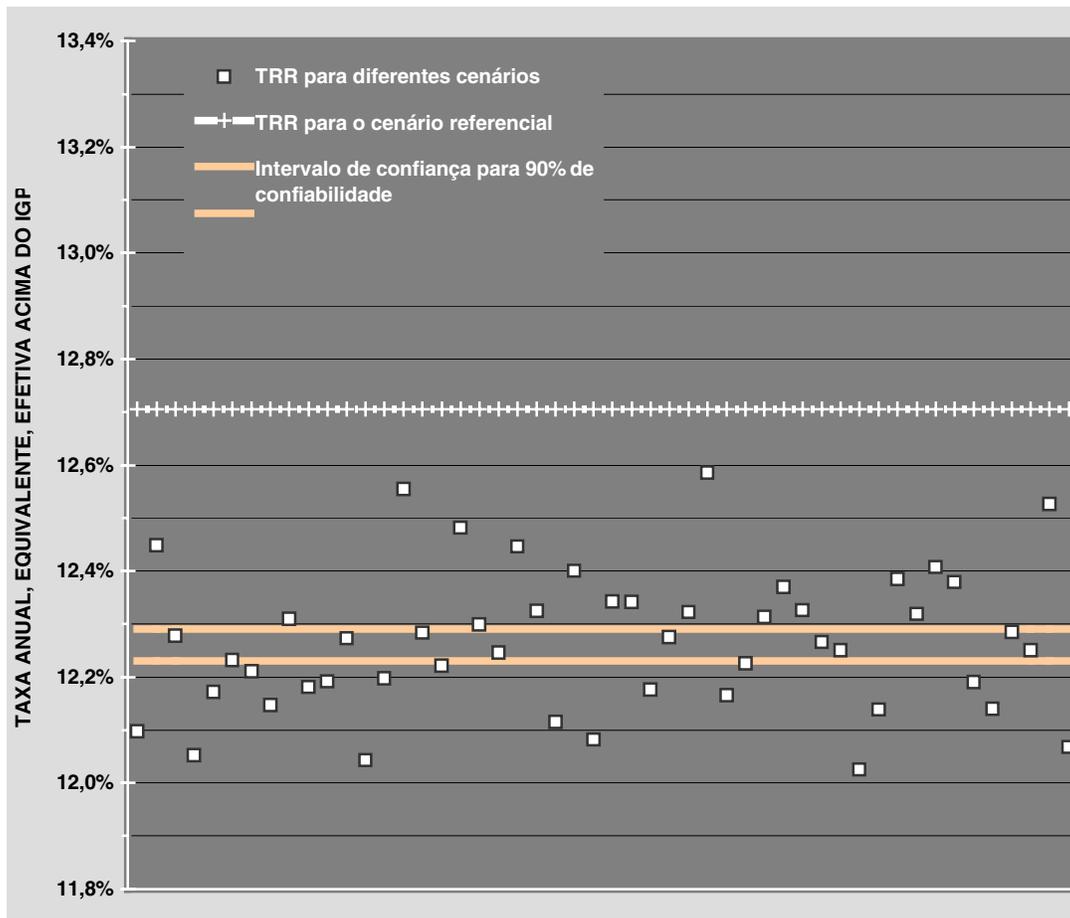
UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

75

gráfico R5c

VALORES TRR PARA DIFERENTES CENÁRIOS,
COM FLUTUAÇÕES CRUZADAS DAS VARIÁVEIS DE
COMPORTAMENTO,
CONTIDAS NAS FRONTEIRAS INDICADAS NO quadro R5.



UNITAS

SÃO PAULO WELLNESS
ANÁLISE DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO
NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO

76

ESTA É A NOSSA ANÁLISE RELATIVA AO
INVESTIMENTO NOS TÍTULOS DA SECURITIZAÇÃO
DO EMPREENDIMENTO

SÃO PAULO WELLNESS,

CUJA IMPLANTAÇÃO SERÁ DESENVOLVIDA POR
UM GRUPO EMPREENDEDOR LIDERADO POR

Y.TAKAOKA EMPREENDIMENTOS S.A.

UNITAS

DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
João da Rocha Lima Jr.



CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO

Item	Serviços	Total	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12	Mês 13	Mês 14	Mês 15	Mês 16	Mês 17	Mês 18
1	Projetos, Implantação e Operação do Canteiro	16,781%	0,657%	0,082%	0,184%	0,378%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%
2	Movimento de Terra / Drenagens	0,775%		0,202%	0,186%	0,155%	0,140%													0,023%
3	Fundações	5,076%			0,609%	0,711%	0,812%	0,558%	0,457%	0,406%	0,381%	0,381%	0,381%	0,381%						
4	Estrutura	23,642%						0,236%	0,709%	0,946%	1,655%	1,655%	1,655%	1,655%	1,655%	1,655%	1,655%	1,655%	1,655%	1,655%
5	Alvenarias e Divisórias	4,118%										0,041%	0,082%	0,124%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%
6	Impermeabilizações	1,809%											0,014%	0,016%	0,018%	0,036%	0,054%	0,126%	0,126%	0,126%
7	Revestimentos Internos	2,777%												0,022%	0,025%	0,028%	0,056%	0,083%	0,194%	0,194%
8	Revestimentos Externos	3,371%																		
9	Esquadrias	8,026%												0,301%	0,301%	0,301%	0,301%	0,301%	0,301%	0,301%
10	Pisos / Rodapés / Soleiras	4,131%														0,124%	0,207%	0,248%	0,248%	0,248%
11	Instalações Elétricas	6,244%						0,062%	0,078%	0,109%	0,125%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%
12	Instalações Hidráulicas	4,539%								0,091%	0,091%	0,091%	0,091%	0,227%	0,227%	0,227%	0,272%	0,272%	0,227%	0,227%
13	Instalações Especiais	13,700%			0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,274%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%
14	Vidros	4,085%																		
15	Pinuras	0,874%																		
16	Limpeza Final	0,051%																		
TOTAL		100,000%	0,657%	0,283%	1,253%	1,518%	1,781%	1,687%	2,074%	2,382%	3,081%	3,178%	3,234%	3,736%	3,426%	3,571%	3,882%	4,023%	4,111%	4,111%
ACUMULADO			0,657%	0,940%	2,193%	3,711%	5,493%	7,180%	9,254%	11,635%	14,716%	17,895%	21,129%	24,865%	28,291%	31,862%	35,744%	39,767%	43,878%	47,990%

O mês 1 corresponderá ao mês de encerramento da distribuição pública das debêntures de emissão da São Paulo Wellness S.A.

CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO

Item	Serviços	Total	Mês 19	Mês 20	Mês 21	Mês 22	Mês 23	Mês 24	Mês 25	Mês 26	Mês 27	Mês 28	Mês 29	Mês 30	Mês 31	Mês 32	Mês 33	Mês 34	Mês 35	Mês 36
1	Projetos, Implantação e Operação do Canteiro	16,781%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,556%	0,190%	0,128%	0,103%	0,045%	0,010%
2	Movimento de Terra / Drenagens	0,775%	0,023%																	
3	Fundações	5,076%																		
4	Estrutura	23,642%	1,655%	1,655%	0,946%	0,709%	0,236%													
5	Alvenarias e Divisórias	4,118%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,189%	0,062%	0,021%		
6	Impermeabilizações	1,809%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,009%	0,009%					
7	Revestimentos Internos	2,777%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,194%	0,028%	0,014%					
8	Revestimentos Externos	3,371%	0,101%	0,101%	0,135%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,253%	0,067%	0,034%	
9	Esquadrias	8,026%	0,301%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%	0,401%			
10	Pisos / Rodapés / Soleiras	4,131%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,248%	0,207%	0,124%					
11	Instalações Elétricas	6,244%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,181%	0,225%	0,437%	0,624%	0,375%	0,312%	0,094%
12	Instalações Hidráulicas	4,539%	0,182%	0,182%	0,136%	0,136%	0,136%	0,136%	0,136%	0,091%	0,091%	0,091%	0,091%	0,091%	0,091%	0,227%	0,227%	0,227%	0,227%	
13	Instalações Especiais	13,700%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,411%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%	0,548%
14	Vidros	4,085%						0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%	0,371%		
15	Pinuras	0,874%											0,044%	0,157%	0,157%	0,157%	0,157%	0,157%	0,026%	0,017%
16	Limpeza Final	0,051%														0,013%	0,013%	0,013%	0,013%	0,013%
TOTAL		100,000%	4,066%	4,268%	3,523%	3,405%	2,932%	3,067%	3,067%	3,022%	3,159%	3,159%	3,094%	2,991%	2,929%	2,775%	2,785%	1,883%	1,204%	0,682%
ACUMULADO			52,056%	56,323%	59,847%	63,252%	66,184%	69,251%	72,318%	75,339%	78,498%	81,657%	84,751%	87,742%	90,671%	93,446%	96,231%	98,113%	99,318%	100,000%

O mês 1 corresponderá ao mês de encerramento da distribuição pública das debêntures de emissão da São Paulo Wellness S.A.

ESTATUTO SOCIAL



ESTATUTO SOCIAL DA SOCIEDADE

“SÃO PAULO WELLNESS S.A.”

CAPÍTULO I
DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º - A SÃO PAULO WELLNESS S.A. (doravante simplesmente a “Sociedade”), sociedade por ações, reger-se-á pelas disposições legais aplicáveis e por este Estatuto Social.

Artigo 2º - A Sociedade tem por objeto social o planejamento, desenvolvimento, administração e a exploração, por si ou por terceiros, do empreendimento denominado “São Paulo Wellness”, a ser construído no terreno integrante do quinhão número 03 (três) da propriedade denominada “Sítio Tamboré”, situado no Distrito, Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, constituído pelos imóveis designados sob nºs 12.2, 12.3 e 12.4, da quadra nº 02, do empreendimento denominado “ALPHAVILLE – CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL”, objeto da matrícula nº 106.911, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.

Parágrafo 1º - A Sociedade não poderá, em hipótese alguma: (i) participar do capital de qualquer sociedade, nem integrar grupo de sociedades; (ii) envolver-se em qualquer negócio e/ou atividade não expressamente previsto no artigo 2º deste Estatuto Social; (iii) ser cindida, ainda que parcialmente, incorporar outra sociedade, aceitar a sua incorporação por outra sociedade, ou aprovar a sua fusão com outra sociedade; (iv) captar recursos financeiros de qualquer outra forma que não pela emissão das debêntures referidas nos parágrafos 2º e 3º deste artigo, nos termos da deliberação da Assembléia Geral que aprovar os termos e condições das referidas emissões; e (v) contratar funcionários, sob vínculo empregatício temporário ou permanente.

Parágrafo 2º - A Sociedade está autorizada a deliberar uma emissão para distribuição pública de debêntures simples, no valor de até R\$ 346.119.000,00 (trezentos e quarenta e seis milhões, cento e dezenove mil reais), valor este que será atualizado a partir de 1º de junho de 2001 de acordo com a variação do Índice Geral de Preços - Mercado (“IGP-M”), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo, “pro rata temporis”, sempre com base no último índice conhecido.

Parágrafo 3º - Outras emissões de debêntures pela Sociedade somente poderão ser realizadas se as mesmas não afetarem a remuneração estabelecida para as debêntures referidas no parágrafo 2º desta cláusula.

Artigo 3º - A Sociedade tem sua sede, foro e domicílio na Alameda Madeira nº 222, 14º andar, sala 05, em Alphaville, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo e poderá, mediante deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter e fechar dependências e filiais, no território nacional ou no exterior, observada a regulamentação aplicável.

Artigo 4º - O prazo de duração da Sociedade é indeterminado.

CAPÍTULO II
DO CAPITAL E DAS AÇÕES

Artigo 5º - O Capital Social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 1.004,00 (um mil e quatro reais), dividido em 1.004 (mil e quatro) ações, sendo 1.000 (mil) ações ordinárias, 1 (uma) ação preferencial Classe A e 3 (três) ações preferenciais Classe B, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo 1º - É vedado à Sociedade (i) emitir novas ações ordinárias ou preferenciais, bem como criar outras classes de ações; (ii) desdobrar ou agrupar as ações ordinárias ou preferenciais; (iii) pagar bonificações aos acionistas da Sociedade mediante emissão de novas ações ou em dinheiro; e (iv) criar partes beneficiárias.

Artigo 6º - Cada ação ordinária dará direito a um voto nas deliberações das Assembléias Gerais.

Artigo 7º - O titular da ação preferencial Classe A terá os seguintes direitos: (i) eleger em votação em separado 1 (um) membro do Conselho de Administração e (ii) convocar Assembléia Geral Extraordinária, sempre que julgar necessário.

Parágrafo Único - Nos termos do parágrafo único do artigo 18 da Lei nº 6.404/76, depende de aprovação do acionista titular da ação preferencial Classe A alterações neste Estatuto Social referentes a: (i) objeto social da Sociedade; (ii) direitos e vantagens atribuídos à ação preferencial Classe A; (iii) capital social da Sociedade; e, (iv) criação de nova classe de ações e/ou emissão de valores mobiliários.

Artigo 8º - As ações preferenciais, excetuadas as vantagens políticas trazidas pelo artigo 7º deste Estatuto Social, não terão direito de voto e gozarão de (i) dividendos 10% (dez por cento) maiores do que os atribuídos às ações ordinárias e (ii) prioridade no reembolso de capital, sem direito a prêmio.

Artigo 9º - A Sociedade poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir as próprias ações, para cancelamento ou permanência em tesouraria, para posterior alienação.

CAPÍTULO III DA ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 10 - A Assembléia Geral reunir-se-á na sede social da Sociedade: (i) ordinariamente, em um dos 4 (quatro) meses subseqüentes ao término de cada exercício social, ou (ii) extraordinariamente, sempre que necessário para consecução dos interesses da Sociedade.

Artigo 11 - A convocação da Assembléia Geral far-se-á na forma da lei e, a menos que todos os acionistas acordem de maneira diversa, só haverá deliberação acerca das matérias constantes da ordem do dia.

Artigo 12 - As Assembléias serão convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na ausência deste, por qualquer outro membro do Conselho de Administração, podendo, ainda, ser convocada pelo titular da ação preferencial Classe A, nos termos do artigo 7º, “ii” do presente Estatuto Social ou conforme as hipóteses previstas na legislação em vigor.

Artigo 13 - A Assembléia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por outro membro do Conselho de Administração, devendo os presentes eleger um secretário para lavrar a ata da Assembléia na forma da lei.

Artigo 14 - Os acionistas poderão ser representados na Assembléia Geral por procurador, constituído há menos de 1 (um) ano, que seja também acionista, administrador da Sociedade ou advogado, desde que o instrumento de mandato tenha sido depositado, na sede social, até 24 (vinte e quatro) horas antes da data para a realização da Assembléia Geral.

Artigo 15 - Para qualquer deliberação da Assembléia Geral, será necessária a aprovação de acionistas que representem a maioria dos presentes com direito a voto, ressalvadas as hipóteses previstas na Lei nº 6.404/76 que exijam “quorum” qualificado de aprovação.

CAPÍTULO IV DA ADMINISTRAÇÃO – NORMAS GERAIS

Artigo 16 - A Sociedade será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Artigo 17 - O prazo de mandato dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria é de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo 1º - Ao final de cada mandato, os membros do Conselho de Administração e da Diretoria continuarão no pleno exercício de seus cargos e funções, até a eleição e investidura dos seus sucessores.

Parágrafo 2º - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos nos seus respectivos cargos mediante assinatura de termo no livro próprio.

CAPÍTULO V DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 18 - O Conselho de Administração será composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros, sendo um deles Presidente e os demais Conselheiros, que deverão ser acionistas da Sociedade, eleitos e destituíveis pela Assembléia Geral, observado o critério de eleição em separado do membro do Conselho de Administração pelo titular da ação preferencial Classe A, conforme disposto no artigo 7º supra.

Parágrafo 1º - Poderão ser eleitos para os cargos de Diretoria até 1/3 (um terço) dos membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º - O Presidente do Conselho será designado pela Assembléia Geral que eleger o Conselho de Administração.

Parágrafo 3º - Ocorrendo vaga no Conselho de Administração, os demais membros em exercício designarão um acionista para exercer o cargo interinamente, competindo à Assembléia Geral, nesta hipótese, proceder a eleição de substituto, na primeira reunião que se realizar após a ocorrência da vacância, sendo que na vacância do cargo do membro indicado pelo titular da ação preferencial Classe A, caberá a este indicar um acionista para exercer a função interinamente, até a realização da Assembléia Geral na qual caberá ao titular da ação preferencial proceder a eleição do substituto em votação em separado.

Parágrafo 4º - O substituto eleito em Assembléia Geral completará o prazo de mandato do substituído.

Parágrafo 5º - A remuneração dos membros do Conselho de Administração, inclusive benefícios de qualquer natureza e verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor de seus serviços no mercado, será fixada anualmente pela Assembléia Geral.

Artigo 19 - O Conselho de Administração, reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano, na segunda quinzena do mês de abril, por convocação de seu Presidente, ou da maioria absoluta de seus membros em exercício.

Parágrafo 1º - O “quorum” de instalação das reuniões do Conselho de Administração é de maioria absoluta de seus membros em exercício, e as deliberações, em qualquer caso, dependerão do voto favorável da maioria dos presentes. Caberá ao Presidente, em caso de empate, o voto de qualidade, além do voto pessoal.

Parágrafo 2º - As decisões do Conselho de Administração serão lavradas em atas transcritas no livro próprio e assinadas por todos os presentes.

Artigo 20 - Compete ao Conselho de Administração:

- (i) estabelecer os objetivos, a política e a orientação geral dos negócios da Sociedade;
- (ii) eleger e destituir os diretores da Sociedade e fixar-lhes as atribuições;
- (iii) fiscalizar a gestão dos diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Sociedade, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração e quaisquer outros atos;
- (iv) convocar a Assembléia Geral Ordinária, bem como Assembléias Gerais Extraordinárias, quando julgar necessários;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
- (vi) aprovar o orçamento anual da Sociedade;
- (vii) escolher e destituir os auditores independentes da Sociedade;
- (viii) autorizar a alienação de bens do ativo permanente, a constituição de ônus reais e a prestação de garantias e obrigações de terceiros; e,
- (ix) deliberar sobre quaisquer formas de endividamento pela Sociedade, que não sejam matéria de competência exclusiva da Assembléia Geral de Acionistas, nos termos do artigo 122 da Lei nº 6.404/76.

CAPÍTULO VI DA DIRETORIA

Artigo 21 - A Diretoria se reporta ao Conselho de Administração, constituindo o órgão competente para realizar a administração ordinária e a representação da Sociedade, incumbindo-lhe a gestão e execução dos negócios sociais da mesma, de acordo com as determinações do Conselho de Administração e da Assembléia Geral, nos limites da lei e do presente Estatuto Social, competindo-lhe, ainda: (a) expedir as normas e regulamentos básicos necessários à organização e funcionamento da Sociedade; (b) submeter ao Conselho de Administração ou à Assembléia Geral, conforme o caso todos os assuntos que sejam da competência de cada um desses órgãos,

preparando todas as informações que possam dar subsídio às respectivas deliberações; (c) manter o controle geral da execução de suas deliberações, bem como das deliberações do Conselho de Administração e da Assembléia Geral; e (d) elaborar o relatório da Administração, as Demonstrações Financeiras e os demais documentos que devam ser apresentados à Assembléia Geral.

Artigo 22 - A Diretoria será composta de no mínimo 02 (dois) e no máximo 04 (quatro) membros, sendo um Diretor-Presidente, um Diretor Vice-Presidente, um Diretor-Administrativo e um Diretor-Financeiro e de Relações com Investidores, acionistas ou não, domiciliados no País, eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 1º - Ocorrendo vaga na Diretoria, os demais membros em exercício designarão um substituto para exercer o cargo interinamente, competindo ao Conselho de Administração, proceder à eleição de substituto, na primeira reunião que se realizar após a ocorrência da vacância. Na ausência de indicação, a função será exercida cumulativamente por outro Diretor.

Parágrafo 2º - A remuneração dos membros da Diretoria, inclusive benefícios de qualquer natureza e verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor de seus serviços no mercado, será fixada anualmente pela Assembléia Geral e distribuída entre os seus membros pelo Conselho de Administração.

Artigo 23 - Observadas as normas e limitações previstas neste Estatuto Social, a orientação geral e as normas de política interna prescritas pelo Conselho de Administração, a Diretoria terá amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, para a prática de todos os atos e a realização de todas as operações que se relacionarem com o objeto social da Sociedade.

Parágrafo Único - A prestação de fiança e garantias em favor da ou pela Sociedade e a alienação de bens e/ou direitos da Sociedade, excetuadas as atividades necessárias à execução do seu objeto social, só poderão ser realizadas pela Diretoria após deliberação expressa e unânime do Conselho de Administração neste sentido.

Artigo 24 - Sem prejuízo das demais atribuições que lhes sejam conferidas no presente Estatuto Social e pelo Conselho de Administração, os Diretores terão as seguintes responsabilidades e funções:

I - Diretor-Presidente: (i) representar a Sociedade ativa e passivamente, em Juízo ou fora dele, podendo, para fins de representação judicial, nomear procurador com poderes ad judicium e outros poderes específicos; (ii) regular as competências estabelecidas neste Estatuto Social para cada Diretor; (iii) coordenar a administração da Sociedade e orientar os demais Diretores no exercício de suas funções específicas; (iv) fazer executar o Estatuto Social, as deliberações das Assembléias Gerais, do Conselho de Administração e da Diretoria; e (v) presidir as reuniões da Diretoria.

II – Diretor Vice-Presidente: (i) substituir o Diretor-Presidente em suas ausências e impedimentos; e (ii) auxiliar o Diretor-Presidente na supervisão, coordenação, direção e administração das atividades e dos negócios da Sociedade.

III – Diretor-Administrativo: (i) coordenar, elaborar e acompanhar as atividades operacionais da Sociedade em conformidade com seu objeto social; (ii) planejar a forma de atuação da Sociedade e as metas a serem por ela alcançadas; (iii) planejar e coordenar as atividades relativas à administração da Sociedade; e (iv) administrar os recursos humanos da Sociedade.

IV - Diretor-Financeiro e de Relações com Investidores: (i) estudar e propor diretrizes para a política econômico-financeira da Sociedade; (ii) analisar e administrar a captação de recursos junto ao mercado de capitais e instituições financeiras; (iii) administrar a política de aplicação de recursos da Sociedade; (iv) administrar a contabilidade da Sociedade; (v) implementar um sistema de contabilidade de custos para a Sociedade; (vi) administrar o caixa da Sociedade; (vii) coordenar os processos de auditoria interna; e (viii) representar a Sociedade perante a Comissão de Valores Mobiliários, acionistas, investidores, bolsa de valores, Banco Central do Brasil e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais.

Artigo 25 - A Diretoria reunir-se-á preferencialmente na sede social, sempre que convier aos interesses sociais, sendo tal reunião convocada por escrito para decidir e rever questões que não sejam de exclusiva competência do Conselho de Administração e da Assembléia Geral, de acordo com a lei, com o presente Estatuto Social, com indicação circunstanciada na ordem do dia, subscrita por qualquer Diretor, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, exceto se a convocação e/ou prazo forem renunciados, por escrito, por todos os Diretores.

Parágrafo 1º - O quorum de instalação das reuniões da Diretoria é o da maioria dos membros em exercício. As deliberações da Diretoria serão tomadas pela maioria dos Diretores presentes à reunião. Mediante requisição de qualquer Diretor, as deliberações que não sejam unânimes poderão ser submetidas ao Conselho de Administração para revisão.

Parágrafo 2º - As deliberações da Diretoria serão lavradas no Livro de Atas de Reunião da Diretoria, tornando-se efetivas com a assinatura de tantos membros quantos bastem para constituir o quorum requerido para deliberação.

Artigo 26- Observadas as disposições deste Estatuto Social, a Sociedade somente poderá assumir obrigações ou exonerar terceiros de obrigações para com ela, mediante a assinatura conjunta de: (i) 2 (dois) Diretores; (ii) 1 (um) Diretor e 1 (um) Procurador; ou (iii) 2 (dois) Procuradores.

Parágrafo Único - Todos os instrumentos de mandato outorgados pela Sociedade serão, necessariamente, assinados por 2 (dois) Diretores, exceto aqueles com fins judiciais, os quais poderão ser assinados por um único Diretor. Os instrumentos outorgados pela Sociedade, com exceção dos destinados a fins judiciais, deverão especificar os poderes e ter prazo máximo de mandato de 1 (um) ano, além de vedarem o substabelecimento.

Artigo 27 - Não obstante as disposições contidas no artigo anterior, a Sociedade poderá ser representada por qualquer membro da Diretoria ou por um único procurador perante repartições públicas, autarquias e empresas de economia mista ou concessionárias de serviços públicos, em assuntos de rotina e que não envolvam a criação de obrigações para a Sociedade ou a renúncia a direitos da Sociedade, respeitando as decisões estabelecidas pelo Conselho de Administração.

CAPÍTULO VII DO CONSELHO FISCAL

Artigo 28 - O Conselho Fiscal não terá caráter permanente e somente se instalará e funcionará nos exercícios sociais em que os acionistas assim o solicitarem observadas as disposições legais aplicáveis.

Parágrafo 1º - O Conselho Fiscal, quando instalado, terá as atribuições e poderes que a lei lhe confere e será composto de no mínimo 03 (três) e no máximo 05 (cinco) membros efetivos e igual número de suplentes, acionistas ou não, residentes no País.

Parágrafo 2º - O pedido de instalação e funcionamento do Conselho Fiscal será formulado à Assembléia Geral, nos termos da lei, a qual elegerá os seus membros.

Parágrafo 3º - Os membros do Conselho Fiscal exercerão seus cargos até a primeira Assembléia Geral Ordinária que se seguir à eleição, permitida a reeleição.

CAPÍTULO VIII DO EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DESTINAÇÃO DOS LUCROS

Artigo 29 - O exercício social iniciar-se-á em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando será levantado o balanço patrimonial e elaboradas as demonstrações financeiras exigidas pela legislação vigente. A Sociedade poderá, a critério da Diretoria, levantar balanços semestrais, trimestrais ou em períodos inferiores.

Parágrafo 1º - Do resultado do exercício, serão deduzidas as participações das debêntures, eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o Imposto de Renda.

Parágrafo 2º - Dos lucros líquidos apurados, observado o disposto no artigo 8º, serão destinados: (a) 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social; (b) importâncias destinadas à constituição de reserva para contingências e reserva de lucros a realizar, caso deliberado pela Assembléia Geral; e (c) 0,1% (um décimo por cento) para pagamento aos acionistas a título de dividendo anual obrigatório.

Parágrafo 3º - Os dividendos serão colocados à disposição dos acionistas no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data em que forem declarados.

Artigo 30 - O saldo remanescente dos lucros será integralmente destinado pela administração nas Demonstrações Financeiras no pressuposto de sua aprovação pela Assembléia Geral.

Artigo 31 - O Relatório Anual da Administração e as demais demonstrações financeiras serão publicados conforme exigido por Lei, após o exame dos auditores independentes.

CAPÍTULO IX DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

Artigo 32 - A Sociedade será extinta, dissolvida e liquidada nos casos previstos em lei ou por deliberação da Assembléia Geral.

Parágrafo Único - A Assembléia Geral nomeará o liquidante, determinará a forma de liquidação e elegerá o Conselho Fiscal, que funcionará durante o período de liquidação.

CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 33 - Os casos omissos serão resolvidos em conformidade com a legislação em vigor.

Artigo 34 - O presente Estatuto Social entrará em vigor na data de sua aprovação pela Assembléia Geral.

Barueri, 26 de setembro de 2001.

Therezinha Conceição Vespoli Takaoka

Y. Takaoka Empreendimentos S.A.

**Goincorp Incorporações E
Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

John George De Carle Gottheiner

Crystal Tower S.A.

Sergio Antonio Garcia Amoroso

Henry Tjoanhan Go

**Planner-Sanvest Trustee DtvM Ltda.
Carlos Arnaldo Borges De Souza**

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 20 DE JUNHO DE 2001



**ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA E DA ASSEMBLÉIA GERAL ESPECIAL
DE ACIONISTAS TITULARES DAS AÇÕES PREFERENCIAIS CLASSE “A”
REALIZADAS EM 20 DE JUNHO DE 2001**

Data, Hora e Local: Em 20 de junho de 2001, às 9:00 horas, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, Alameda Madeira, nº 222, 14º andar, sala 05, em Alphaville. Convocação: Dispensada na forma do artigo 124, parágrafo 4º da Lei nº 6.404/76. Presenças: Acionistas representando a totalidade do capital social da Sociedade. Mesa: Presidente: Therezinha Conceição Vespoli Takaoka; Secretário: John George de Carle Gottheiner. Ordem do Dia: A) Discussão sobre a autorização da Sociedade, em seu Estatuto Social, para deliberar uma emissão para distribuição pública de debêntures com garantia subordinada, no valor de até R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões, sete mil reais); B) Discussão sobre a alteração do número de membros que compõem o Conselho de Administração; C) Discussão sobre a alteração do artigo 22 do Estatuto Social; D) Discussão sobre a alteração do número de membros que compõem a Diretoria; E) Discussão sobre a criação dos cargos de Diretor Administrativo e de Diretor Financeiro e de Relações com Investidores; F) Discussão sobre as condições dos instrumentos de mandato outorgados pela Sociedade; G) Discussão acerca da primeira emissão de 341.632 (trezentas e quarenta e uma mil seiscentas e trinta e duas) debêntures para distribuição privada da Sociedade, deliberada na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 1º de novembro de 2000; H) Deliberação sobre emissão para distribuição pública de 212.007 (duzentas e doze mil e sete) debêntures da Sociedade; I) Discussão sobre a solicitação de registro da Sociedade como companhia aberta junto à Comissão de Valores Mobiliários; e J) Delegação de poderes ao Conselho de Administração para deliberar sobre as condições de que tratam os incisos VI a VIII do artigo 59 da Lei nº 6.404/76, bem como sobre a oportunidade da emissão das Debêntures. Deliberações da Assembléia Geral Extraordinária Tomadas por Unanimidade: Os acionistas, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições deliberaram: A) Autorizar a Sociedade a deliberar uma emissão para distribuição pública de debêntures com garantia subordinada, no valor de até R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões, sete mil reais), alterando-se, pois, o parágrafo 2º do artigo 2º do Estatuto Social; B) Aprovar a alteração do caput do artigo 19 do Estatuto Social, a fim de constar que o Conselho de Administração será composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros; C) Aprovar a alteração do artigo 22 do Estatuto Social, a fim de esclarecer acerca da competência da Diretoria; D) Aprovar a alteração do caput do artigo 23 do Estatuto Social, a fim de constar que a Diretoria será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 4 (quatro) membros; E) Aprovar a criação dos cargos de Diretor Administrativo e de Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, alterando-se, para tanto, o caput do artigo 23, bem como o artigo 25 do Estatuto Social; F) Aprovar a alteração do parágrafo único do artigo 27 do Estatuto Social, a fim de constar que os instrumentos de mandato outorgados pela Sociedade, com exceção dos destinados a fins judiciais, terão prazo máximo de 1 (um) ano. Em consequência das deliberações acima mencionadas, foi aprovado o novo Estatuto Social da Sociedade, que passa a vigorar com a seguinte redação: “ESTATUTO SOCIAL DA SOCIEDADE ‘SÃO PAULO WELLNESS S.A.’ - CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO. Artigo 1º A SÃO PAULO WELLNESS S.A. (doravante simplesmente a “Sociedade”), sociedade por ações, reger-se-á pelas disposições legais aplicáveis e por este Estatuto Social. Artigo 2º A Sociedade tem por objeto social o planejamento, desenvolvimento, administração e a exploração, por si ou por terceiros, do empreendimento denominado “São Paulo Wellness”, a ser construído no terreno integrante do quinhão número 03 (três) da propriedade denominada “Sítio Tamboré”, situado no Distrito, Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, constituído pelos imóveis designados sob nºs 12.2, 12.3 e 12.4, da quadra nº 02, do empreendimento denominado “ALPHAVILLE – CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL”, objeto da matrícula nº 106.911, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri. Parágrafo 1º A Sociedade não poderá, em hipótese alguma: (i) participar do capital de qualquer sociedade, nem integrar grupo de sociedades; (ii) envolver-se em qualquer negócio e/ou atividade não expressamente previsto no artigo 2º deste Estatuto Social; (iii) ser cindida, ainda que parcialmente, incorporar outra sociedade, aceitar a sua incorporação por outra sociedade, ou aprovar a sua fusão com outra sociedade; (iv) captar recursos financeiros de qualquer outra forma que não pela emissão das debêntures referidas nos parágrafos 2º e 3º deste artigo, nos termos da deliberação da Assembléia Geral que aprovar os termos e condições das referidas emissões; e (v) contratar funcionários, sob vínculo empregatício temporário ou permanente. Parágrafo 2º A Sociedade está autorizada a deliberar uma emissão para distribuição pública de debêntures simples,

no valor de até R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões, sete mil reais). Parágrafo 3º Outras emissões de debêntures pela Sociedade somente poderão ser realizadas se as mesmas não afetarem a remuneração estabelecida para as debêntures referidas no parágrafo 2º desta cláusula. Artigo 3º A Sociedade tem sua sede, foro e domicílio na Alameda Madeira, nº 222, 14º andar, sala 05, em Alphaville, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo e poderá, mediante deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter e fechar dependências e filiais, no território nacional ou no exterior, observada a regulamentação aplicável. Artigo 4º O prazo de duração da Sociedade é indeterminado. CAPÍTULO II - DO CAPITAL E DAS AÇÕES. Artigo 5º O Capital Social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 1.004,00 (um mil e quatro reais), dividido em 1.004 (uma mil e quatro) ações, sendo 1.000 (um mil) ações ordinárias, 1 (uma) ação preferencial Classe A e 3 (três) ações preferenciais Classe B, todas nominativas e sem valor nominal. Parágrafo 1º É vedado à Sociedade (i) emitir novas ações ordinárias ou preferenciais, bem como criar outras classes de ações; (ii) desdobrar ou agrupar as ações ordinárias ou preferenciais; (iii) pagar bonificações aos acionistas da Sociedade mediante emissão de novas ações ou em dinheiro; e (iv) criar partes beneficiárias. Artigo 6º Cada ação ordinária dará direito a um voto nas deliberações das Assembléias Gerais. Artigo 7º O titular da ação preferencial Classe A terá os seguintes direitos: (i) eleger em votação em separado 1 (um) membro do Conselho de Administração e (ii) convocar Assembléia Geral Extraordinária, sempre que julgar necessário. Parágrafo Único Nos termos do parágrafo único do artigo 18 da Lei nº 6.404/76, depende de aprovação do acionista titular da ação preferencial Classe A alterações neste Estatuto Social referentes a: (i) objeto social da Sociedade; (ii) direitos e vantagens atribuídos à ação preferencial Classe A; (iii) capital social da Sociedade; e, (iv) criação de nova classe de ações e/ou emissão de valores mobiliários. Artigo 8º As ações preferenciais, excetuadas as vantagens políticas trazidas pelo artigo 7º deste Estatuto Social, não terão direito de voto e gozarão de (i) dividendos 10% (dez por cento) maiores do que os atribuídos às ações ordinárias e (ii) prioridade no reembolso de capital, sem direito a prêmio. Artigo 9º A Sociedade poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir as próprias ações, para cancelamento ou permanência em tesouraria, para posterior alienação. CAPÍTULO III - DA ASSEMBLÉIA GERAL. Artigo 10 A Assembléia Geral reunir-se-á na sede social da Sociedade: (i) ordinariamente, em um dos 4 (quatro) meses subseqüentes ao término de cada exercício social, ou (ii) extraordinariamente, sempre que necessário para consecução dos interesses da Sociedade. Artigo 11 A convocação da Assembléia Geral far-se-á na forma da lei e, a menos que todos os acionistas acordem de maneira diversa, só haverá deliberação acerca das matérias constantes da ordem do dia. Artigo 12 As Assembléias serão convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na ausência deste, por qualquer outro membro do Conselho de Administração, podendo, ainda, ser convocada pelo titular da ação preferencial Classe A, nos termos do artigo 7º, “ii” do presente Estatuto Social ou conforme as hipóteses previstas na legislação em vigor. Artigo 13 A Assembléia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por outro membro do Conselho de Administração, devendo os presentes eleger um secretário para lavrar a ata da Assembléia na forma da lei. Artigo 14 Os acionistas poderão ser representados na Assembléia Geral por procurador, constituído há menos de 1 (um) ano, que seja também acionista, administrador da Sociedade ou advogado, desde que o instrumento de mandato tenha sido depositado, na sede social, até 24 (vinte e quatro) horas antes da data para a realização da Assembléia Geral. Artigo 15 Para qualquer deliberação da Assembléia Geral, será necessária a aprovação de acionistas que representem a maioria dos presentes com direito a voto, ressalvadas as hipóteses previstas na Lei nº 6.404/76 que exijam “quorum” qualificado de aprovação. CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO – NORMAS GERAIS. Artigo 16 A Sociedade será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria. Artigo 17 O prazo de mandato dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria é de 3 (três) anos, permitida a reeleição. Parágrafo 1º Ao final de cada mandato, os membros do Conselho de Administração e da Diretoria continuarão no pleno exercício de seus cargos e funções, até a eleição e investidura dos seus sucessores. Parágrafo 2º Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos nos seus respectivos cargos mediante assinatura de termo no livro próprio. Artigo 18 É vedada aos administradores a utilização da prerrogativa constante do parágrafo único do artigo 122 da Lei nº 6.404/76, devendo o pedido de concordata ou a confissão de falência ser previamente autorizado pela Assembléia Geral. CAPÍTULO V - DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO. Artigo 19 O Conselho de Administração será composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros, sendo um deles Presidente e os demais Conselheiros, que deverão ser acionistas da Sociedade, eleitos e destituíveis pela Assembléia Geral, observado o critério de eleição em

separado do membro do Conselho de Administração pelo titular da ação preferencial Classe A, conforme disposto no artigo 7º supra. Parágrafo 1º Poderão ser eleitos para os cargos de Diretoria até 1/3 (um terço) dos membros do Conselho de Administração. Parágrafo 2º O Presidente do Conselho será designado pela Assembléia Geral que eleger o Conselho de Administração. Parágrafo 3º Ocorrendo vaga no Conselho de Administração, os demais membros em exercício designarão um acionista para exercer o cargo interinamente, competindo à Assembléia Geral, nesta hipótese, proceder a eleição de substituto, na primeira reunião que se realizar após a ocorrência da vacância, sendo que na vacância do cargo do membro indicado pelo titular da ação preferencial Classe A, caberá a este indicar um acionista para exercer a função interinamente, até a realização da Assembléia Geral na qual caberá ao titular da ação preferencial proceder a eleição do substituto em votação em separado. Parágrafo 4º O substituto eleito em Assembléia Geral completará o prazo de mandato do substituído. Parágrafo 5º A remuneração dos membros do Conselho de Administração, inclusive benefícios de qualquer natureza e verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor de seus serviços no mercado, será fixada anualmente pela Assembléia Geral. Artigo 20 O Conselho de Administração, reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano, na segunda quinzena do mês de abril, por convocação de seu Presidente, ou da maioria absoluta de seus membros em exercício. Parágrafo 1º O “quorum” de instalação das reuniões do Conselho de Administração é de maioria absoluta de seus membros em exercício, e as deliberações, em qualquer caso, dependerão do voto favorável da maioria dos presentes. Caberá ao Presidente, em caso de empate, o voto de qualidade, além do voto pessoal. Parágrafo 2º As decisões do Conselho de Administração serão lavradas em atas transcritas no livro próprio e assinadas por todos os presentes. Artigo 21 Compete ao Conselho de Administração: (i) estabelecer os objetivos, a política e a orientação geral dos negócios da Sociedade; (ii) eleger e destituir os diretores da Sociedade e fixar-lhes as atribuições; (iii) fiscalizar a gestão dos diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Sociedade, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração e quaisquer outros atos; (iv) convocar a Assembléia Geral Ordinária, bem como Assembléias Gerais Extraordinárias, quando julgar necessários; (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria; (vi) deliberar sobre a emissão de ações e de bônus de subscrição; (vii) aprovar o orçamento anual da Sociedade; (viii) escolher e destituir os auditores independentes da Sociedade; (ix) autorizar a alienação de bens do ativo permanente, a constituição de ônus reais e a prestação de garantias e obrigações de terceiros; e, (x) deliberar sobre quaisquer formas de endividamento pela Sociedade. CAPÍTULO VI - DA DIRETORIA. Artigo 22 A Diretoria se reporta ao Conselho de Administração, constituindo o órgão competente para realizar a administração ordinária e a representação da Sociedade, incumbindo-lhe a gestão e execução dos negócios sociais da mesma, de acordo com as determinações do Conselho de Administração e da Assembléia Geral, nos limites da lei e do presente Estatuto Social, competindo-lhe, ainda: (a) expedir as normas e regulamentos básicos necessários à organização e funcionamento da Sociedade; (b) submeter ao Conselho de Administração ou à Assembléia Geral, conforme o caso todos os assuntos que sejam da competência de cada um desses órgãos, preparando todas as informações que possam dar subsídio às respectivas deliberações; (c) manter o controle geral da execução de suas deliberações, bem como das deliberações do Conselho de Administração e da Assembléia Geral; e (d) elaborar o relatório da Administração, as Demonstrações Financeiras e os demais documentos que devam ser apresentados à Assembléia Geral. Artigo 23 A Diretoria será composta de no mínimo 02 (dois) e no máximo 04 (quatro) membros, sendo um Diretor Presidente, um Diretor Vice-Presidente, um Diretor Administrativo e um Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, acionistas ou não, domiciliados no País, eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração. Parágrafo 1º Ocorrendo vaga na Diretoria, os demais membros em exercício designarão um substituto para exercer o cargo interinamente, competindo ao Conselho de Administração, proceder à eleição de substituto, na primeira reunião que se realizar após a ocorrência da vacância. Na ausência de indicação, a função será exercida cumulativamente por outro Diretor. Parágrafo 2º A remuneração dos membros da Diretoria, inclusive benefícios de qualquer natureza e verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor de seus serviços no mercado, será fixada anualmente pela Assembléia Geral e distribuída entre os seus membros pelo Conselho de Administração. Artigo 24 Observadas as normas e limitações previstas neste Estatuto Social, a orientação geral e as normas de política interna prescritas pelo Conselho de Administração, a Diretoria terá amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, para a prática de todos os atos e a realização de todas as operações que se relacionarem com o objeto social da

Sociedade. Parágrafo Único As decisões relativas à prestação de fiança e garantias em favor da ou pela Sociedade e à alienação de bens e/ou direitos da Sociedade, excetuadas as atividades necessárias à execução do seu objeto social, só poderão ser tomadas pela Diretoria após obtenção de manifestação favorável, expressa e unânime do Conselho de Administração. Artigo 25 Sem prejuízo das demais atribuições que lhes sejam conferidas no presente Estatuto Social e pelo Conselho de Administração, os Diretores terão as seguintes responsabilidades e funções: I - Diretor Presidente: (i) representar a Sociedade ativa e passivamente, em Juízo ou fora dele, podendo, para fins de representação judicial, nomear procurador com poderes ad judicium e outros poderes específicos; (ii) regular as competências estabelecidas neste Estatuto Social para cada Diretor; (iii) coordenar a administração da Sociedade e orientar os demais Diretores no exercício de suas funções específicas; (iv) fazer executar o Estatuto Social, as deliberações das Assembléias Gerais, do Conselho de Administração e da Diretoria; e (v) presidir as reuniões da Diretoria. II – Diretor Vice-Presidente: (i) substituir o Diretor Presidente em suas ausências e impedimentos; e (ii) auxiliar o Diretor Presidente na supervisão, coordenação, direção e administração das atividades e dos negócios da Sociedade. III – Diretor Administrativo: (i) coordenar, elaborar e acompanhar as atividades operacionais da Sociedade em conformidade com seu objeto social; (ii) planejar a forma de atuação da Sociedade e as metas a serem por ela alcançadas; (iii) planejar e coordenar as atividades relativas à administração da Sociedade; e (iv) administrar os recursos humanos da Sociedade. IV - Diretor Financeiro e de Relações com Investidores: (i) estudar e propor diretrizes para a política econômico-financeira da Sociedade; (ii) analisar e administrar a captação de recursos junto ao mercado de capitais e instituições financeiras; (iii) administrar a política de aplicação de recursos da Sociedade; (iv) administrar a contabilidade da Sociedade; (v) implementar um sistema de contabilidade de custos para a Sociedade; (vi) administrar o caixa da Sociedade; (vii) coordenar os processos de auditoria interna; e (viii) representar a Sociedade perante a Comissão de Valores Mobiliários, acionistas, investidores, bolsa de valores, Banco Central do Brasil e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais. Artigo 26 A Diretoria reunir-se-á preferencialmente na sede social, sempre que convier aos interesses sociais, sendo tal reunião convocada por escrito para decidir e rever questões que não sejam de exclusiva competência do Conselho de Administração e da Assembléia Geral, de acordo com a lei, com o presente Estatuto Social, com indicação circunstanciada na ordem do dia, subscrita por qualquer Diretor, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, exceto se a convocação e/ou prazo forem renunciados, por escrito, por todos os Diretores. Parágrafo 1º O quorum de instalação das reuniões da Diretoria é o da maioria dos membros em exercício. As deliberações da Diretoria serão tomadas pela maioria dos Diretores presentes à reunião. Mediante requisição de qualquer Diretor, as deliberações que não sejam unânimes poderão ser submetidas ao Conselho de Administração para revisão. Parágrafo 2º As deliberações da Diretoria serão lavradas no Livro de Atas de Reunião da Diretoria, tornando-se efetivas com a assinatura de tantos membros quantos bastem para constituir o quorum requerido para deliberação. Artigo 27 Observadas as disposições deste Estatuto Social, a Sociedade somente poderá assumir obrigações ou exonerar terceiros de obrigações para com ela, mediante a assinatura conjunta de: (i) 2 (dois) Diretores; (ii) 1 (um) Diretor e 1 (um) Procurador; ou (iii) 2 (dois) Procuradores. Parágrafo Único Todos os instrumentos de mandato outorgados pela Sociedade serão, necessariamente, assinados por 2 (dois) Diretores, exceto aqueles com fins judiciais, os quais poderão ser assinados por um único Diretor. Os instrumentos outorgados pela Sociedade, com exceção dos destinados a fins judiciais, deverão especificar os poderes e ter prazo máximo de mandato de 1 (um) ano, além de vedarem o substabelecimento. Artigo 28 Não obstante as disposições contidas no artigo anterior, a Sociedade poderá ser representada por qualquer membro da Diretoria ou por um único procurador perante repartições públicas, autarquias e empresas de economia mista ou concessionárias de serviços públicos, em assuntos de rotina e que não envolvam a criação de obrigações para a Sociedade ou a renúncia a direitos da Sociedade, respeitando as decisões estabelecidas pelo Conselho de Administração. CAPÍTULO VII - DO CONSELHO FISCAL. Artigo 29 O Conselho Fiscal não terá caráter permanente e somente se instalará e funcionará nos exercícios sociais em que os acionistas assim o solicitarem observadas as disposições legais aplicáveis. Parágrafo 1º O Conselho Fiscal, quando instalado, terá as atribuições e poderes que a lei lhe confere e será composto de no mínimo 03 (três) e no máximo 05 (cinco) membros efetivos e igual número de suplentes, acionistas ou não, residentes no País. Parágrafo 2º O pedido de instalação e funcionamento do Conselho Fiscal será formulado à Assembléia Geral, nos termos da lei, a qual elegerá os seus membros. Parágrafo 3º Os membros do Conselho Fiscal exercerão seus cargos até a primeira Assembléia Geral Ordinária que se seguir à eleição, permitida a reeleição. CAPÍTULO VIII - DO EXERCÍCIO

SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DESTINAÇÃO DOS LUCROS. Artigo 30 O exercício social iniciar-se-á em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando será levantado o balanço patrimonial e elaboradas as demonstrações financeiras exigidas pela legislação vigente. A Sociedade poderá, a critério da Diretoria, levantar balanços semestrais, trimestrais ou em períodos inferiores. Parágrafo 1º Do resultado do exercício, serão deduzidas as participações das debêntures, eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o Imposto de Renda. Parágrafo 2º Dos lucros líquidos apurados, observado o disposto no artigo 8º, serão destinados: (a) 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social; (b) importâncias destinadas à constituição de reserva para contingências e reserva de lucros a realizar, caso deliberado pela Assembléia Geral; e (c) 0,1% (um décimo por cento) para pagamento aos acionistas a título de dividendo anual obrigatório. Parágrafo 3º Os dividendos serão colocados à disposição dos acionistas no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data em que forem declarados. Artigo 31 O saldo remanescente dos lucros será integralmente destinado pela administração nas Demonstrações Financeiras no pressuposto de sua aprovação pela Assembléia Geral. Artigo 32 O Relatório Anual da Administração e as demais demonstrações financeiras serão publicados conforme exigido por Lei, após o exame dos auditores independentes. CAPÍTULO IX - DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO. Artigo 33 A Sociedade será extinta, dissolvida e liquidada nos casos previstos em lei ou por deliberação da Assembléia Geral. Parágrafo Único A Assembléia Geral nomeará o liquidante, determinará a forma de liquidação e elegerá o Conselho Fiscal, que funcionará durante o período de liquidação. CAPÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS Artigo 34 Os casos omissos serão resolvidos em conformidade com a legislação em vigor.”; G e H) Tendo em vista que Sociedade não realizou a primeira emissão de 341.632 (trezentas e quarenta e uma mil seiscentas e trinta e duas) debêntures para distribuição privada da Sociedade, deliberada em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 1º de novembro de 2000, aprovar novas condições e características para a primeira emissão de debêntures da Sociedade, que será realizada em uma emissão para distribuição pública de 212.007 (duzentas e duas mil e sete) debêntures (as “Debêntures”), com as seguintes características: (i) Procedimento de Distribuição: as Debêntures serão objeto de distribuição pública, com a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para colocação no mercado de balcão não organizado, adotando-se o procedimento diferenciado de distribuição, de acordo com o disposto no artigo 33 da Instrução CVM nº 13/80. Dessa forma, não serão admitidas reservas antecipadas, nem lotes mínimos ou máximos, sendo que serão atendidos, preferencialmente, os clientes do coordenador; (ii) Negociação: As Debêntures serão listadas para negociação no mercado secundário na Bolsa de Valores do Estado de São Paulo – BOVESPA (a “BOVESPA”) e registradas na CBLC - Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia (a “CBLC”); (iii) Valor Total da Emissão: R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões, sete mil reais); (iv) Número de Séries: uma única série; (v) Data da Emissão: 1º de junho de 2001 (a “Data da Emissão”); (vi) Quantidade de Debêntures: 212.007 (duzentas e doze mil e sete); (vii) Valor Nominal Unitário das Debêntures: As Debêntures terão valor nominal unitário, na Data da Emissão, de R\$ 1.000,00 (hum mil reais); (viii) Forma, Tipo e Espécie: as Debêntures serão da forma nominativa, do tipo escritural e da espécie com garantia subordinada; (ix) Certificados: Não serão emitidos certificados representativos das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pela instituição depositária das Debêntures. Adicionalmente, será expedido pela BOVESPA o Relatório de Posição de Ativos. (x) Vencimento: As Debêntures não terão prazo de vencimento, observadas as hipóteses de vencimento antecipado; (xi) Vencimento Antecipado: o agente fiduciário das Debêntures poderá, mediante prévia aprovação dos debenturistas reunidos em assembléia convocada especialmente para este fim, declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações das Debêntures, na hipótese de (a) inadimplência da Sociedade, com referência a qualquer obrigação prevista na escritura de emissão das Debêntures (a “Escritura”), não sanada pela Sociedade no prazo de 30 (trinta) dias contados de aviso por escrito expedido pelo agente fiduciário e (b) liquidação, dissolução ou extinção da Sociedade; (xii) Remuneração: as Debêntures em circulação perceberão a título de remuneração mensal, a partir do início das operações do empreendimento cuja estruturação e exploração constitui o objeto social da Sociedade (o “Empreendimento”), rendimentos variáveis equivalentes a uma participação no Resultado Operacional Disponível (“RODI”) da Sociedade, sendo o fator de participação (fp) de cada Debênture no RODI determinado segundo a expressão: $fp_j = \frac{1}{N_j}$, onde j = mês de apuração do fator de participação, Nj = número de Debêntures em circulação no mês j. O valor da remuneração atribuída a cada Debênture em circulação será apurado e pago até o dia 15 (quinze) de cada mês

imediatamente posterior ao da apuração, sendo definida pela seguinte expressão: 99,99%.(fpj. RODI). Define-se RODI, apurado pela Sociedade mensalmente, como sendo a receita operacional bruta, representada pelo somatório das receitas provenientes da exploração econômica do empreendimento, tais como aluguéis, prestação de serviços, royalties e comissões, exceto pela receita líquida proveniente da alienação (i) das unidades dos Blocos B e C correspondentes aos andares de números 01 a 20 e (ii) de 40% das unidades destinadas ao centro médico, correspondentes aos andares de números 13 a 20 do Bloco E, acrescidas de eventuais receitas financeiras efetivamente recebidas em caixa na Sociedade no mês anterior, descontadas: (a) as despesas mensais e correntes da Sociedade, incluídas as remunerações devidas à operadora contratada pela Sociedade e ainda as provisões pertinentes ao custeio de sua atividade, bem como encargos operacionais e/ou financeiros de aquisição e/ou reposição de ativos; (b) até 3,5 % (três vírgula cinco por cento) sobre a Receita Operacional Bruta, descontados os encargos diretos (PIS, COFINS etc.), a título de constituição de Fundo de Reposição de Ativos, podendo este percentual ser elevado mediante aprovação da Assembléia de Debenturistas. Excluem-se destas despesas aquelas relativas a (a) depreciação e amortização de bens móveis e imóveis integrantes do ativo da Sociedade, (b) quaisquer outras variações monetárias ativas e passivas que não representem um ingresso ou um desembolso efetivo de caixa e (c) os encargos diretos (PIS, COFINS, etc.) relacionados com a alienação (i) das unidades dos Blocos B e C correspondentes aos andares de números 01 a 20 e (ii) de 40% das unidades destinadas ao centro médico, correspondentes aos andares de números 13 a 20 do Bloco E. Para efeito de apuração e distribuição do RODI, sobre o qual se calculará a participação das Debêntures, as receitas serão apuradas pelo regime de caixa e as despesas pelo regime de competência, inclusive aquelas relativas às provisões; (xiii) Atualização do Valor Nominal: as Debêntures terão seu valor nominal atualizado, a partir da Data de Emissão, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços - Mercado (“IGP-M”), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, “pro rata temporis”, sempre com base no último índice conhecido. Na hipótese de extinção do IGP-M, ou, se pela superveniência de norma legal ou regulamentar, este não puder ser utilizado como índice de atualização monetária nas emissões de debêntures, ou, ainda, caso se alterem os critérios de sua aplicabilidade nas aludidas emissões, passará a ser utilizado, em substituição, o Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, também divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, ainda, na falta deste, o Índice de Preços ao Consumidor - IPC, calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade São Paulo – FIPE. Caso pela superveniência de norma legal ou regulamentar nenhum dos índices mencionados possa ser utilizado como índice de reajuste em emissões de debêntures, a Sociedade e o agente fiduciário das Debêntures definirão, de comum acordo e por escrito, qual será o novo índice aplicável à atualização monetária, desde que observada a legislação vigente, devendo este aditivo ser registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis; (xiv) Local de Pagamento: Os pagamentos referentes aos rendimentos a que fizerem jus as Debêntures, serão efetuados (a) nos termos do regulamento do CBLIC, (b) junto à instituição depositária das Debêntures ou (c) pela Sociedade em sua sede social; (xv) Condições de Subscrição e Integralização: as Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional ou créditos detidos contra a Sociedade originados da implantação do Empreendimento, no ato da subscrição, por seu valor nominal atualizado na forma prevista acima, desde a Data da Emissão até o 1º (primeiro) dia útil do mês da efetiva integralização. Para as Debêntures subscritas e integralizadas a partir do 2º (segundo) dia útil de cada mês, o valor da integralização será atualizado mediante a aplicação da variação do IGP-M relativo ao mês anterior, calculado de forma “pro-rata-temporis”, desde o 1º (primeiro) dia útil do mês até a data da subscrição e integralização efetiva; (xvi) Conversibilidade das Debêntures: as Debêntures não serão conversíveis em ações da Sociedade; (xvii) Amortização e Resgate: Não haverá amortização nem resgate das Debêntures, salvo na hipótese de venda, cessão ou qualquer forma de alienação total ou parcial dos imóveis de propriedade da Sociedade, a título oneroso. Nesta hipótese, a Sociedade realizará o resgate total ou a amortização das Debêntures, efetuando, respectivamente, o pagamento total ou parcial do valor nominal unitário das Debêntures, atualizado nos termos do item “xiii” acima, acrescido da remuneração a que façam jus as Debêntures, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento efetivo do preço, em dinheiro, da referida alienação dos imóveis; (xviii) Publicidade: Todos os atos e decisões relevantes decorrentes da Escritura, que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses dos debenturistas, deverão ser publicados sob a forma de “Aviso aos Debenturistas” no jornal “O Dia”; (xix) Juros Moratórios e Multa: a falta de pagamento ou de cumprimento de qualquer das obrigações previstas na Escritura constituirá a Sociedade em mora, de pleno direito, sem a necessidade de aviso, notificação ou interpelação

judicial ou extrajudicial, incorrendo esta no pagamento aos debenturistas de (i) correção monetária na forma prevista no item “xiii” acima, (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês “pro-rata-die” incidentes sobre o valor em atraso e contados desde a data do vencimento da obrigação e (iii) multa pecuniária, compensatória e irredutível de 2% (dois por cento) sobre o débito total em atraso; (xx) Decadência dos Direitos aos Acréscimos: o não comparecimento do debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Sociedade, nas datas previstas na Escritura, ou em comunicado publicado pela mesma, não lhe dará direito ao recebimento de juros no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento; (xxi) Prorrogação dos Prazos: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista ou decorrente da Escritura, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos; I) Autorizar a Sociedade a requerer seu registro como companhia aberta junto à Comissão de Valores Mobiliários, a fim de realizar a distribuição pública das Debêntures; J) Delegar poderes ao Conselho de Administração para deliberar sobre as condições de que tratam os incisos VI a VIII do artigo 59 da Lei nº 6.404/76, bem como sobre a oportunidade da emissão das Debêntures, desde que seja aprovado o registro da Sociedade como companhia aberta junto à CVM. Deliberações da Assembléia Geral Especial de Acionistas Titulares das Ações Preferenciais Classe “A” Tomadas por Unanimidade: Os acionistas titulares das ações preferenciais Classe “A” deliberaram por unanimidade de votos e sem qualquer restrição ratificar as deliberações acerca da alteração do Estatuto Social da Sociedade tomadas pela Assembléia Geral Extraordinária dos acionistas. Lavratura, Aprovação e Assinatura da Ata: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião e a presente ata foi lavrada, lida, conferida e por todos assinada. Assinaturas: Therezinha Conceição Vespoli Takaoka - Presidente da Mesa; John George de Carle Gottheiner - Secretário; Therezinha Conceição Vespoli Takaoka – Acionista titular da ação preferencial Classe “A”, Sérgio Antonio Garcia Amoroso - Acionista, John George de Carle Gottheiner - Acionista, Y. Takaoka Empreendimentos S.A. - Acionista, Goincorp Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. – Acionista, Henry Tjoanhan Go - Acionista e Crystal Tower S.A. – Acionista.

A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

John George de Carle Gottheiner

Secretário

SECRETARIA DA JUSTIÇA E DEFESA DA CIDADANIA.

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Certifico o registro sob o nº 149.569/01-4.

Arlete S. Faria Lima

Secretária-Geral.

ESTATUTO SOCIAL DA SOCIEDADE

“SÃO PAULO WELLNESS S.A.”

CAPÍTULO I DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º - A SÃO PAULO WELLNESS S.A. (doravante simplesmente a “Sociedade”), sociedade por ações, reger-se-á pelas disposições legais aplicáveis e por este Estatuto Social.

Artigo 2º - A Sociedade tem por objeto social o planejamento, desenvolvimento, administração e a exploração, por si ou por terceiros, do empreendimento denominado “São Paulo Wellness”, a ser construído no terreno integrante do quinhão número 03 (três) da propriedade denominada “Sítio Tamboré”, situado no Distrito, Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, constituído pelos imóveis designados sob nºs 12.2, 12.3 e 12.4, da quadra nº 02, do empreendimento denominado “ALPHAVILLE – CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL”, objeto da matrícula nº 106.911, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.

Parágrafo 1º - A Sociedade não poderá, em hipótese alguma: (i) participar do capital de qualquer sociedade, nem integrar grupo de sociedades; (ii) envolver-se em qualquer negócio e/ou atividade não expressamente previsto no artigo 2º deste Estatuto Social; (iii) ser cindida, ainda que parcialmente, incorporar outra sociedade, aceitar a sua incorporação por outra sociedade, ou aprovar a sua fusão com outra sociedade; (iv) captar recursos financeiros de qualquer outra forma que não pela emissão das debêntures referidas nos parágrafos 2º e 3º deste artigo, nos termos da deliberação da Assembléia Geral que aprovar os termos e condições das referidas emissões; e (v) contratar funcionários, sob vínculo empregatício temporário ou permanente.

Parágrafo 2º - A Sociedade está autorizada a deliberar uma emissão para distribuição pública de debêntures simples, no valor de até R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões e sete mil reais).

Parágrafo 3º - Outras emissões de debêntures pela Sociedade somente poderão ser realizadas se as mesmas não afetarem a remuneração estabelecida para as debêntures referidas no parágrafo 2º desta cláusula.

Artigo 3º - A Sociedade tem sua sede, foro e domicílio na Alameda Madeira nº 222, 14º andar, sala 05, em Alphaville, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo e poderá, mediante deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter e fechar dependências e filiais, no território nacional ou no exterior, observada a regulamentação aplicável.

Artigo 4º - O prazo de duração da Sociedade é indeterminado.

CAPÍTULO II DO CAPITAL E DAS AÇÕES

Artigo 5º - O Capital Social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 1.004,00 (um mil e quatro reais), dividido em 1.004 (mil e quatro) ações, sendo 1.000 (mil) ações ordinárias, 1 (uma) ação preferencial Classe A e 3 (três) ações preferenciais Classe B, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo 1º - É vedado à Sociedade (i) emitir novas ações ordinárias ou preferenciais, bem como criar outras classes de ações; (ii) desdobrar ou agrupar as ações ordinárias ou preferenciais; (iii) pagar bonificações aos acionistas da Sociedade mediante emissão de novas ações ou em dinheiro; e (iv) criar partes beneficiárias.

Artigo 6º - Cada ação ordinária dará direito a um voto nas deliberações das Assembléias Gerais.

Artigo 7º - O titular da ação preferencial Classe A terá os seguintes direitos: (i) eleger em votação em separado 1 (um) membro do Conselho de Administração e (ii) convocar Assembléia Geral Extraordinária, sempre que julgar necessário.

Parágrafo Único - Nos termos do parágrafo único do artigo 18 da Lei nº 6.404/76, depende de aprovação do acionista titular da ação preferencial Classe A alterações neste Estatuto Social referentes a: (i) objeto social da Sociedade; (ii) direitos e vantagens atribuídos à ação preferencial Classe A; (iii) capital social da Sociedade; e, (iv) criação de nova classe de ações e/ou emissão de valores mobiliários.

Artigo 8º - As ações preferenciais, excetuadas as vantagens políticas trazidas pelo artigo 7º deste Estatuto Social, não terão direito de voto e gozarão de (i) dividendos 10% (dez por cento) maiores do que os atribuídos às ações ordinárias e (ii) prioridade no reembolso de capital, sem direito a prêmio.

Artigo 9º - A Sociedade poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir as próprias ações, para cancelamento ou permanência em tesouraria, para posterior alienação.

CAPÍTULO III DA ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 10 - A Assembléia Geral reunir-se-á na sede social da Sociedade: (i) ordinariamente, em um dos 4 (quatro) meses subsequentes ao término de cada exercício social, ou (ii) extraordinariamente, sempre que necessário para consecução dos interesses da Sociedade.

Artigo 11 - A convocação da Assembléia Geral far-se-á na forma da lei e, a menos que todos os acionistas acordem de maneira diversa, só haverá deliberação acerca das matérias constantes da ordem do dia.

Artigo 12 - As Assembléias serão convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na ausência deste, por qualquer outro membro do Conselho de Administração, podendo, ainda, ser convocada pelo titular da ação preferencial Classe A, nos termos do artigo 7º, “ii” do presente Estatuto Social ou conforme as hipóteses previstas na legislação em vigor.

Artigo 13 - A Assembléia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por outro membro do Conselho de Administração, devendo os presentes eleger um secretário para lavrar a ata da Assembléia na forma da lei.

Artigo 14 - Os acionistas poderão ser representados na Assembléia Geral por procurador, constituído há menos de 1 (um) ano, que seja também acionista, administrador da Sociedade ou advogado, desde que o instrumento de mandato tenha sido depositado, na sede social, até 24 (vinte e quatro) horas antes da data para a realização da Assembléia Geral.

Artigo 15 - Para qualquer deliberação da Assembléia Geral, será necessária a aprovação de acionistas que representem a maioria dos presentes com direito a voto, ressalvadas as hipóteses previstas na Lei nº 6.404/76 que exijam “quorum” qualificado de aprovação.

CAPÍTULO IV DA ADMINISTRAÇÃO – NORMAS GERAIS

Artigo 16 - A Sociedade será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Artigo 17 - O prazo de mandato dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria é de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo 1º - Ao final de cada mandato, os membros do Conselho de Administração e da Diretoria continuarão no pleno exercício de seus cargos e funções, até a eleição e investidura dos seus sucessores.

Parágrafo 2º - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos nos seus respectivos cargos mediante assinatura de termo no livro próprio.

Artigo 18 - É vedada aos administradores a utilização da prerrogativa constante do parágrafo único do artigo 122 da Lei nº 6.404/76, devendo o pedido de concordata ou a confissão de falência ser previamente autorizado pela Assembléia Geral.

CAPÍTULO V DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 19 - O Conselho de Administração será composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros, sendo um deles Presidente e os demais Conselheiros, que deverão ser acionistas da Sociedade, eleitos e destituíveis pela Assembléia Geral, observado o critério de eleição em separado do membro do Conselho de Administração pelo titular da ação preferencial Classe A, conforme disposto no artigo 7º supra.

Parágrafo 1º - Poderão ser eleitos para os cargos de Diretoria até 1/3 (um terço) dos membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º - O Presidente do Conselho será designado pela Assembléia Geral que eleger o Conselho de Administração.

Parágrafo 3º - Ocorrendo vaga no Conselho de Administração, os demais membros em exercício designarão um acionista para exercer o cargo interinamente, competindo à Assembléia Geral, nesta hipótese, proceder a eleição de substituto, na primeira reunião que se realizar após a ocorrência da vacância, sendo que na vacância do cargo do membro indicado pelo titular da ação preferencial Classe A, caberá a este indicar um acionista para exercer a função interinamente, até a realização da Assembléia Geral na qual caberá ao titular da ação preferencial proceder a eleição do substituto em votação em separado.

Parágrafo 4º - O substituto eleito em Assembléia Geral completará o prazo de mandato do substituído.

Parágrafo 5º - A remuneração dos membros do Conselho de Administração, inclusive benefícios de qualquer natureza e verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor de seus serviços no mercado, será fixada anualmente pela Assembléia Geral.

Artigo 20 - O Conselho de Administração, reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano, na segunda quinzena do mês de abril, por convocação de seu Presidente, ou da maioria absoluta de seus membros em exercício.

Parágrafo 1º - O “quorum” de instalação das reuniões do Conselho de Administração é de maioria absoluta de seus membros em exercício, e as deliberações, em qualquer caso, dependerão do voto favorável da maioria dos presentes. Caberá ao Presidente, em caso de empate, o voto de qualidade, além do voto pessoal.

Parágrafo 2º - As decisões do Conselho de Administração serão lavradas em atas transcritas no livro próprio e assinadas por todos os presentes.

Artigo 21 - Compete ao Conselho de Administração:

- (i) estabelecer os objetivos, a política e a orientação geral dos negócios da Sociedade;
- (ii) eleger e destituir os diretores da Sociedade e fixar-lhes as atribuições;
- (iii) fiscalizar a gestão dos diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Sociedade, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração e quaisquer outros atos;
- (iv) convocar a Assembléia Geral Ordinária, bem como Assembléias Gerais Extraordinárias, quando julgar necessários;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
- (vi) deliberar sobre a emissão de ações e de bônus de subscrição;
- (vii) aprovar o orçamento anual da Sociedade;
- (viii) escolher e destituir os auditores independentes da Sociedade;
- (ix) autorizar a alienação de bens do ativo permanente, a constituição de ônus reais e a prestação de garantias e obrigações de terceiros; e,
- (x) deliberar sobre quaisquer formas de endividamento pela Sociedade.

CAPÍTULO VI DA DIRETORIA

Artigo 22 - A Diretoria se reporta ao Conselho de Administração, constituindo o órgão competente para realizar a administração ordinária e a representação da Sociedade, incumbindo-lhe a gestão e execução dos negócios sociais da mesma, de acordo com as determinações do Conselho de Administração e da Assembléia Geral, nos limites da lei e do presente Estatuto Social, competindo-lhe, ainda: (a) expedir as normas e regulamentos básicos necessários à organização e funcionamento da Sociedade; (b) submeter ao Conselho de Administração ou à

Assembléia Geral, conforme o caso todos os assuntos que sejam da competência de cada um desses órgãos, preparando todas as informações que possam dar subsídio às respectivas deliberações; (c) manter o controle geral da execução de suas deliberações, bem como das deliberações do Conselho de Administração e da Assembléia Geral; e (d) elaborar o relatório da Administração, as Demonstrações Financeiras e os demais documentos que devam ser apresentados à Assembléia Geral.

Artigo 23 - A Diretoria será composta de no mínimo 02 (dois) e no máximo 04 (quatro) membros, sendo um Diretor-Presidente, um Diretor Vice-Presidente, um Diretor-Administrativo e um Diretor-Financeiro e de Relações com Investidores, acionistas ou não, domiciliados no País, eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 1º - Ocorrendo vaga na Diretoria, os demais membros em exercício designarão um substituto para exercer o cargo interinamente, competindo ao Conselho de Administração, proceder à eleição de substituto, na primeira reunião que se realizar após a ocorrência da vacância. Na ausência de indicação, a função será exercida cumulativamente por outro Diretor.

Parágrafo 2º - A remuneração dos membros da Diretoria, inclusive benefícios de qualquer natureza e verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor de seus serviços no mercado, será fixada anualmente pela Assembléia Geral e distribuída entre os seus membros pelo Conselho de Administração.

Artigo 24 - Observadas as normas e limitações previstas neste Estatuto Social, a orientação geral e as normas de política interna prescritas pelo Conselho de Administração, a Diretoria terá amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, para a prática de todos os atos e a realização de todas as operações que se relacionarem com o objeto social da Sociedade.

Parágrafo Único - As decisões relativas à prestação de fiança e garantias em favor da ou pela Sociedade e à alienação de bens e/ou direitos da Sociedade, excetuadas as atividades necessárias à execução do seu objeto social, só poderão ser tomadas pela Diretoria após obtenção de manifestação favorável, expressa e unânime do Conselho de Administração.

Artigo 25 - Sem prejuízo das demais atribuições que lhes sejam conferidas no presente Estatuto Social e pelo Conselho de Administração, os Diretores terão as seguintes responsabilidades e funções:

I - Diretor-Presidente: (i) representar a Sociedade ativa e passivamente, em Juízo ou fora dele, podendo, para fins de representação judicial, nomear procurador com poderes ad judicium e outros poderes específicos; (ii) regular as competências estabelecidas neste Estatuto Social para cada Diretor; (iii) coordenar a administração da Sociedade e orientar os demais Diretores no exercício de suas funções específicas; (iv) fazer executar o Estatuto Social, as deliberações das Assembléias Gerais, do Conselho de Administração e da Diretoria; e (v) presidir as reuniões da Diretoria.

II – Diretor Vice-Presidente: (i) substituir o Diretor-Presidente em suas ausências e impedimentos; e (ii) auxiliar o Diretor-Presidente na supervisão, coordenação, direção e administração das atividades e dos negócios da Sociedade.

III – Diretor-Administrativo: (i) coordenar, elaborar e acompanhar as atividades operacionais da Sociedade em conformidade com seu objeto social; (ii) planejar a forma de atuação da Sociedade e as metas a serem por ela alcançadas; (iii) planejar e coordenar as atividades relativas à administração da Sociedade; e (iv) administrar os recursos humanos da Sociedade.

IV - Diretor Financeiro e de Relações com Investidores: (i) estudar e propor diretrizes para a política econômico-financeira da Sociedade; (ii) analisar e administrar a captação de recursos junto ao mercado de capitais e instituições financeiras; (iii) administrar a política de aplicação de recursos da Sociedade; (iv) administrar a contabilidade da Sociedade; (v) implementar um sistema de contabilidade de custos para a Sociedade; (vi) administrar o caixa da Sociedade; (vii) coordenar os processos de auditoria interna; e (viii) representar a Sociedade perante a Comissão de Valores Mobiliários, acionistas, investidores, bolsa de valores, Banco Central do Brasil e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais.

Artigo 26 - A Diretoria reunir-se-á preferencialmente na sede social, sempre que convier aos interesses sociais, sendo tal reunião convocada por escrito para decidir e rever questões que não sejam de exclusiva competência do Conselho de Administração e da Assembléia Geral, de acordo com a lei, com o presente Estatuto Social, com indicação circunstanciada na ordem do dia, subscrita por qualquer Diretor, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, exceto se a convocação e/ou prazo forem renunciados, por escrito, por todos os Diretores.

Parágrafo 1º - O quorum de instalação das reuniões da Diretoria é o da maioria dos membros em exercício. As deliberações da Diretoria serão tomadas pela maioria dos Diretores presentes à reunião. Mediante requisição de qualquer Diretor, as deliberações que não sejam unânimes poderão ser submetidas ao Conselho de Administração para revisão.

Parágrafo 2º - As deliberações da Diretoria serão lavradas no Livro de Atas de Reunião da Diretoria, tornando-se efetivas com a assinatura de tantos membros quantos bastem para constituir o quorum requerido para deliberação.

Artigo 27 - Observadas as disposições deste Estatuto Social, a Sociedade somente poderá assumir obrigações ou exonerar terceiros de obrigações para com ela, mediante a assinatura conjunta de: (i) 2 (dois) Diretores; (ii) 1 (um) Diretor e 1 (um) Procurador; ou (iii) 2 (dois) Procuradores.

Parágrafo Único - Todos os instrumentos de mandato outorgados pela Sociedade serão, necessariamente, assinados por 2 (dois) Diretores, exceto aqueles com fins judiciais, os quais poderão ser assinados por um único Diretor. Os instrumentos outorgados pela Sociedade, com exceção dos destinados a fins judiciais, deverão especificar os poderes e ter prazo máximo de mandato de 1 (um) ano, além de vedarem o substabelecimento.

Artigo 28 - Não obstante as disposições contidas no artigo anterior, a Sociedade poderá ser representada por qualquer membro da Diretoria ou por um único procurador perante repartições públicas, autarquias e empresas de economia mista ou concessionárias de serviços públicos, em assuntos de rotina e que não envolvam a criação de obrigações para a Sociedade ou a renúncia a direitos da Sociedade, respeitando as decisões estabelecidas pelo Conselho de Administração.

CAPÍTULO VII DO CONSELHO FISCAL

Artigo 29 - O Conselho Fiscal não terá caráter permanente e somente se instalará e funcionará nos exercícios sociais em que os acionistas assim o solicitarem observadas as disposições legais aplicáveis.

Parágrafo 1º - O Conselho Fiscal, quando instalado, terá as atribuições e poderes que a lei lhe confere e será composto de no mínimo 03 (três) e no máximo 05 (cinco) membros efetivos e igual número de suplentes, acionistas ou não, residentes no País.

Parágrafo 2º - O pedido de instalação e funcionamento do Conselho Fiscal será formulado à Assembléia Geral, nos termos da lei, a qual elegerá os seus membros.

Parágrafo 3º - Os membros do Conselho Fiscal exercerão seus cargos até a primeira Assembléia Geral Ordinária que se seguir à eleição, permitida a reeleição.

CAPÍTULO VIII DO EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DESTINAÇÃO DOS LUCROS

Artigo 30 - O exercício social iniciar-se-á em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando será levantado o balanço patrimonial e elaboradas as demonstrações financeiras exigidas pela legislação vigente. A Sociedade poderá, a critério da Diretoria, levantar balanços semestrais, trimestrais ou em períodos inferiores.

Parágrafo 1º - Do resultado do exercício, serão deduzidas as participações das debêntures, eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o Imposto de Renda.

Parágrafo 2º - Dos lucros líquidos apurados, observado o disposto no artigo 8º, serão destinados: (a) 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social; (b) importâncias destinadas à constituição de reserva para contingências e reserva de lucros a realizar, caso deliberado pela Assembléia Geral; e (c) 0,1% (um décimo por cento) para pagamento aos acionistas a título de dividendo anual obrigatório.

Parágrafo 3º - Os dividendos serão colocados à disposição dos acionistas no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data em que forem declarados.

Artigo 31 - O saldo remanescente dos lucros será integralmente destinado pela administração nas Demonstrações Financeiras no pressuposto de sua aprovação pela Assembléia Geral.

Artigo 32 - O Relatório Anual da Administração e as demais demonstrações financeiras serão publicados conforme exigido por Lei, após o exame dos auditores independentes.

CAPÍTULO IX DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

Artigo 33 - A Sociedade será extinta, dissolvida e liquidada nos casos previstos em lei ou por deliberação da Assembléia Geral.

Parágrafo Único - A Assembléia Geral nomeará o liquidante, determinará a forma de liquidação e elegerá o Conselho Fiscal, que funcionará durante o período de liquidação.

CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 34 - Os casos omissos serão resolvidos em conformidade com a legislação em vigor.

Artigo 35 - O presente Estatuto Social entrará em vigor na data de sua aprovação pela Assembléia Geral.

Barueri, 20 de junho de 2001.

Therezinha Conceição Vespoli Takaoka

Y. Takaoka Empreendimentos S.A.

**Goincorp Incorporações e
Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

John George de Carle Gottheiner

Crystal Tower S.A.

Sergio Antonio Garcia Amoroso

Henry Tjoanhan Go

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 09 DE OUTUBRO DE 2001



ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 9 DE OUTUBRO DE 2001

Data, Hora e Local: Em 9 de outubro de 2001, às 9:00 horas, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, Alameda Madeira, nº 222, 14º andar, sala 05, em Alphaville. Convocação: Dispensada na forma do artigo 124, parágrafo 4º da Lei nº 6.404/76. Presenças: Acionistas representando a totalidade das ações ordinárias da Companhia. Mesa: Presidente: John George de Carle Gottheiner; Secretário: Henry Tjoanhan Go. Ordem do Dia: A) Discussão sobre a alteração das condições de remuneração das debêntures da primeira emissão da Companhia, a qual foi autorizada por deliberação da Assembléia Geral de Acionistas realizada em 20 de junho de 2001 (as “Debêntures”); B) Discussão sobre a alteração do jornal de publicação dos atos e decisões relevantes relativos às Debêntures; e C) Delegação de poderes ao Conselho de Administração para deliberar sobre as condições de que tratam os incisos VI a VIII do artigo 59 da Lei nº 6.404/76, bem como sobre a oportunidade da emissão das Debêntures. Deliberações Tomadas por Unanimidade: Os acionistas, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições deliberaram: A) Aprovar a alteração das condições de remuneração das Debêntures. As Debêntures em circulação perceberão a título de remuneração mensal, a partir do início das operações do empreendimento cuja estruturação e exploração constitui o objeto social da Companhia (o “Empreendimento”), rendimentos variáveis equivalentes a uma participação no Resultado Operacional Disponível (“RODI”) da Companhia, sendo o fator de participação (fp) de cada Debênture no RODI determinado segundo a expressão: $fp_j = 1/N_j$, onde j = mês de apuração do fator de participação, N_j = número de Debêntures em circulação no mês j. O valor da remuneração atribuída a cada Debênture em circulação será apurado e pago até o dia 15 (quinze) de cada mês imediatamente posterior ao da apuração, sendo definida pela seguinte expressão: $99,99\% \cdot (fp_j \cdot RODI)$. Define-se RODI, apurado pela Companhia mensalmente, como sendo a receita operacional bruta, representada pelo somatório das receitas provenientes da exploração econômica do Empreendimento, tais como aluguéis, prestação de serviços, royalties e comissões, exceto pela receita líquida proveniente da alienação (i) das unidades dos Blocos B e C correspondentes aos andares de números 01 a 20 e (ii) de 40% das unidades destinadas ao centro médico, correspondentes aos andares de números 13 a 20 do Bloco E, acrescidas de eventuais receitas financeiras efetivamente recebidas em caixa na Companhia no mês anterior, descontadas: (a) as despesas mensais e correntes da Companhia, incluídas as remunerações devidas à operadora contratada pela Companhia e ainda as provisões pertinentes ao custeio de sua atividade, bem como encargos operacionais e/ou financeiros de aquisição e/ou reposição de ativos; (b) até 3,5 % (três vírgula cinco por cento) sobre a Receita Operacional Bruta, descontados os encargos diretos (PIS, COFINS etc.), a título de constituição de Fundo de Reposição de Ativos, podendo este percentual ser elevado mediante aprovação da Assembléia de Debenturistas e (c) provisão para formação de um Fundo de Reserva para cobertura de eventuais oscilações do RODI. Esta provisão será feita, a critério da administração da Companhia, até o limite máximo de 10% (dez por cento) sobre a diferença entre o somatório das receitas provenientes da exploração econômica do Empreendimento, conforme definido acima, e as despesas mensais e correntes da Companhia, ficando ainda definido que o saldo deste Fundo de Reserva nunca poderá ultrapassar a média móvel dos RODI’s apurados nos últimos 6 (seis) meses. Excluem-se destas despesas aquelas relativas a (a) depreciação e amortização de bens móveis e imóveis integrantes do ativo da Companhia, (b) quaisquer outras variações monetárias ativas e passivas que não representem um ingresso ou um desembolso efetivo de caixa e (c) os encargos diretos (PIS, COFINS, etc.) relacionados com a alienação (i) das unidades dos Blocos B e C correspondentes aos andares de números 01 a 20 e (ii) de 40% das unidades destinadas ao centro médico, correspondentes aos andares de números 13 a 20 do Bloco E. Para efeito de apuração e distribuição do RODI, sobre o qual se calculará a participação das Debêntures, as receitas serão apuradas pelo regime de caixa e as despesas pelo regime de competência, inclusive aquelas relativas às provisões; B) Aprovar a alteração, para o Jornal da Manhã, do jornal de publicação dos atos e decisões decorrentes da Escritura de Emissão das Debêntures que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses dos debenturistas; C) Fica mantida a delegação de

poderes ao Conselho de Administração para deliberar sobre as condições de que tratam os incisos VI a VIII do artigo 59 da Lei nº 6.404/76, bem como sobre a oportunidade da emissão das Debêntures. Lavratura, Aprovação e Assinatura da Ata: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião e a presente ata foi lavrada, lida, conferida e por todos assinada. Assinaturas: John George de Carle Gottheiner - Presidente da Mesa; Henry Tjoanhan Go - Secretário; Therezinha Conceição Vespoli Takaoka - Acionista, Sérgio Antonio Garcia Amoroso - Acionista, John George de Carle Gottheiner - Acionista, Y. Takaoka Empreendimentos S.A. - Acionista, Goincorp Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. – Acionista, Henry Tjoanhan Go - Acionista e Crystal Tower S.A. – Acionista.

A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

Henry Tjoanhan Go
Secretário

SECRETARIA DA JUSTIÇA E DEFESA DA CIDADANIA.
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.
Certifico o registro sob o nº 213.816/01-5, em 19/10/2001.

Arlete S. Faria Lima
Secretária-Geral.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE DEBÊNTURES



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE DEBÊNTURES DA SÃO PAULO WELLNESS S.A.

Pelo presente instrumento particular, **SÃO PAULO WELLNESS S.A.**, sociedade por ações com sede e foro na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Madeira, nº 222, 14º andar, sala 05, em Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.106.907/0001-90 (doravante denominada simplesmente “EMISSORA”), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus Diretores, Srs. **Marcelo Vespoli Takaoka**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.915.346-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 011.161.128-84, domiciliado na Alameda Madeira, nº 222, 14º Andar – Alphaville, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo; **Fernando Bontorim Amato**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 15.420.280-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 166.323.078-17, estabelecido na Alameda Madeira, 222 – 14º andar – Alphaville, Cidade de Barueri, Estado de São Paulo; **José Lucena de Miranda Neto**, brasileiro, casado, arquiteto, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.364.620-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 484.231.228-91, residente e domiciliado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Brasil, 1049, Alphaville Residencial 02, e **Henry Tjoanhan Go**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.749.403-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 952.494.008-68, domiciliado na Alameda Mamoré, nº 535, 17º andar – conj. 1701 – Alphaville, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo e como Agente Fiduciário, nomeado nesta escritura e nela interveniente, representando a comunhão de debenturistas, adquirentes das debêntures objeto da presente emissão, **PLANNER-SANVEST TRUSTEE DTVM LTDA.**, sociedade com sede na Avenida Paulista, 2439 – 11º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 67.030.395/0001-46, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social pelos Srs. **Carlos Arnaldo Borges de Souza**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 13.931.434-9 - SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 006.031.278-51, residente e domiciliado na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Professor Arthur Ramos nº 350, apto. 1.201, Bloco D, Jardim Europa e **Marcus Eduardo De Rosa**, brasileiro, casado, securitário, portador da cédula de identidade RG nº 9.948.759-7-SSP/SP e inscrito sob o CPF/MF nº 030.084.058-60, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Rua Climaco Barbosa nº 228, Cambuci (doravante simplesmente denominado “AGENTE FIDUCIÁRIO”), vêm por esta e em regular forma de direito celebrar o presente Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures da São Paulo Wellness S.A. (a “Escritura”, a “Emissão” e as “Debêntures”, respectivamente), mediante as seguintes cláusulas e condições:

Cláusula Primeira - DA AUTORIZAÇÃO

A presente Escritura é celebrada com base na autorização da Assembléia Geral Extraordinária da EMISSORA realizada em 20 de junho de 2001 (a “AGE”), complementada pela Assembléia Geral Extraordinária da EMISSORA realizada em 09 de outubro de 2001.

Cláusula Segunda - DOS REQUISITOS

A Emissão será feita com observância dos seguintes requisitos:

2.1. Registro na Comissão de Valores Mobiliários

A Emissão será registrada na Comissão de Valores Mobiliários (a “CVM”), na forma das Leis nºs 6.385/76 e 6.404/76, e demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

2.2. Arquivamento das Atas das Assembléias Gerais Extraordinárias

A ata da AGE que deliberou sobre a Emissão foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (a “JUCESP”) e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal da Manhã, nos termos da Lei nº 6.404/76, no dia 21 de julho de 2001. A ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 09 de outubro de 2001 será arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal da Manhã.

2.3. Registro da Escritura

A presente Escritura será registrada no competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, de acordo com o artigo 62, inciso II, da Lei nº 6.404/76.



2.4. Da Delegação ao Conselho de Administração

A AGE autorizou o Conselho de Administração da EMISSORA a proceder a eventuais alterações nas condições de emissão das Debêntures, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 59 da Lei nº 6.404/76.

Cláusula Terceira - DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

A Emissão observará as seguintes características e condições:

3.1. Colocação

3.1.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública, com a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para colocação no mercado de balcão não organizado, adotando-se o procedimento diferenciado de distribuição de acordo com o disposto no artigo 33 da Instrução CVM nº 13/80. Dessa forma, não serão admitidas reservas antecipadas, nem lotes mínimos ou máximos, sendo que serão atendidos, preferencialmente, os clientes do coordenador.

3.1.2. Nos termos do “Contrato de Implantação do Empreendimento São Paulo Wellness” (o “Contrato de Implantação”), celebrado entre a EMISSORA e a Wellness Empreendimentos Ltda. (a “WEMP”) em 20 de junho de 2001, a WEMP subscreverá as Debêntures que não tenham sido subscritas até a data de encerramento da colocação, integralizando-as com os créditos detidos pela WEMP contra a EMISSORA em decorrência do Contrato de Implantação.

3.2. Registro e Negociação

As Debêntures serão listadas para negociação no mercado secundário na Bolsa de Valores do Estado de São Paulo – BOVESPA (a “BOVESPA”) e registradas na CBLC - Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia (a “CBLC”).

3.3. Valor Total da Emissão

O valor total da Emissão, na data da emissão das Debêntures de que trata o item 4.1 abaixo, será de R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões, sete mil reais).

3.4. Número de Séries

A Emissão será realizada em uma única série.

3.5. Destinação dos Recursos

3.5.1. Os recursos captados por meio da presente Emissão serão integralmente destinados, após o pagamento das despesas relacionadas com o processo de emissão e distribuição das Debêntures, à implementação do empreendimento denominado “São Paulo Wellness”, referido no artigo 2º do Estatuto Social da EMISSORA, a ser construído no terreno de propriedade da EMISSORA, integrante do quinhão número 03 (três) da propriedade denominada “Sítio Tamboré”, situado no Distrito, Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, constituído pelos imóveis designados sob nºs 12.2, 12.3 e 12.4, da quadra nº 02, do empreendimento denominado “ALPHAVILLE – CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL”, objeto da matrícula nº 106.911, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri (o “Empreendimento”).

3.5.2. O Empreendimento será composto de 5 (cinco) blocos de edifícios, sendo o Bloco A destinado a um shopping center, o Bloco B destinado a escritórios e um business center, o Bloco C destinado a escritórios e salas de múltiplo uso, o Bloco D destinado a um hotel e um centro de convenções e o Bloco E destinado a um centro médico e clínicas (o “Bloco A”, o “Bloco B”, o “Bloco C”, o “Bloco D” e o “Bloco E”, respectivamente).

3.5.3. Nos termos do Contrato de Implantação, a EMISSORA pagará à WEMP pela completa implantação do Empreendimento, (i) uma quantia fixa de R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões, sete mil reais), acrescida dos (ii) recursos arrecadados com a alienação (a) das unidades dos Blocos B e C correspondentes aos andares de números 01 a 20 e (b) de 40% das unidades destinadas ao centro médico, correspondentes aos andares de números 13 a 20 do Bloco E, deduzidos os encargos diretos incidentes sobre a alienação dos referidos imóveis.



- 3.5.4.** Exceto pelos custos decorrentes de eventual aumento de área construída ou de qualquer alteração no projeto ou no memorial descritivo da obra constantes do Contrato de Implantação, a WEMP arcará, de forma exclusiva, com o custeio da eventual diferença a maior que vier a se verificar entre o custo efetivo da implementação do Empreendimento e o montante mencionado no item 3.5.3 acima.

Cláusula Quarta - DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Data da Emissão

Para todos os efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será 1º de junho de 2001 (a “Data da Emissão”).

4.2. Quantidade de Títulos

Serão emitidas 212.007 (duzentas e doze mil e sete) Debêntures.

4.3. Valor Nominal Unitário

As Debêntures terão valor nominal unitário, na Data da Emissão, de R\$ 1.000,00 (hum mil reais).

4.4. Fator de Atualização do Valor Nominal

As Debêntures terão seu valor nominal atualizado, a partir da Data de Emissão, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços - Mercado (“IGP-M”), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, “pro rata temporis”, sempre com base no último índice conhecido. Na hipótese de extinção do IGP-M, ou, se pela superveniência de norma legal ou regulamentar, este não puder ser utilizado como índice de atualização monetária nas emissões de debêntures, ou, ainda, caso se alterem os critérios de sua aplicabilidade nas aludidas emissões, passará a ser utilizado, em substituição, o Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, também divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, ainda, na falta deste, o Índice de Preços ao Consumidor - IPC, calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade São Paulo – FIPE. Caso pela superveniência de norma legal ou regulamentar nenhum dos índices mencionados possa ser utilizado pela EMISSORA como índice de reajuste em emissões de debêntures, a EMISSORA e o AGENTE FIDUCIÁRIO definirão, de comum acordo e por escrito, qual será o novo índice aplicável à atualização monetária, desde que observada a legislação vigente, devendo este Aditivo ser registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

4.5. Vencimento

As Debêntures não terão prazo de vencimento, observado o disposto no item 4.18 da Cláusula Quarta desta Escritura.

4.6. Forma e Tipo

As Debêntures serão da forma nominativa e do tipo escritural.

4.7. Certificados

Não serão emitidos certificados representativos das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pela instituição depositária das Debêntures. Adicionalmente, será expedido pela BOVESPA o Relatório de Posição de Ativos.

4.8. Espécie

As Debêntures serão da espécie com garantia subordinada.

4.9. Conversibilidade das Debêntures

As Debêntures não serão conversíveis em ações da EMISSORA.

4.10. Condições de Subscrição e Integralização

4.10.1. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional ou créditos detidos contra a EMISSORA originados da implantação do Empreendimento, no ato da subscrição.

4.10.2. Todas as Debêntures serão subscritas e integralizadas por seu valor nominal atualizado na forma prevista no item 4.4 acima, desde a Data da Emissão até o 1º (primeiro) dia útil do mês da efetiva integralização.



4.10.3. Para as Debêntures subscritas e integralizadas a partir do 2º (segundo) dia útil de cada mês, sem prejuízo do disposto no item 4.10.2 acima, o valor da integralização será atualizado mediante a aplicação da variação do IGP-M relativo ao mês anterior, calculado de forma “pro-rata-temporis”, desde o 1º (primeiro) dia útil do mês até a data da subscrição e integralização efetiva.

4.11. Remuneração

4.11.1. As Debêntures em circulação perceberão a título de remuneração mensal, a partir do início das operações do Empreendimento, rendimentos variáveis equivalentes a uma participação no Resultado Operacional Disponível (“RODI”) da EMISSORA, calculado de acordo com o critério definido na alínea “b” adiante, sendo o fator de participação (fp) de cada Debênture no RODI determinado segundo a expressão:

$$fp_j = \frac{1}{N_j}, \text{ onde:}$$

j = mês de apuração do fator de participação

N_j = número de Debêntures em circulação no mês j .

- a) O valor da remuneração atribuída a cada Debênture em circulação será apurado e pago até o dia 15 (quinze) de cada mês imediatamente posterior ao da apuração, sendo definida pela seguinte expressão:

$$\text{REMUNERAÇÃO} = 99,99\% \cdot (fp_j \cdot \text{RODI})$$

- b) Define-se RODI, apurado pela EMISSORA mensalmente, como sendo a receita operacional bruta, representada pelo somatório das receitas provenientes da exploração econômica do Empreendimento, tais como aluguéis, prestação de serviços, royalties e comissões, exceto pela receita líquida proveniente da alienação (i) das unidades dos Blocos B e C correspondentes aos andares de números 01 a 20 e (ii) de 40% das unidades destinadas ao centro médico, correspondentes aos andares de números 13 a 20 do Bloco E, acrescidas de eventuais receitas financeiras efetivamente recebidas em caixa na EMISSORA no mês anterior, descontadas:

- b.1) as despesas mensais e correntes da EMISSORA, incluídas as remunerações devidas à operadora contratada pela EMISSORA e ainda as provisões pertinentes ao custeio de sua atividade, bem como encargos operacionais e/ou financeiros de aquisição e/ou reposição de ativos;
- b.2) até 3,5% (três vírgula cinco por cento) sobre a Receita Operacional Bruta descontados os encargos diretos (PIS, COFINS, etc.), a título de constituição de Fundo de Reposição de Ativos, podendo este percentual ser elevado mediante aprovação da Assembléia de Debenturistas; e
- b.3) provisão para formação de um Fundo de Reserva para cobertura de eventuais oscilações do RODI. Esta provisão será feita, a critério da administração da EMISSORA, até o limite máximo de 10% (dez por cento) sobre a diferença entre o somatório das receitas provenientes da exploração econômica do Empreendimento, conforme definido no item (b) acima, e as despesas mensais e correntes da EMISSORA, ficando ainda definido que o saldo deste Fundo de Reserva nunca poderá ultrapassar a média móvel dos RODI's apurados nos últimos 6 (seis) meses.

4.11.2. Fica ressaltado que se excluem destas despesas aquelas relativas a: (i) depreciação e amortização de bens móveis e imóveis integrantes do ativo da EMISSORA; (ii) quaisquer outras variações monetárias ativas e passivas que não representem um ingresso ou um desembolso efetivo de caixa; e (iii) os encargos diretos (PIS, COFINS, etc.) relacionados com a alienação (i) das unidades dos Blocos B e C correspondentes aos andares de números 01 a 20 e (ii) de 40% das unidades destinadas ao centro médico, correspondentes aos andares de números 13 a 20 do Bloco E.

4.11.3. Fica desde já expressamente avençado que para efeito de apuração e distribuição do RODI, sobre o qual se calculará a participação das Debêntures, as receitas serão apuradas pelo regime de caixa e as despesas pelo regime de competência, inclusive aquelas relativas às provisões.



4.12. Amortização e Resgate

4.12.1. Não haverá amortização nem resgate das Debêntures, salvo na hipótese de venda, cessão ou qualquer forma de alienação total ou parcial dos imóveis de propriedade da EMISSORA, nos termos do item 7.5 da Cláusula Sétima desta Escritura, a título oneroso.

4.12.2. Nesta hipótese, a EMISSORA destinará integralmente os recursos em dinheiro efetivamente recebidos com a alienação a título oneroso para a realização do resgate total, se os recursos recebidos forem suficientes para tanto, ou a amortização das Debêntures até o montante total dos recursos recebidos, efetuando, respectivamente, o pagamento total ou parcial do valor nominal unitário das Debêntures, atualizado nos termos do item 4.4 desta Cláusula, acrescido da remuneração a que façam jus as Debêntures, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento efetivo do preço, em dinheiro, da referida alienação dos imóveis.

4.13. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

O não comparecimento do debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da EMISSORA, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela mesma, não lhe dará direito ao recebimento de juros no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4.14. Local de Pagamento

Os pagamentos referentes aos rendimentos a que fizerem jus as Debêntures, serão efetuados (i) nos termos do regulamento da CBLIC, (ii) junto à instituição depositária das Debêntures ou (iii) pela EMISSORA em sua sede social.

4.15. Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista ou decorrente da presente Escritura, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

4.16. Juros Moratórios e Multa

A falta de pagamento ou de cumprimento de qualquer das obrigações previstas nesta Escritura constituirá a EMISSORA em mora, de pleno direito, sem a necessidade de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, incorrendo esta no pagamento aos debenturistas de (i) correção monetária na forma prevista no item 4.4 acima, (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês “pro-rata-die” incidentes sobre o valor em atraso e contados desde a data do vencimento da obrigação e (iii) multa pecuniária, compensatória e irredutível de 2% (dois por cento) sobre o débito total em atraso.

4.17. Publicidade

Todos os atos e decisões relevantes decorrentes desta Escritura, que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses dos debenturistas, deverão ser publicados sob a forma de “Aviso aos Debenturistas” no Jornal da Manhã.

4.18. Vencimento Antecipado

O AGENTE FIDUCIÁRIO poderá, mediante prévia aprovação dos debenturistas reunidos em assembléia convocada especialmente para este fim, de acordo com a Cláusula Sétima desta Escritura, declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações das Debêntures objeto desta Escritura, na hipótese de:

- a) inadimplência da EMISSORA, com referência a qualquer obrigação pecuniária para com os titulares das Debêntures prevista nesta Escritura, não sanada pela EMISSORA no prazo de 30 (trinta) dias contados de aviso por escrito expedido pelo AGENTE FIDUCIÁRIO; e
- b) liquidação, dissolução ou extinção da EMISSORA.



4.19. Instituição Mandatária, Depositária e Agente Escriturador das Debêntures

A instituição mandatária, depositária e o Agente Escriturador das Debêntures será o Banco Itaú S.A.

Cláusula Quinta – DAS OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**5.1.** A EMISSORA obriga-se a:

- a) não realizar operações fora de seu objeto social;
- b) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos da Lei nº 6.404/76, promovendo a publicação de suas demonstrações financeiras anuais;
- c) complementar a publicação dos documentos referidos no item anterior, com notas explicativas e outros quadros analíticos ou demonstrações financeiras legalmente exigíveis; e
- d) manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil.

5.2. A EMISSORA está adicionalmente obrigada a:**5.2.1.** Fornecer ao AGENTE FIDUCIÁRIO:

- a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópia de seus demonstrativos financeiros completos, relativos ao exercício social encerrado;
- b) com a maior brevidade possível, qualquer informação que, razoavelmente, lhe venha a ser solicitada; e
- c) as informações previstas na Instrução CVM nº 202/93, com a mesma periodicidade prevista para o envio dessas informações à CVM.

5.2.2. Não pagar dividendos, exceto os obrigatórios por lei, nem quaisquer outras participações nos lucros da EMISSORA, se estiver por mais de 30 (trinta) dias em mora, relativamente ao pagamento da remuneração das Debêntures.

5.2.3. Submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM.

5.2.4. Efetuar e manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM e fornecer aos seus acionistas e debenturistas, as demonstrações financeiras, previstas no artigo 176 da Lei nº 6.404/76, quando solicitado.

5.2.5. Manter em adequado funcionamento um órgão para atender, de forma eficiente, aos debenturistas, ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço.

5.2.6. Convocar Assembléia de Debenturistas quando deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão.

Cláusula Sexta – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

6.1. A EMISSORA nomeia e constitui AGENTE FIDUCIÁRIO da Emissão objeto da presente Escritura, **PLANNER-SANVEST TRUSTEE DTVM LTDA.**, acima qualificado, o qual, neste ato e na melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar a comunhão dos debenturistas perante a EMISSORA. O AGENTE FIDUCIÁRIO exercerá suas funções a partir da data de assinatura da presente Escritura, devendo permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição e/ou vencimento das Debêntures.

6.2. O AGENTE FIDUCIÁRIO declara:

- a) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;



- b) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme o parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei nº 6.404/76 e o artigo 9º da Instrução CVM nº 28/83, para exercer a função para a qual neste ato é nomeado;
- c) conhecer e aceitar integralmente todos os termos da presente Escritura em todas as suas cláusulas e condições; e
- d) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83.

6.3. São deveres do AGENTE FIDUCIÁRIO:

- a) proteger os direitos e interesses dos debenturistas, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;
- b) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de impedimento ou inaptidão;
- c) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- e) promover nos competentes órgãos, caso a EMISSORA não o faça, o registro desta Escritura e seus eventuais aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes. Neste caso, o oficial do registro notificará a EMISSORA para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- f) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- g) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures, se houver;
- h) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protestos, Juntas de Conciliação e Julgamento, das Varas da Justiça Federal e da Procuradoria da Fazenda Pública onde se localiza a sede do estabelecimento principal da EMISSORA;
- i) solicitar, quando necessário, auditoria extraordinária na EMISSORA;
- j) convocar, quando necessário, a Assembléia de Debenturistas, por meio de anúncio publicado, por pelo menos três vezes, nos órgãos de imprensa onde a EMISSORA deva efetuar suas publicações relativas à presente Emissão;
- l) comparecer à Assembléia dos Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- m) elaborar relatório destinado aos debenturistas, nos termos do artigo 68, parágrafo primeiro, alínea “b”, da Lei nº 6.404/76, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
 - (i) eventual omissão ou inverdade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela EMISSORA, ou ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela EMISSORA;
 - (ii) alterações estatutárias ocorridas no período;
 - (iii) comentários sobre as demonstrações financeiras da EMISSORA, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital social;
 - (iv) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
 - (v) pagamentos da remuneração das Debêntures realizados no período;
 - (vi) aquisições e vendas das Debêntures efetuadas pela EMISSORA;

- (vii) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da EMISSORA;
 - (viii) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
 - (ix) cumprimento de outras obrigações assumidas pela EMISSORA nesta Escritura; e
 - (x) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de AGENTE FIDUCIÁRIO;
- n) colocar o relatório de que trata a alínea anterior à disposição dos debenturistas, no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da EMISSORA, ao menos nos seguintes locais:
- (i) na sede da EMISSORA;
 - (ii) em estabelecimento do AGENTE FIDUCIÁRIO;
 - (iii) na CVM;
 - (iv) nas bolsas de valores ou mercado de balcão organizado, quando for o caso; e
 - (v) em estabelecimento da instituição coordenadora da colocação das Debêntures;
- o) publicar, nos órgãos da imprensa onde a EMISSORA deva efetuar suas publicações relativas à presente Emissão, anúncio comunicando aos debenturistas que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados na alínea “n” acima;
- p) manter atualizada a relação de debenturistas e seus endereços;
- q) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes da presente Escritura, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- r) notificar os debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, de qualquer inadimplemento, pela EMISSORA, de obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada:
- (i) à CVM; e
 - (ii) às bolsas de valores ou mercado de balcão organizado, quando for o caso.
- s) firmar, juntamente com a EMISSORA, qualquer aditivo, por instrumento público ou particular, à presente Escritura que tenha por finalidade propiciar o seu aperfeiçoamento;
- t) informar à EMISSORA e aos debenturistas, o preço unitário das Debêntures, informando separadamente o valor nominal, juros, prêmio e amortizações, se for o caso. Esta informação será disponibilizada diariamente no terminal Bloomberg e no site do AGENTE FIDUCIÁRIO (www.planner.com.br), como também será fornecida à EMISSORA e aos debenturistas assim que solicitado.
- 6.4.** O comunicado aos debenturistas, no sentido de informá-los de que o relatório anual referido na alínea “m” do item anterior está à disposição, será publicado no prazo máximo previsto na alínea “n” do mesmo item, no jornal onde a EMISSORA deva realizar as publicações relativas à presente Emissão.
- 6.5.** O AGENTE FIDUCIÁRIO, no exercício de suas funções, é responsável pelos prejuízos que causar aos debenturistas, seja por culpa ou dolo.
- 6.6.** É facultado aos debenturistas, a qualquer tempo, proceder à substituição do AGENTE FIDUCIÁRIO e à indicação de seu eventual substituto, em Assembléia de Debenturistas especialmente convocada para esse fim, por deliberação de debenturistas representando, no mínimo, a maioria das Debêntures em circulação.
- 6.7.** Na hipótese de não poder o AGENTE FIDUCIÁRIO exercer as suas funções por motivos supervenientes a esta Escritura, deverá comunicar este fato imediatamente aos debenturistas, solicitando a sua substituição.



- 6.8.** Na hipótese de vacância da função de AGENTE FIDUCIÁRIO, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do evento que a determinar, Assembléia dos Debenturistas para escolha do novo AGENTE FIDUCIÁRIO, que poderá ser convocada pelo próprio AGENTE FIDUCIÁRIO a ser substituído, pela EMISSORA, por debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação ou pela CVM. Caso a convocação não ocorra em até 8 (oito) dias antes do término do prazo acima citado, caberá à EMISSORA efetuar-la, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumir o processo de escolha do novo AGENTE FIDUCIÁRIO.
- 6.8.1.** A substituição permanente do AGENTE FIDUCIÁRIO deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura, devendo o mesmo ser averbado no registro de imóveis juntamente com a Escritura. A substituição fica sujeita a comunicação prévia à CVM e sua manifestação acerca do atendimento dos requisitos impostos na Instrução CVM nº 28/83 e eventuais normas posteriores.
- 6.8.2.** O agente fiduciário substituto fará jus às mesmas condições de remuneração estabelecidas para o AGENTE FIDUCIÁRIO no item 6.9 desta Cláusula Sexta.
- 6.9.** O AGENTE FIDUCIÁRIO, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, perceberá remuneração anual de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), ressalvado o disposto nos itens seguintes.
- 6.9.1.** Durante o prazo inicial de três anos, haverá desconto de 20% sobre o valor da remuneração anual, sendo devidos pela EMISSORA, portanto, R\$ 12.000,00 (doze mil reais). Após os três primeiros anos iniciais, será devido pela EMISSORA 100% da remuneração anual de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).
- 6.9.2.** A remuneração anual será devida no 5º (quinto) dia útil após cada aniversário da assinatura da presente Escritura, com exceção da primeira parcela que será devida 90 (noventa) dias após a assinatura da presente Escritura.
- 6.9.3.** Os honorários estabelecidos no item 6.9 acima serão atualizados a cada 12 meses, a partir da Data da Emissão, na forma prevista no item 4.4 desta Escritura.
- 6.10.** Todas as despesas incorridas pelo AGENTE FIDUCIÁRIO no exercício de suas funções, protegendo os interesses e direitos dos debenturistas, ou para realizar os créditos, serão de responsabilidade exclusiva da EMISSORA, a qual se obriga a disponibilizar os recursos para o AGENTE FIDUCIÁRIO no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contados da solicitação, compreendendo tais despesas: qualquer publicação efetuada em cumprimento desta Escritura, despesas com expedição de cartas, extração de certidões, locomoção, hospedagem fora da praça onde reside, desde que necessárias ao desempenho de suas funções, e mais os eventuais levantamentos adicionais ou especiais que vierem a ser imprescindíveis para os debenturistas e/ou necessários para esclarecer omissões e/ou obscuridades nas informações prestadas pela EMISSORA.
- 6.10.1.** Relativamente aos gastos e despesas tratadas no item 6.10 acima, o AGENTE FIDUCIÁRIO se obriga a prestar contas para a EMISSORA, apresentando-lhe os respectivos comprovantes e devolvendo-lhe eventuais sobras, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis após a efetivação dos gastos.
- 6.10.2.** Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o AGENTE FIDUCIÁRIO venha a incorrer para resguardar os interesses dos debenturistas, deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pela EMISSORA. Tais despesas a serem adiantadas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, custas judiciais e taxas judiciárias nas ações propostas pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, enquanto representante da comunhão dos debenturistas. As eventuais despesas e custas processuais decorrentes das sucumbências em ações judiciais serão igualmente suportadas pela EMISSORA.
- 6.11.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida pela EMISSORA ao AGENTE FIDUCIÁRIO, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros e encargos moratórios idênticos aos definidos para as obrigações da EMISSORA tratadas nesta Escritura.
- 6.12.** A remuneração do AGENTE FIDUCIÁRIO estabelecida no item 6.9 acima será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza) e PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

- 6.13.** O AGENTE FIDUCIÁRIO, após decisão da Assembléia de Debenturistas, usará dos procedimentos judiciais e extrajudiciais cabíveis e aplicáveis contra a EMISSORA ou terceiros coobrigados, na defesa dos interesses da comunhão de debenturistas e na realização de seus créditos, sendo-lhe especialmente facultado, em caso de inadimplemento da EMISSORA:
- tomar qualquer providência para a realização dos créditos dos debenturistas;
 - representar os debenturistas em processo de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial da EMISSORA;
 - requerer a falência da EMISSORA se não mais existirem bens para garantir as obrigações da EMISSORA; e,
 - declarar vencidas as obrigações decorrentes da Escritura e exigir o pagamento da soma total das Debêntures em circulação, acrescida da atualização monetária prevista no item 4.4 desta Escritura, verificada desde a Data da Emissão até a data do efetivo pagamento das Debêntures, bem como juros e demais rendimentos a que fizerem jus à época, sendo essa declaração de vencimento antecipado efetivada por notificação extrajudicial à EMISSORA, por meio de Cartório de Títulos e Documentos, na ocorrência dos eventos previstos no item 4.18 desta Escritura.
- 6.14.** Em decorrência da propriedade da ação preferencial Classe A, conforme disposição do Estatuto Social da EMISSORA, o AGENTE FIDUCIÁRIO está adicionalmente obrigado a:
- disponibilizar a ação caso seja promovida a substituição do AGENTE FIDUCIÁRIO; e
 - assinar e cumprir o Acordo de Acionistas em que for parte.
- 6.14.1.** A titularidade da ação preferencial Classe A pelo AGENTE FIDUCIÁRIO decorre, exclusivamente, do exercício de sua função, devendo todo e qualquer direito inerente à sua condição de acionista ser exercido em prol dos interesses dos debenturistas.

Cláusula Sétima - DA ASSEMBLÉIA DOS DEBENTURISTAS

- 7.1.** As Assembléias dos Debenturistas serão realizadas quando o interesse geral da comunhão de debenturistas assim o determinar.
- 7.2.** As Assembléias poderão ser convocadas pela EMISSORA, pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, por qualquer dos debenturistas que detenha individualmente no mínimo 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação ou, em conjunto com outro(s) debenturista(s), detenham no mínimo 20% (vinte por cento) das Debêntures em circulação, ou pela CVM.
- 7.3.** A Assembléia será instalada em primeira convocação com a presença de debenturistas que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) das Debêntures em circulação ou, em segunda e última, com a presença de qualquer número de debenturistas.
- 7.3.1.** Nas deliberações da Assembléia de Debenturistas, cada Debênture dará direito a um voto, admitida a constituição de mandatários, debenturistas ou não.
- 7.3.2.** Ressalvadas as hipóteses previstas nos itens 7.3.3 e 7.5 abaixo, as deliberações serão tomadas por maioria simples dos presentes.
- 7.3.3.** Toda e qualquer alteração nas cláusulas e condições previstas nesta Escritura dependerá da aprovação de debenturistas representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Debêntures em circulação mais uma Debênture.
- 7.4.** As Assembléias serão presididas por um representante do AGENTE FIDUCIÁRIO ou, em caso de seu impedimento, por debenturista eleito pelos presentes.
- 7.5.** Nos termos do acordo de acionistas celebrado nesta data pelos acionistas da EMISSORA Sra. Therezinha Conceição Vespoli Takaoka, Y. Takaoka Empreendimentos S.A., Goincorp Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda., Sr. John George de Carle Gottheiner, Sr. Sérgio Antonio Garcia Amoroso, Sr. Henry Tjoanhan Go, Crystal Tower S.A. e Planner-Sanvest Trustee DTVM Ltda., (Acordo de Acionistas”), a deliberação, pelos acionistas da EMISSORA, sobre as seguintes matérias está sujeita à aprovação prévia de debenturistas da presente Emissão, reunidos em assembléia, representando, no mínimo, 2/3 das Debêntures em circulação:
- venda, cessão ou qualquer forma de alienação total ou parcial dos imóveis de propriedade da EMISSORA, ressalvado o disposto no item 7.5.3 abaixo;



- b) alterações estatutárias que, direta ou indiretamente, possam alterar as condições das Debêntures em circulação, inclusive mudança do objeto social da EMISSORA;
- c) cisão, fusão ou incorporação da EMISSORA; e,
- d) liquidação da EMISSORA.

7.5.1. Na hipótese de aprovação das matérias elencadas na letra “a” do item 7.5 acima, deverá o recebimento efetivo do preço da alienação a título oneroso, em dinheiro, destinar-se ao resgate total ou à amortização das Debêntures, a ser realizado até o 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente seguinte ao do recebimento, pelo valor nominal corrigido na forma prevista no item 4.4 da Cláusula Quarta acima.

7.5.2. Na hipótese de o produto da alienação a título oneroso, em dinheiro, de imóveis da EMISSORA, tratada na letra “a” do item 7.5 acima, exceder o valor nominal das Debêntures, o saldo será obrigatoriamente distribuído aos debenturistas sob forma de participação no resultado.

7.5.3. Fica ressalvado que (i) a alienação das unidades mencionadas no item 3.5.3, “ii” da Cláusula Terceira desta Escritura, bem como (ii) toda e qualquer venda, compra ou substituição de equipamentos, subordinada à adequação e atualização funcional do empreendimento que a EMISSORA tem por objeto social planejar, desenvolver, administrar e explorar, não são matérias sujeitas à aprovação dos debenturistas.

Cláusula Oitava – DA DIVISÃO

- 8.1.** Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

Cláusula Nona – NOVAÇÃO E RENÚNCIA

- 9.1.** O não exercício de quaisquer procedimentos previstos nesta Escritura não constituirá novação e nem renúncia de quaisquer direitos dela decorrentes.

Cláusula Décima – DAS NOTIFICAÇÕES

- 10.1.** Todos os documentos e as comunicações, sempre feitas por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

São Paulo Wellness S.A.
Alameda Madeira, nº 222, 14º andar, sala 05, Alphaville - Barueri - SP - Tel.: (11) 4195-5117
At.: Sr. Fernando Bontorim Amato

Para o Agente Fiduciário:

Planner-Sanvest Trustee DTVM Ltda.
Avenida Paulista, 2439, 11º andar - São Paulo - SP - Tel: (11) 3061-9444
At: Sr. Carlos Arnaldo Borges de Souza

Para a CBLC – Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia

Rua XV de Novembro, 275 – Subsolo - CEP: 01013-001 – São Paulo / SP - Telefone: (11) 3233-2307
At. Leandro A. Souza

Para a Instituição Mandatária, Depositária e Agente Escriturador das Debêntures:

Banco Itaú S.A.
Rua Boa Vista, 176 - São Paulo - SP - Tel: (11) 232-7285



10.2. Os documentos e as comunicações serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” ou por telegrama nos endereços acima.

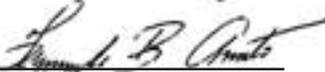
10.3. Toda e qualquer alteração nos dados indicados no item 10.1 acima deverá ser comunicada ao AGENTE FIDUCIÁRIO, à CBLIC e à instituição mandatária e depositária das Debêntures pela EMISSORA, imediatamente após a mesma tomar ciência de tal alteração.

Cláusula Décima Primeira - DO FORO

11.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura.

E por estar assim justas e contratadas, firmam esta Escritura a EMISSORA e, na qualidade de interveniente, o AGENTE FIDUCIÁRIO, em 04 (quatro) vias, de igual teor e forma e para o mesmo fim, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 9 de outubro de 2001



 SÃO PAULO WELLNESS S/A - EMISSORA

Por: **Marcelo Vespoli Takaoka**
Cargo: Diretor

Por: **Fernando Bontorim Amato**
Cargo: Diretor



 SÃO PAULO WELLNESS S/A - EMISSORA

Por: **José Lucena de Miranda Neto**
Cargo: Diretor

Por: **Henry Tjoanhan Go**
Cargo: Diretor

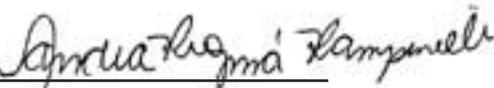


 PLANNER SANVEST TRUSTEE DTVM LTDA. - AGENTE FIDUCIÁRIO

Por: **Carlos Arnaldo Borges de Souza**
Cargo: Diretor

Por: **Marcus Eduardo de Rosa**
Cargo: Diretor

Testemunhas:

1. 
 Nome: Sandra Regina Rampinelli
 RG nº: 20.040.633-4
 CPF: 090.404.888-02

2. 
 Nome: Edgard Sallum
 RG nº: 2.838.349
 CPF: 023.629.708-25



CARTÓRIO DO 16. TABELÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - CAPITAL
Rua Augusta, 1630/1642 - Capital - SP
Fabrício Tadeu Bisognin - Tabelião

RECONHECIDO POR SEMELHANÇA A(S) FIRMA(S) DE:
CARLOS ARNALDO BORGES DE SOUZA (4059);
MARCUS EDUARDO DE ROSA (32446).
São Paulo, 01 de novembro de 2001.
EM TEST. DO DELEGADO.

HULDA DOMIZETI PEDRO - ESCRIVENTE
CDD. SEGURANÇA : 0039/01112001-4
TODAS SÓMENTE COM O SELO DE AUTENTICAÇÃO
FIRMA R\$ 1,93 ** TOTAL R\$ 3,66
DIGITADOR: MARCELO 093735

SP 1592A A026856
SP 1592A A020855
SP 1592A A026854

SELO DE AUTENTICAÇÃO DE NOTAS - SP/2001
SÃO PAULO - CAPITAL
Nº 9111
A036938
2

PRODUTORES DE NOTAS - SP/2001
SÃO PAULO - CAPITAL
Nº 9111
A036938
2

PRODUTORES DE NOTAS - SP/2001
SÃO PAULO - CAPITAL
Nº 9111
A036938
2



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

BEL. FRANCISCO RAYMUNDO - OFICIAL DESIGNADO
BEL. ADEMAR FIORANELI - OFICIAL DESIGNADO

REGISTRO

5.681

FICHA

001

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

Barueri, 06 de novembro de 2.001.

EMISSÃO DE DEBÊNTURES

EMISSORA: SÃO PAULO WELLNESS S/A, sociedade por ações com sede e foro neste Município e Comarca de Barueri, neste Estado, na Alameda Madeira, nº.222, 14º andar, sala 05, em Alphaville, inscrita no CNPJ/MF. sob nº.04.106.907/0001-90. **DA AUTORIZAÇÃO:** A presente Escritura de Emissão de Debêntures, foi celebrada com base na autorização deliberada na Ata de Assembléia Geral Extraordinária e da Assembléia Geral Especial de Acionistas Titulares das Ações Preferenciais Classe "A", da Emissora, realizada em 20 de junho de 2.001, registrada sob nº.149.569/01-4, em sessão de 19 de julho de 2.001, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, publicada em 21 de julho de 2.001 no Diário Oficial do Estado; e, em 21/22 de julho de 2.001 no Jornal da Manhã, complementada pela Assembléia Geral Extraordinária realizada em 09 de outubro de 2.001, registrada 213.816/01-5, em sessão de 19 de outubro de 2.001, na referida JUCESP, devidamente publicada no Diário Oficial do Estado e Jornal da Manhã. **AGENTE FIDUCIÁRIO,** nomeado na escritura e nela interveniente, representando a comunhão de debenturistas, adquirentes das debêntures objeto da presente emissão: PLANNER-SANVEST TRUSTEE DTVM LTDA, com sede à Avenida Paulista, nº.2.439, 11º andar, em São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. sob nº.67.030.395/0001-46. **DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO:** **COLOCAÇÃO:** a) - As Debêntures serão objeto de distribuição pública, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para colocação no mercado de balcão não organizado, adotando-se o procedimento diferenciado de distribuição de acordo com o disposto no artigo 33 da Instrução CVM nº.13/80. Dessa forma, não serão admitidas reservas antecipadas, nem lotes mínimos ou máximos, sendo que serão atendidos, preferencialmente, os clientes do coordenador; e, b) Nos termos do "Contrato de Implantação do Empreendimento São Paulo Wellness" (o "Contrato de Implantação"), celebrado entre a EMISSORA e a Wellness Empreendimentos Ltda (a "WEMP") em 20 de junho de 2.001, a WEMP subscreverá as Debêntures que não tenham sido subscritas até a data de encerramento da colocação, integralizando-as com os créditos detidos pela WEMP contra a EMISSORA em decorrência do Contrato de Implantação. **REGISTRO E NEGOCIAÇÃO:** As Debêntures serão listadas para negociação no mercado secundário na Bolsa de Valores do Estado de São Paulo - BOVESPA e registradas na CBLC - Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia. **VALOR TOTAL DA EMISSÃO:** O valor total da Emissão, na data da emissão das Debêntures será de R\$212.007.000,00. **NÚMERO DE SÉRIE:** A Emissão será realizada em uma única série. **DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:** Os recursos captados por meio da presente Emissão serão integralmente destinados, após o pagamento das despesas relacionadas com o processo de emissão e distribuição das Debêntures, à implementação do empreendimento denominado "SÃO PAULO WELLNESS", referido no artigo 2º do Estatuto Social da Emissora, a ser
(continua no verso)

TABELÃO DE IMÓVEIS FEZTESTO
TÍTULOS OFICIAIS DE REGISTRO
DOCUMENTOS E C.º 1.º DE REG.
Del. Francisco Augusto de Almeida
Mameda Araújo, 1.021-00 - Alphaville

REGISTRO

5.681

FICHA

001

VERSO

construído no terreno de propriedade da Emissora, integrante do quinhão nº.03 da propriedade denominada "Sítio Tamboré", situado neste Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, constituído pelos imóveis designados sob nºs 12.2, 12.3 e 12.4 da quadra nº.02, do empreendimento denominado "ALPHAVILLE - CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL", objeto da matrícula nº.106.911, deste Registro de Imóveis. Nos termos do Contrato de Implantação, a EMISSORA pagará a WEMP pela completa implantação do Empreendimento, uma quantia fixa de R\$212.007.000,00, acrescida dos recursos arrecadados com a alienação das unidades dos BLOCOS B e C correspondentes aos andares de números 01 a 20 e de 40% das unidades destinadas ao centro médico, correspondentes aos andares de números 13 a 20 do Bloco E, deduzidos os encargos diretos incidentes sobre a alienação dos referidos imóveis. **DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES: DATA DA EMISSÃO:** Para todos os efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será 1º de junho de 2.001 (a "Data da Emissão"). **QUANTIDADE DE TÍTULOS:** Serão emitidas 212.007 Debêntures. **VALOR NOMINAL UNITÁRIO:** As Debêntures terão valor nominal unitário, na Data da Emissão de R\$1.000,00. **FATOR DE ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL:** As Debêntures terão seu valor nominal atualizado, a partir da Data de Emissão, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, "pro-rata temporis", sempre com base no último índice conhecido. **VENCIMENTO:** As Debêntures não terão prazo de vencimento. **FORMA E TIPO:** As Debêntures serão de forma nominativa e do tipo escritural. **CERTIFICADOS:** Não serão emitidos certificados representativos das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures serão comprovada pelo extrato emitido pela instituição depositária das Debêntures. Adicionalmente, será expedido pela BOVESPA o Relatório de Posição de Ativos. **ESPÉCIE:** As Debêntures serão da espécie com garantia subordinada. **CONVERSIBILIDADE DAS DEBÊNTURES:** As Debêntures não serão conversíveis em ações da EMISSORA. **CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO:** As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional ou créditos devidos contra a EMISSORA originados da implantação do Empreendimento, no ato da subscrição. Todas as Debêntures serão subscritas e integralizadas por seu valor nominal atualizado na forma prevista, desde a Data da Emissão até o 1º dia útil do mês da efetiva integralização. Para as Debêntures subscritas e integralizadas a partir do 2º dia útil de cada mês, o valor da integralização será atualizado mediante a aplicação da variação do IGP-M relativo ao mês anterior, calculado de forma "pro-rata-temporis", desde o 1º dia útil do mês até a data da subscrição e integralização efetiva. **REMUNERAÇÃO:** As Debêntures em circulação perceberão a título de remuneração mensal, a partir do início das operações do Empreendimento, rendimentos variáveis equivalentes a uma participação no Resultado Operacional Disponível ("RODP") da EMISSORA, calculado de acordo com o critério definido no título. **AMORTIZAÇÃO E RESGATE:** Não haverá amortização nem

(continua na ficha 002)

DE LETRAM
VESTIMENTA
DA JURE
Oficial Designado
Barueri

Continuação da ficha 001

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

BEL. FRANCISCO RAYMUNDO - OFICIAL DESIGNADO
BEL. ADEMAR FIORANELI - OFICIAL DESIGNADO

REGISTRO

5.681

FICHA

002

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

Barueri, 06 de novembro de 2.001.

resgate das Debêntures, saldo na hipótese de venda, cessão ou qualquer forma de alienação total ou parcial dos imóveis de propriedade da EMISSORA, sujeita à aprovação prévia de debenturistas da presente Emissão, reunidos em assembléia, representando, no mínimo 2/3 das Debêntures em circulação, na forma convencionada no título. Consta ainda da escritura outras cláusulas e condições.

O Escrevente Autorizado,

Ademar Carlos dos Santos
Escrevente Autorizado

p/O Oficial Designado,

Bel. Adelmo Fioranelli
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 199.407

Rolo 3.420

TABELÃO DE NOTAS PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA Alameda Araguaia, 190/200 - Alphaville - Barueri - SP
CERTIDÃO: Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraído por processo reprográfico, nos termos do art. 19.º § 1.º, da Lei 6.015/73.
Barueri, 06 NOV. 2001

Bel. Adelmo Fioranelli
Escrevente Autorizado

CONTRATO DE IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO SÃO PAULO WELLNESS



CONTRATO DE IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO SÃO PAULO WELLNESS

Pelo presente instrumento particular, de um lado,

- (i) **SÃO PAULO WELLNESS S.A.**, sociedade com sede na Alameda Madeira, 222, 14º andar, sala 05, Alphaville, na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.106.907/0001-90, com seu Estatuto Social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 35300181441, em sessão de 20.10.2000, neste ato representada por seus diretores abaixo assinados, Sr. **Marcelo Vespoli Takaoka** e Sr. **José Lucena de Miranda Neto**, doravante designada simplesmente como “SPW”; e de outro,
- (ii) **WELLNESS EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade com sede na Alameda Madeira, 222, 14º andar, sala 06, Alphaville, na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.099.806/0001-30, com seu Contrato Social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 35216571889, em sessão de 16.10.2000, neste ato representada por seus diretores abaixo assinados, Sr. **John George De Carle Gottheiner** e Sr. **Henry Tjoanhan Go**, doravante designada simplesmente como “WEMP”.

Considerando que:

- a SPW é uma sociedade de propósito específico, cujo objeto social é o planejamento, desenvolvimento, implantação, administração e exploração, por si ou por terceiros, do empreendimento denominado São Paulo Wellness, composto de 5 (cinco) blocos de edifícios, sendo o Bloco A destinado a um shopping center, o Bloco B destinado a escritórios e um business center, o Bloco C destinado a escritórios e salas de múltiplo uso, o Bloco D destinado a um hotel e um centro de convenções e o Bloco E destinado a um centro médico, empreendimento este a ser construído no terreno objeto da matrícula 106.911 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, (o “Empreendimento”, o “Bloco A”, o “Bloco B”, o “Bloco C”, o “Bloco D” e o “Bloco E”, respectivamente);
- para captar os fundos necessários para a implantação do Empreendimento e a conseqüente contratação da WEMP nos termos deste instrumento, a SPW fará a emissão de 212.007 (duzentas e doze mil e sete) debêntures não conversíveis em ações da SPW (as “Debêntures”), no montante de R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões, sete mil reais), com as características descritas no Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures da São Paulo Wellness S.A., cuja minuta consta do Anexo I ao presente (a “Escritura de Emissão”);
- a WEMP, por sua vez, é empresa especializada na área de construção civil, urbanização, elaboração de projetos e serviços de consultoria em geral, desenvolvendo atividades direta ou indiretamente relacionadas à organização e gerenciamento de negócios próprios ou de terceiros; e
- a SPW tem interesse em contratar a WEMP para entrega em sistema turn key do Empreendimento, compreendendo o resultado de sua construção, organização e implantação mediante completa instalação e colocação em marcha de todos os itens necessários ao seu funcionamento, de acordo com o conceito empresarial e comercial que lhe foi dado.

TÊM entre si justo e contratado celebrar o presente Contrato de Implantação do Empreendimento São Paulo Wellness (o “Contrato”), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

Cláusula Primeira - Do Objeto do Contrato

- 1.1. Pelo presente instrumento, a SPW contrata a WEMP para que esta promova a completa implantação do Empreendimento, incluindo, sem limitação, a construção e integral acabamento dos prédios previstos no projeto constante do Anexo II, a organização e instalação física e funcional de tudo quanto diga respeito aos aspectos empresariais e comerciais de todas as áreas, compostos, unidades e complexos que o compõem (incluindo a elaboração e execução de todos e quaisquer contratos de serviços e/ou obras com terceiros e operadores, de forma que todas as áreas, compostos, unidades e complexos estejam, após o Prazo dos Serviços de Implantação (conforme abaixo definido), em plenas condições de servir ao propósito para os quais foram projetados, devendo, assim, a WEMP entregá-lo à SPW pelo sistema turn key, pronto, acabado e em condições aptas para operar dentro de um elevado padrão de qualidade (os “Serviços de Implantação”).

- 1.1.1. Fica acordado, contudo, que as áreas privativas das unidades dos escritórios (escritórios e business center - Bloco B e escritórios e salas de múltiplo uso - Bloco C), do centro médico - Bloco D e do shopping center - Bloco A serão entregues conforme memorial descritivo da obra (Anexo II), ficando os respectivos acabamentos a cargo exclusivo do adquirente e/ou locatário, conforme o caso.
- 1.2. Dentro de 90 (noventa) dias a contar da celebração deste instrumento, a WEMP elaborará e entregará à SPW um cronograma físico dos trabalhos de construção e execução técnica e administrativa da implantação do Empreendimento, com as diversas etapas de seu desenvolvimento, no qual deverão estar previstos (i) os prazos e datas estimadas para a entrega de cada uma das unidades que o compõem e (ii) o início e término das obras, serviços e instalações específicas de cada operadora do Empreendimento, para que as mesmas possam adotar providências próprias do período pré-operacional das respectivas gestões. O cronograma acima referido deverá respeitar o Prazo de Implantação (conforme abaixo definido) e deverá ser analisado e aprovado pela SPW em até 3 (três) dias úteis de seu recebimento. Após tal aprovação, o cronograma físico será assinado e rubricado pelas partes, tornando-se parte integrante deste instrumento como Anexo III, passando os prazos lá constantes a serem prazos para os fins deste instrumento, devendo os mesmos, ainda que estimados, serem respeitados pela WEMP quando da implantação do Empreendimento. Para tanto, o cronograma físico deverá conter referência a este instrumento, bem como ao fato de ser parte integrante deste. Uma cópia desse cronograma físico, após a sua devida aprovação, deverá ser entregue pela WEMP para o agente fiduciário nomeado nos termos da Escritura de Emissão (o “Agente Fiduciário”).
- 1.2.1. Caberá ainda à WEMP, às suas expensas, comercializar o Empreendimento ou selecionar e/ou contratar profissionais e/ou empresas especializadas na comercialização do Empreendimento, arcando, sem limitação, com as despesas de publicidade, corretagem, impostos, taxas, elaboração e registro de contratos.
- 1.2.2. Fica acordado que pertencerão à WEMP as eventuais receitas decorrentes da cessão de direitos de uso (CDU) das lojas do shopping center.

Cláusula Segunda – Das Obrigações da WEMP

- 2.1. Sem prejuízo de outras obrigações inerentes ao presente Contrato, caberá à WEMP:
- (i) a prestação de assessoria na eventual contratação pela SPW de empresas prestadoras de serviços relativos à organização, preparação técnico-financeira, registro e emissão das Debêntures objeto da Escritura de Emissão, incluindo as diligências necessárias perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) quando da emissão pública de Debêntures;
 - (ii) a seleção, contratação e coordenação dos projetos necessários ao desenvolvimento, implantação e instalação do Empreendimento e sua aprovação, em nome da SPW, perante as autoridades competentes, obrigando-se a SPW, sempre que solicitada, a emitir as procurações necessárias para tal fim, mediante simples solicitação da WEMP;
 - (iii) a seleção e contratação das diversas empresas e fornecedores das obras de edificação e serviços terceirizados necessários à implantação do Empreendimento e de tudo o mais que for necessário ao seu funcionamento, de acordo com os projetos, especificações de qualidade e quantidade, acordados pelas partes;
 - (iv) contratar o fornecimento e instalação de todos os equipamentos, mobiliários e acessórios necessários para colocar o Empreendimento em operação, conforme memorial descritivo da obra (Anexo II);
 - (v) a seleção e contratação dos serviços jurídicos para a obtenção da documentação necessária à implantação do Empreendimento, incluindo a assessoria na negociação e celebração de escrituras, contratos de prestação de serviços, de fornecimentos e operação das diversas unidades que compõem o Empreendimento, bem como a promoção dos registros e averbações cabíveis para a organização e estruturação jurídica do Empreendimento;
 - (vi) seleção e contratação dos serviços necessários à pré-operacionalização do Empreendimento, compreendendo o treinamento, durante o período de até 3 (três) meses anteriores ao início da operação (fase de pré-operação), do pessoal necessário a tal operacionalização, arcando a WEMP inclusive com a remuneração e custeio de tal pessoal até o fim da fase pré-operacional acima mencionada;

- (vii) seleção e contratação das atividades de “marketing”, publicidade e promoção institucional dos negócios objetivados pelo Empreendimento;
 - (viii) elaboração de relatórios mensais de acompanhamento do programa de implantação, execução técnica, administrativa e financeira do Empreendimento, que serão encaminhados à SPW, com cópia para o Agente Fiduciário;
 - (ix) providências para a contabilização e controle dos fornecimentos e atribuições previstos neste Contrato;
 - (x) disponibilização do capital de giro necessário ao início da operacionalização do Empreendimento, naquilo que couber, conforme aprovado de comum acordo entre a SPW, a WEMP e o(s) operador(es) de serviços e atividades previstos, o que deverá ser formalizado oportunamente, por escrito, mediante contratos específicos;
 - (xi) prover os recursos financeiros necessários para fazer face, quando for o caso, às despesas da fase pré-operacional de algumas partes do Empreendimento, incluindo as despesas necessárias para cobrir gastos com publicidade e propaganda até a inauguração daquela parte do Empreendimento, o que deverá ser formalizado oportunamente, por escrito, mediante contratos específicos; e
 - (xii) interagir e fazer com que subcontratadas que realizem obras e/ou serviços no Empreendimento interajam com a(s) operadora(s) e demais empresas envolvidas na implantação do Empreendimento durante todo o Prazo de Implantação, objetivando o perfeito funcionamento e a sinergia própria do Empreendimento, de acordo com os projetos, especificações, descritivos, padrões, detalhamentos, relações e recomendações emanadas da SPW.
- 2.2. No cumprimento de suas obrigações nos termos deste Contrato, a WEMP poderá valer-se da subcontratação de terceiros, à sua livre escolha e por sua conta e risco. Referida subcontratação não dependerá de qualquer tipo de comunicação ou autorização da SPW.

Cláusula Terceira – Do Preço Global de Implantação

- 3.1. Pelos Serviços de Implantação, a WEMP fará jus a (i) uma quantia fixa de R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões, sete mil reais), acrescida dos (ii) recursos arrecadados com a alienação (a) das unidades dos Blocos B e C correspondentes aos andares de números 01 a 20 e (b) de 40% das unidades destinadas ao centro médico, correspondentes aos andares de números 13 a 20 do Bloco E, deduzidos os encargos diretos incidentes sobre a alienação dos referidos imóveis (o “Preço Global da Implantação”).
- 3.2. Para fins de quitação do montante mencionado no item 3.1, “i” acima, a WEMP subscreverá até 212.007 (duzentas e doze mil e sete) Debêntures emitidas pela SPW nos termos da Escritura de Emissão, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o montante de R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões, sete mil reais), as quais serão integralizadas com os créditos detidos pela WEMP contra a SPW em decorrência deste Contrato no valor total de R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões, sete mil reais) (os “Créditos”). A integralização das 212.007 (duzentas e doze mil e sete) Debêntures pela WEMP será entendida como pagamento da parcela devida pela SPW à WEMP nos termos do item 3.1, “i” acima. Na hipótese de a WEMP não subscrever as 212.007 (duzentas e doze mil e sete) Debêntures, a SPW pagará os Créditos restantes, correspondentes à diferença entre a parcela fixa de R\$ 212.007.000,00 (duzentos e doze milhões, sete mil reais) e o montante totalizado pelas Debêntures subscritas e integralizadas pela WEMP, com os recursos decorrentes da integralização das Debêntures não subscritas pela WEMP, conforme as mesmas sejam subscritas e integralizadas por outros investidores.
- 3.2.1. As Debêntures serão subscritas pela WEMP em até 180 (cento e oitenta) dias contados da concessão do registro de distribuição das mesmas pela CVM, devendo os Créditos eventualmente restantes após a integralização das Debêntures pela WEMP ser pagos pela SPW dentro deste mesmo prazo, para os fins do disposto nas cláusulas 8.1 e 8.2 abaixo. A WEMP poderá, uma vez realizada a transferência da titularidade das Debêntures à mesma, aliená-las no mercado independentemente de prestação de contas a fim de gerar recursos financeiros destinados ao cumprimento de suas obrigações decorrentes deste Contrato e de outros contratos a serem firmados com terceiros, ou ainda dá-las em pagamento a tais terceiros.

- 3.3. Para fins de quitação do montante devido nos termos do item 3.1, “ii” acima, fica a WEMP desde já autorizada a reter o montante ali mencionado, deduzidos os encargos diretos incorridos em razão da alienação das referidas unidades. Caso até a data da expedição do “habite-se” pela Prefeitura do Município de Barueri tais unidades não tenham sido integralmente alienadas, as unidades não alienadas serão transferidas para a propriedade da WEMP, devendo esta arcar com os encargos tributários incidentes sobre tais transferências.

Cláusula Quarta – Da Responsabilidade da WEMP

- 4.1. A WEMP assume integral responsabilidade pela implantação do Empreendimento nos termos deste Contrato. Exceto pelo disposto na cláusula 4.2 abaixo, arcará a WEMP, de forma exclusiva, pelo custeio da eventual diferença a maior que vier a se verificar entre o custo efetivo da implementação do Empreendimento e o Preço Global da Implantação, devendo efetuar em tempo hábil o aporte de quaisquer importâncias que se façam necessárias para que os trabalhos não sofram interrupção ou prejuízo.
- 4.1.1. Entretanto, fica desde já acordado que a SPW poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, realizar e solicitar que a WEMP implemente:
- (i) modificações e adaptações no projeto do Empreendimento ou no memorial descritivo de obras, acabamentos e equipamentos, que constitui o Anexo II ao presente instrumento, desde que tais modificações objetivem melhorar ou adequar o projeto;
 - (ii) interligações e/ou passagens entre o Empreendimento e os imóveis vizinhos, bem como modificações de ordem funcional para melhor adequar a instalação e a localização de equipamentos, portões de entrada e saída, entre outros itens; e
 - (iii) modificações e adaptações para atender ordens de autoridades, leis e posturas federais, estaduais e municipais, bem como regulamentos e posturas impostas pela Sociedade Alphaville Centro Industrial e Empresarial (SACIE) ou por quaisquer concessionárias de serviço público e/ou privado.
- 4.2. Ficam excluídos do Preço Global da Implantação os custos decorrentes do aumento de área construída ou de qualquer alteração no Projeto ou no memorial descritivo da obra (Anexo II). Caso a SPW solicite à WEMP aumentos e/ou alterações que possam, na exclusiva opinião da WEMP, impactar o Preço Global de Implantação, a WEMP deverá enviar à SPW uma proposta contendo as especificações relativas aos aumentos e/ou modificações solicitadas, bem como o respectivo preço e forma de pagamento, cabendo à SPW, a seu exclusivo critério:
- (i) aceitar a proposta e, mediante aditivo ao presente Contrato, alterar, de comum acordo com a WEMP, o Preço Global de Implantação, especificando-se a forma de pagamento do respectivo acréscimo;
 - (ii) aceitar a proposta mas negar-se a desembolsar qualquer quantia adicional, caso em que a WEMP poderá, a seu exclusivo critério e às suas expensas, realizar o respectivo aumento e/ou modificação; ou
 - (iii) não aceitar a proposta orçamentária, caso em que a WEMP não poderá, sob nenhuma circunstância, realizar qualquer aumento e/ou modificação.

Cláusula Quinta – Das Obrigações Gerais das Partes

- 5.1. São obrigações gerais da WEMP, independentemente das demais obrigações aqui constantes:
- (i) providenciar para que sejam efetuados os registros dos contratos nos órgãos de classe competentes e em outros órgãos ou registros públicos, quando exigidos por lei ou se julgar conveniente;
 - (ii) providenciar os seguros de responsabilidade civil, contra fogo e outros sinistros inerentes à construção civil, devendo a SPW figurar como segurada ou beneficiária das respectivas apólices contratadas seja pela WEMP ou por suas subcontratadas, incluindo as operadoras;
 - (iii) providenciar o oportuno e regular atendimento de suas obrigações trabalhistas, tributárias, previdenciárias e sociais, bem como de suas subcontratadas; e

- (iv) prestar os serviços objeto deste Contrato por meio de equipe técnica e pessoal qualificado, próprio ou contratado, executando-os de acordo com as regras de boa técnica.
- 5.2. São obrigações gerais da SPW, independentemente das demais obrigações aqui constantes:
- (i) efetuar o pagamento nos termos deste instrumento; e
- (ii) providenciar tempestivamente à WEMP todas as informações e documentos necessários ao cumprimento de suas obrigações decorrentes deste instrumento.

Cláusula Sexta – Dos Prazos

- 6.1. O prazo para a implantação do Empreendimento nos termos deste Contrato é de 48 (quarenta e oito) meses a contar da data da efetiva integralização da totalidade das Debêntures, pela WEMP ou por outros investidores, tal como ajustado na cláusula 3.1 acima (o “Prazo de Implantação”). Referido prazo será automaticamente prorrogado por mais 3 (três) meses caso, ao final do prazo acima mencionado, o Empreendimento não esteja em condições de ser entregue pela WEMP nos termos deste instrumento.
- 6.2. O Prazo de Implantação será igualmente prorrogado por motivos de força maior e/ou caso fortuito registrados no diário de obra e no diário de serviços relativos à implantação do Empreendimento, mantidos pela construtora e/ou empresas contratadas da WEMP. Para os fins deste instrumento, serão considerados eventos de força maior ou caso fortuito, entre outros, chuvas intensas e continuadas, incêndio, falta de materiais de construção, greves, interrupção do fornecimento de energia elétrica, guerras, revoluções, embargos de obra, medidas judiciais, dilatações decorrentes de alterações de projetos e acréscimos de obra tais como aqueles mencionados na cláusula 4.2 acima, eventos imprevisíveis ao tempo da celebração deste Contrato ou interferências imprevistas, procedendo-se sempre que houver dilatação do prazo à revisão dos cronogramas e condições a fim de torná-los compatíveis com a nova situação verificada.
- 6.3. Sem prejuízo do Prazo de Implantação, a WEMP deverá prestar os Serviços de Implantação objeto deste Contrato até 90 (noventa) dias corridos após a inauguração e início da operação do Empreendimento (o “Prazo dos Serviços de Implantação”), quando será apresentado o relatório final sobre os Serviços de Implantação executados e entregue toda a documentação a eles relativa. Caso até o último dia do Prazo dos Serviços de Implantação existam pendências ou serviços a regularizar, a SPW poderá, a seu livre critério, prorrogar tal prazo por período que julgar conveniente, devendo a SPW, somente ao final do mesmo e desde que a WEMP tenha cumprido todas as suas obrigações decorrentes deste instrumento, entregar à WEMP termo de recebimento definitivo do Empreendimento e lhe entregar recibo de plena, geral e irrevogável quitação com relação a suas obrigações decorrentes deste Contrato.
- 6.4. A documentação técnica e jurídica relativa ao Empreendimento, incluindo termos de garantia relativos aos equipamentos e máquinas adquiridos pela WEMP e por todos os subcontratados, necessárias para a implantação do Empreendimento, serão entregues pela WEMP à SPW ao final do Prazo dos Serviços de Implantação.
- 6.5. No caso de rescisão ou resilição antecipada deste Contrato nos termos das cláusulas oitava e nona abaixo, a WEMP apresentará imediatamente à SPW o relatório e os documentos a que se referem as cláusulas 6.3 e 6.4 acima.
- 6.6. A WEMP deverá concluir, até a data da expedição do “habite-se” pela Prefeitura do Município de Barueri, a alienação das unidades dos Blocos B e C correspondentes aos andares de números 01 a 20 e de 40% das unidades do centro médico, correspondentes aos andares de números 13 a 20 do Bloco E. Caso até a expedição do “habite-se” tais unidades não tenham sido integralmente alienadas, as unidades não alienadas serão transferidas para a propriedade da WEMP para fins do pagamento devido nos termos do item 3.1, “ii”, devendo a WEMP arcar com os encargos tributários incidentes sobre tais transferências.

Cláusula Sétima – Da Entrega e da Aceitação dos Serviços/Obras

- 7.1. Os Serviços de Implantação executados pela WEMP e comunicados por escrito à SPW ou seu representante para tal fim serão considerados aceitos sem ressalvas, se não houver reclamação escrita por parte da SPW ou de tal representante no prazo máximo de 10 (dez) dias contados, respectivamente, da comunicação do término de cada um dos serviços e/ou de cada uma das obras relativas a cada etapa da implantação do Empreendimento.

- 7.2. Caso sejam apurados, dentro do prazo acima estabelecido, vícios ou defeitos da construção, dos equipamentos, móveis e demais itens que integram o Empreendimento, a SPW deverá notificar a WEMP para providenciar que tais vícios e defeitos sejam sanados no prazo de 30 (trinta) dias contados de tal notificação ou outro prazo que venha a ser expressamente informado por escrito pela SPW, desde que este prazo seja tecnicamente viável.
- 7.3. A entrega definitiva do Empreendimento dar-se-á nos termos da cláusula 6.3 acima, devendo a WEMP entregá-lo totalmente livre e desembaraçado de quaisquer despesas, dívidas, tributos e contribuições, ações ou medidas judiciais ou extrajudiciais.

Cláusula Oitava – Da Condição Suspensiva

- 8.1. As responsabilidades e obrigações da WEMP decorrentes deste Contrato ficarão suspensas até a efetiva primeira subscrição das Debêntures ou o efetivo pagamento dos Créditos à WEMP nos termos da cláusula 3.2 acima.
- 8.2. O presente Contrato poderá ser resilido por qualquer uma das partes, sem qualquer ônus ou encargo, caso não se concretize a primeira subscrição das Debêntures ou o pagamento dos Créditos à WEMP na forma e no prazo previsto na cláusula 3.1 acima. Para os efeitos desta cláusula, a parte que desejar resilir o Contrato deverá notificar a outra parte até o último dia do prazo previsto na cláusula 3.1.1 acima acerca de sua intenção de não subscrever ou vender as Debêntures e, conseqüentemente, não se vincular aos termos do presente Contrato.

Cláusula Nona – Da Rescisão

- 9.1. Sem prejuízo do previsto na cláusula 8.2 acima, este Contrato poderá ser imediatamente rescindido pela outra parte, independentemente de qualquer notificação ou comunicação à outra parte, se ocorrer uma das seguintes hipóteses:
- (i) falência ou concordata de uma das partes contratantes; ou
 - (ii) inadimplemento de qualquer obrigação de uma das partes, que não tenha sido sanada dentro do prazo de 90 (noventa) dias da data do recebimento pela parte inadimplente de notificação da parte inocente, comunicando tal inadimplemento.

Cláusula Décima – Das Disposições Gerais

- 10.1. Fica assegurado à WEMP o direito de figurar, na qualidade de implantadora, em todos os anúncios, relatórios, placas, folhetos, propagandas e demais peças promocionais relativas ao Empreendimento.
- 10.2. A WEMP deverá apresentar, em até 90 (noventa) dias da transferência de Debêntures ou do pagamento dos Créditos à mesma nos termos da cláusula 3.1 acima, seguro-garantia (performance bond) em termos aceitáveis para a SPW, garantindo o cumprimento por aquela, ou por terceiros, de sua obrigação de implantação do Empreendimento nos termos deste Contrato e de todas as suas demais obrigações a ela relacionadas, assumidas para com a SPW, tendo como montante segurado o valor de R\$ 21.200.700,00 (vinte e um milhões, duzentos mil e setecentos reais). Referido seguro-garantia será emitido por seguradora a ser previamente aprovada pela SPW.
- 10.3. As comunicações e notificações decorrentes do presente Contrato serão feitas por correspondência, copiada e protocolada, dirigida aos endereços constantes da qualificação das partes ou outros endereços, conforme previamente informado pelas mesmas, ou por facsimile, sendo, nesta hipótese, consideradas como devidamente recebidas, se corretamente enviadas.
- 10.4. Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por ambas as partes.
- 10.5. O presente Contrato constitui o único e integral acordo entre as partes relativo às matérias aqui tratadas, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data.

- 10.6. O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título que sejam. Para fins do presente Contrato, será considerada sucessora, entre outras, a sociedade que resultar da fusão, aquisição ou incorporação de qualquer uma das partes, independentemente desta possuir a mesma designação e/ou registros societários da parte originalmente contratante.
- 10.7. O não-exercício ou o atraso no exercício, por qualquer das partes, de qualquer direito, recurso, poder ou privilégio dessa parte segundo este Contrato não operará como uma renúncia aos mesmos. O exercício isolado ou parcial de qualquer direito, recurso, poder ou privilégio segundo este Contrato não impedirá qualquer outro exercício posterior dos mesmos ou o exercício de qualquer outro direito, recurso, poder ou privilégio.
- 10.8. Qualquer disposição deste Contrato que seja considerada proibida, inválida ou inexecutável em nenhuma hipótese invalidará ou afetará o mesmo como um todo ou as demais disposições contratuais. Caso qualquer uma das cláusulas do presente Contrato seja considerada proibida, inválida ou inexecutável, as partes comprometem-se a negociar em boa-fé a substituição desta cláusula por uma cláusula que seja válida e eficaz.
- 10.9. As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado do São Paulo, para dirimir quaisquer controvérsias emergentes deste contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

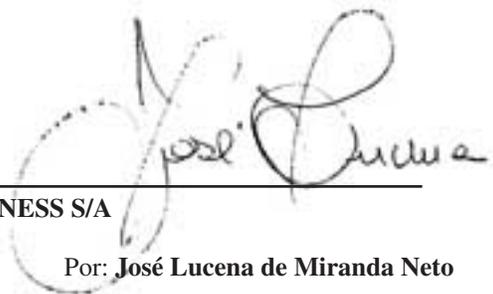
E, por estarem justas contratadas, as partes assinam este instrumento em 2 (duas) vias de igual forma e teor, para um só efeito, juntamente com as testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 20 de junho de 2001.

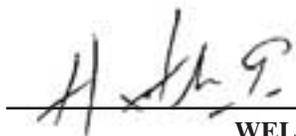


SÃO PAULO WELLNESS S/A

Por: **Marcelo Vespoli Takaoka**



Por: **José Lucena de Miranda Neto**



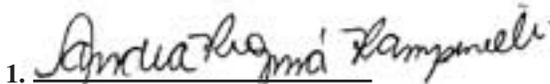
WELLNESS EMPREENDIMENTOS LTDA.

Por: **Henry Tjoanhan Go**



Por: **John George De Carle Gottheiner**

Testemunhas:

1. 

Nome: Sandra Regina Rampinelli

RG nº: 20.040.633-4

CPF: 090.404.888-02

2. 

Nome: Edgard Sallum

RG nº: 2.838.349

CPF: 023.629.708-25



ANEXO I

Minuta do Instrumento Particular de Escritura
da Primeira Emissão de Debêntures da São Paulo Wellness S.A.

Vide “Escritura” (página 287)

ANEXO II

Projeto do Empreendimento e Memorial Descritivo da Obra



MEMORIAL DESCRITIVO

1. INTRODUÇÃO

O Edifício será construído de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, observando-se as disposições do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Barueri, e as determinações preceituadas pela própria PREFEITURA, SABESP, ELETROPAULO e demais entidades que, por circunstâncias de lei, devem ser acatadas.

2. INSTALAÇÕES PREDIAIS

2.1. Elevadores

2.1.1. Blocos B, C e E (Escritórios e Clínicas)

- Elevadores sociais com tecnologia moderna da marca Atlas, Sur, Otis, ThissenSûr ou similar;
- Elevadores de segurança com tecnologia moderna da marca Atlas, Sur, Otis, ThissenSûr ou similar;
- Elevadores hidráulicos de acesso ao heliponto ou estacionamento.

2.1.2. Bloco D (Hotel)

- Elevadores sociais com tecnologia moderna da marca Atlas, Sur, Otis, ThissenSûr ou similar;
- Elevadores de segurança com tecnologia moderna da marca Atlas, Sur, Otis, ThissenSûr ou similar;
- Elevadores hidráulicos de acesso ao heliponto ou estacionamento.
- Elevador de carga com tecnologia moderna da marca Atlas, Sur, Otis, ou similar.

2.1.3. Bloco A (Shopping)

- Elevadores sociais com tecnologia moderna da marca Atlas, Otis, ThissenSûr ou similar;
- Elevadores panorâmicos com tecnologia moderna da marca Atlas, Otis, ThissenSûr ou similar;
- Elevadores de serviço com tecnologia moderna da marca Atlas, Otis, ThissenSûr ou similar;
- Elevador de carga com tecnologia moderna da marca Atlas, Otis, ThissenSûr ou similar.
- Escadas rolantes marca Atlas, Otis, ThissenSûr ou similar.

2.2. Sistema de Segurança

Infra-estrutura completa com instalação de equipamentos de controle de acesso e monitoramento, contando com câmaras de circuito interno de TV em todos os halls de elevadores, entrada e saída de veículos, acesso de pedestres e áreas de circulação das lojas.

2.3. Transmissão de Dados /Internet

O Empreendimento terá toda a infra-estrutura necessária para viabilização do acesso à Internet e implantação de um provedor. Está prevista instalação de tubulação ou calhas de passagem do cabeamento do sistema interno de transmissão de dados e/ou provisão de um Link que possibilita que cada usuário tenha acesso à Internet 24 horas, sem necessidade do uso de sua linha privada e sem pagamento de conta telefônica, tendo somente taxa de assinatura mensal.

2.4. Telefonia

O empreendimento será dotado de um sistema de telefonia que suprirá todas as necessidades individuais privativas de linhas telefônicas, permitindo a cada usuário possuir quantas linhas telefônicas forem solicitadas sem taxa de instalação graças ao sistema DDR de alta tecnologia, com recurso de voz, multimídia, dados e Internet de acordo com o projeto específico.

2.5. TV, FM, TV a Cabo e Som (Sonorização)

Serão instaladas tubulações secas horizontais ou sistema equivalente, prumadas e caixas de passagem para implantação destes sistemas.

2.6. Ar Condicionado

2.6.1. Blocos B, C e E (Escritórios e Clínicas)

As unidades privativas serão dotadas de pontos de fornecimento de água gelada que terão vazão dimensionada para instalação de fancoils ou fancoletes com capacidade proporcional às áreas a serem condicionadas.

2.6.2. Bloco D (Hotel)

Os apartamentos, e áreas sociais serão dotadas de Sistema de ar condicionado completo.

2.6.3. Bloco A (Shopping)

As Lojas serão dotadas de pontos de fornecimento de água gelada que terão vazão dimensionada para instalação de fancoils ou fancoletes com capacidade proporcional às áreas a serem condicionadas.

O Mall do Shopping e o Centro de Convenções dotados de Sistema de ar condicionado completo.

2.7. Sistema de Supervisão Predial

- Supervisão dos níveis de reservatórios de água;
- Supervisão do Status de bombas;
- Supervisão do status de geradores;
- Supervisão e controle de elevadores;
- Supervisão de acionamento de pontos de Sprinklers;
- Detectores de fumaça e termo-velocimétricos em áreas técnicas;
- Alarme áudio-visual de incêndio.

2.8. Instalações Elétricas

- Serão executados por empresa habilitada obedecendo às normas técnicas e especificações do projeto;
- A alimentação se fará a partir de sistema de transformadores padronizados da Eletropaulo ou outra empresa especializada, passando por cabine de barramentos específica para o conjunto de medidores;
- A distribuição se fará através de quadros de disjuntores e tubulações em PVC e/ou eletrocalhas metálicas;
- Os circuitos e as fiações serão dimensionados de acordo com as cargas e demandas previstas de projeto. Fios e cabos serão em cobre antichama de fabricação Pirelli, Condugel ou similar;
- Serão instalados grupos geradores de energia elétrica para circuitos de emergência;
- Os interruptores e tomadas serão de primeira linha;
- Haverá sistema de proteção contra descargas atmosféricas;
- As instalações disporão de proteção contra descargas elétricas, interruptores de corrente de fuga nas áreas de risco.

2.9. Instalações Hidráulicas e de Combate a Incêndio

- Serão executadas por empresa habilitada de acordo com as normas brasileiras e obedecendo ao projeto específico;
- As louças e metais sanitários serão de primeira linha marca Deca, Celite ou similar, seguindo orientação dos projetistas;
- As instalações para proteção e combate à incêndio serão executadas conforme projeto orientado do Corpo de Bombeiros e normas específicas.

3. REVESTIMENTOS EXTERNOS

3.1. Fachada

- O Bloco do Shopping, Convenções e Torres serão revestidas em painéis compostos de alumínio – ACM e painéis em vidro;
- Corpo de elevadores panorâmicos revestido em pastilhas de vidro “Vidrotil” ou similar;

3.2. Esquadrias

- Caixilharia em perfis de alumínio anodizado ou pintura eletrostática, com sistema “pele de vidro”, Strutural Glasing ou similar;
- Portas de madeira com ferragem de primeira linha.

3.3. Vidros

Laminado refletivo, laminado transparente e temperado nos locais indicados no projeto;

3.4. Pisos Externos

Serão em pedra, cimentado estampado e/ou encovado e/ou composto com outros materiais decorativos.

3.5. Jardineiras e Espelho d'Água

- As jardineiras conterão vegetação conforme projeto paisagístico;
- Espelho d'água revestido com pastilha de vidro “Vidrotil” ou similar.

4. ACABAMENTOS INTERNOS

4.1. Estacionamentos Inferiores

4.1.1. Hall de Elevadores Sociais

- *Piso:* Cerâmica alto tráfego de primeira qualidade;
- *Paredes:* Pintura sobre gesso liso;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar.

4.1.2. Hall de Elevadores Panorâmicos

- *Piso:* Granito, e/ou mármore, e/ou marcopiso ou similar, e/ou porcelanato podendo ser ou não composto com outros materiais nobres;
- *Paredes:* Pintura sobre gesso liso;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar.

4.1.3. Hall das Escadas Rolantes

- *Piso:* Granito, e/ou mármore, e/ou marcopiso ou similar, e/ou porcelanato podendo ser ou não composto com outros materiais nobres;
- *Paredes:* Cerâmica de primeira qualidade com vidro temperado encaixilhado até o teto;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar.

4.1.4. Escadas de Segurança

- *Piso:* Concreto tratado;
- *Paredes:* Pintura sobre massa;
- *Teto:* Pintura sobre laje;
- *Corrimão:* Metálico com pintura esmalte sintético de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros;
- *Porta:* Corta fogo com pintura esmalte sintético.

4.1.5. Estacionamento

- *Piso:* Concreto acabado;
- Grelhas de ventilação em aço galvanizado ou similar;
- *Rampa:* Concreto com ranhuras antiderrapantes;
- *Paredes:* Pintura incluindo sinalização de segurança e/ou de localização;
- *Teto:* Pintura sobre laje ou concreto aparente.

4.1.6. Depósitos

- *Piso:* Concreto acabado;
- *Paredes:* Pintura sobre gesso liso;
- *Teto:* Pintura sobre laje ou concreto aparente.

4.1.7. Cabine de Telefonia e Dados

- *Piso:* Concreto acabado para receber piso elevado com revestimento vinílico ou similar;
- *Paredes:* Pintura sobre gesso liso;
- *Teto:* Pintura sobre laje.

4.1.8. Vestiários dos Funcionários

- *Piso:* Cerâmica de alto tráfego de primeira qualidade;
- *Paredes:* Azulejos ou cerâmica de primeira qualidade até o teto ou pintura impermeável;
- *Teto:* Pintura sobre laje ou forro de gesso ou similar;
- *Divisórias:* Granito ou granilite com portas revestidas em laminado melamínico ou similar;
- *Louças:* De primeira qualidade na cor branca, marca Deca, Ideal Standard, Incepa ou similar;
- *Metais:* De primeira qualidade padrão Deca, Docol ou similar.

4.1.9. Refeitório dos Funcionários

- *Piso:* Cerâmica alto tráfego de primeira qualidade;
- *Paredes:* Pintura sobre gesso liso;
- *Teto:* Pintura sobre laje;
- *Bancada:* Granito polido com cuba de inox de primeira qualidade;
- *Metais:* De primeira qualidade padrão Deca, Docol ou similar.

4.1.10. Lavanderia

- *Piso:* Cerâmica alto tráfego de primeira qualidade;
- *Paredes:* Azulejo ou cerâmica de primeira qualidade até o forro ou pintura impermeável;
- *Teto:* Pintura sobre laje.

4.1.11. Manutenção

- *Piso:* Cimentado liso;
- *Paredes:* Pintura gesso liso;
- *Teto:* Pintura sobre laje.

4.1.12. Cabine de Força

- *Piso:* Concreto acabado;
- *Paredes:* Pintura sobre gesso liso;
- *Teto:* Pintura sobre laje.

4.1.13. Depósito de Lixo

- *Piso:* Cerâmica de primeira qualidade;
- *Paredes:* Cerâmica de primeira qualidade;
- *Teto:* Cerâmica de primeira qualidade ou pintura impermeável.

4.2. Primeiro Nível de Lojas

4.2.1. Circulação – Lojas

- *Piso:* Granito, e/ou mármore, e/ou marcopiso ou similar, e/ou porcelanato podendo ser ou não composto com outros materiais nobres;
- *Paredes:* Mármore, cerâmica de primeira qualidade e/ou outros materiais nobres, podendo ser ou não composto com outros materiais nobres;
- *Teto:* Forro de gesso trabalhado ou similar.

4.2.2. Lojas

- *Piso:* Concreto sem acabamento;
- *Paredes:* Alvenaria sem revestimento;
- *Teto:* Concreto aparente.

4.2.3. Acesso do Hotel

- *Piso:* Granito, e/ou mármore e/ou marcopiso ou similar podendo ser ou não composto com outros materiais nobres;
- *Paredes:* Mármore, cerâmica de primeira qualidade e/ou outros materiais nobres, podendo ser ou não composto com outros materiais nobres;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar.

4.2.4. Acesso – Lojas

- *Piso:* Granito, e/ou mármore, e/ou marcopiso ou similar e/ou porcelanato podendo ser ou não composto com outros materiais nobres;
- *Paredes:* Mármore, cerâmica de primeira qualidade e/ou outros materiais nobres, podendo ser ou não composto com outros materiais nobres;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar.

4.2.5. Acesso – Torres de Escritórios e Clínicas

- *Piso:* Granito, e/ou mármore, e/ou marcopiso ou similar e/ou porcelanato podendo ser ou não composto com outros materiais nobres;
- *Paredes:* Mármore, cerâmica de primeira qualidade e/ou outros materiais nobres, podendo ser ou não composto com outros materiais nobres;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar.

4.2.6. Apoio – Lojas

- *Piso:* Cerâmica alto tráfego de primeira qualidade;
- *Paredes:* Cerâmica de primeira qualidade até o forro;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar.

4.2.7. Sanitários

- *Piso:* Granito, e/ou mármore, e/ou marcopiso ou similar, e/ou porcelanato e/ou cerâmica de primeira Qualidade;
- *Paredes:* Cerâmica de primeira qualidade até o forro;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar;
- *Divisórias:* Granito ou mármore e porta em laminado melamínico ou similar;
- *Bancadas:* Granito ou mármore polido;
- *Louças:* Brancas de primeira qualidade, padrão Deca, Ideal Standard, Incepa ou similar;
- *Metais:* De primeira qualidade padrão Deca, Docol ou similar.

4.2.8. Escadas de Segurança

- *Piso:* Concreto acabado;
- *Paredes:* Pintura;
- *Teto:* Pintura sobre laje;
- *Corrimão:* Metálico com pintura esmalte sintético de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros;
- *Porta:* Corta fogo com pintura esmalte sintético.

4.3. Segundo Nível de Lojas

4.3.1. Circulação – Lojas

- *Piso:* Granito, e/ou mármore, e/ou marcopiso ou similar e/ou porcelanato podendo ser ou não composto com outros materiais nobres;
- *Paredes:* Mármore, cerâmica de primeira qualidade e/ou outros materiais nobres, podendo ser ou não composto com outros materiais nobres;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar.

4.3.2. Lojas

- *Piso:* Concreto sem acabamento;
- *Paredes:* Alvenaria sem revestimento;
- *Teto:* Concreto aparente.

4.3.3. Bar / Restaurante do Hotel

- *Piso:* Granito, e/ou mármore e/ou marcopiso ou similar e/ou porcelanato podendo ser ou não composto com outros materiais nobres;
- *Paredes:* Pintura sobre gesso liso e/ou massa texturizada;
- *Teto:* Forro de gesso trabalhado ou similar.

4.3.4. Cozinha do Hotel

- *Piso:* Cerâmica alto tráfego de primeira qualidade;
- *Paredes:* Azulejo ou cerâmica de primeira qualidade até o forro;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar, ou pintura sobre laje;
- *Bancada:* Granito polido com cuba de inox de primeira qualidade;
- *Metais:* De primeira qualidade padrão Deca, Docol ou similar.

4.3.5. Depósito da Cozinha do Hotel

- *Piso:* Cerâmica alto tráfego de primeira qualidade;
- *Paredes:* Azulejo ou cerâmica de primeira qualidade até o forro;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar, ou pintura sobre laje.

4.3.6. Sanitários

- *Piso:* Granito, e/ou mármore, e/ou marcopiso ou similar, e/ou porcelanato e/ou cerâmica de primeira qualidade;
- *Paredes:* Cerâmica de primeira qualidade até o forro;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar;
- *Divisórias:* Granito e porta em laminado melamínico ou similar;
- *Bancadas:* Granito polido;
- *Louças:* Brancas de primeira qualidade, padrão Deca, Ideal Standard, Incepa ou similar;
- *Metais:* De primeira qualidade padrão Deca, Docol ou similar.
- *Teto:* Forro de gesso ou similar.

4.3.7. Acesso – Hotel

- *Piso:* Granito, e/ou mármore, e/ou marcopiso ou similar e/ou porcelanato podendo ser ou não composto com outros materiais nobres;
- *Paredes:* Pintura e/ou massa texturizada, podendo ser ou não composto com outros materiais nobres;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar.

4.3.8. Acesso – Escritórios e Clínicas

- *Piso:* Granito, e/ou mármore, e/ou marcopiso ou similar e/ou porcelanato podendo ser ou não composto com outros materiais nobres;
- *Paredes:* Pintura e/ou massa texturizada, podendo ser ou não composto com outros materiais nobres;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar.

4.3.9. Escadas de Segurança

- *Piso:* Concreto acabado;
- *Paredes:* Pintura sobre gesso liso;
- *Teto:* Pintura sobre laje;
- *Corrimão:* Metálico com pintura esmalte sintético de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros;
- *Porta:* Corta fogo com pintura esmalte sintético.

4.4. Estacionamentos Superiores

4.4.1. Hall dos Elevadores

- *Piso:* Granito, e/ou mármore, e/ou porcelanato podendo ser ou não composto com outros materiais nobres;
- *Paredes:* Pintura, e/ou massa texturizada, podendo ser ou não composto com outros materiais nobres;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar.

4.4.2. Escadas de Segurança

- *Piso:* Concreto acabado;
- *Paredes:* Pintura sobre gesso liso;
- *Teto:* Pintura sobre laje;
- *Corrimão:* Metálico com pintura esmalte sintético de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros;
- *Porta:* Corta fogo com pintura esmalte sintético.

4.4.3. Estacionamento

- *Piso:* Concreto acabado;
- Grelhas de ventilação em aço galvanizado ou similar;
- *Rampa:* Concreto com ranhuras antiderrapantes;
- *Paredes:* Pintura incluindo sinalização de segurança e/ou de localização;
- *Teto:* Pintura sobre laje ou concreto aparente.

4.5. Centro de Convenções

4.5.1. Salas de Convenções

- *Piso:* Carpete alto tráfego de primeira linha;
- *Paredes:* Pintura e/ou revestimento de madeira e tecido e/ou divisórias acústicas removíveis;
- *Teto:* Forro de gesso trabalhado ou similar;
- *Porta:* Madeira encerada;
- *Batente:* Madeira encerada.

4.5.2. Salas de Múltiplo Uso

- *Piso:* Carpete alto tráfego de primeira linha;
- *Paredes:* Pintura sobre gesso liso;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar.
- *Porta:* Madeira encerada;
- *Batente:* Madeira encerada.

4.5.3. Sala de Apoio a Convenções

- *Piso:* Carpete alto tráfego de primeira linha;
- *Paredes:* Pintura e/ou revestimento de madeira e tecido e/ou divisórias acústicas removíveis;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar;
- *Porta:* Madeira encerada;
- *Batente:* Madeira encerada.

4.5.4. Circulação

- *Piso:* Granito e/ou carpete alto tráfego de primeira linha;
- *Paredes:* Pintura sobre gesso liso;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar.
- *Porta:* Madeira encerada;
- *Batente:* Madeira encerada.

4.5.5. Administração – Convenções

- *Piso:* Carpete alto tráfego de primeira linha;
- *Paredes:* Pintura sobre gesso liso;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar.
- *Porta:* Madeira encerada;
- *Batente:* Madeira encerada.

4.5.6. Administração do Hotel

- *Piso:* Carpete alto tráfego de primeira linha;
- *Paredes:* Pintura sobre gesso liso;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar.
- *Porta:* Madeira encerada;
- *Batente:* Madeira encerada.

4.5.7. Escritórios de Serviços (Business Office)

- *Piso:* Carpete alto tráfego de primeira linha ou vinílico;
- *Paredes:* Pintura sobre gesso liso;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar.
- *Porta:* Madeira encerada;
- *Batente:* Madeira encerada.

4.5.8. Sanitários

- *Piso:* Granito, e/ou mármore, e/ou porcelanato, e/ou marcopiso ou similar;
- *Paredes:* Cerâmica de primeira qualidade até o forro;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar;
- *Divisórias:* Granito com portas revestidas em laminado melamínico ou similar;
- *Bancadas:* Granito polido;
- *Louças:* Brancas de primeira qualidade, padrão Deca, Ideal Standard, Incepa ou similar;
- *Metais:* De primeira qualidade padrão Deca, Docol ou similar.
- *Porta:* Madeira encerada;
- *Batente:* Madeira encerada.

4.5.9. Copa de Apoio

- *Piso:* Cerâmica alto tráfego de primeira qualidade;
- *Paredes:* Azulejo ou cerâmica de primeira qualidade até o forro;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar;
- *Bancada:* Granito polido com cuba de inox de primeira qualidade;
- *Metais:* De primeira qualidade padrão Deca, Docol ou similar.
- *Porta:* Madeira encerada;
- *Batente:* Madeira encerada.

4.5.10. Hall dos Elevadores

- *Piso:* Granito e/ou mármore e/ou carpete alto tráfego de primeira linha, podendo ser ou não composto com outros materiais nobres;
- *Paredes:* Pintura e/ou massa texturizada;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar.

4.5.11. Escadas de Segurança

- *Piso:* Concreto acabado;
- *Paredes:* Pintura;
- *Teto:* Pintura sobre laje;
- *Corrimão:* Metálico com pintura esmalte sintético de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros;
- *Porta:* Corta fogo com pintura esmalte sintético.

4.6. Piso Técnico

4.6.1. Circulação

- *Piso:* Vinílico;
- *Paredes:* Pintura sobre gesso liso;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar.

4.6.2. Escadas de Segurança

- *Piso:* Concreto acabado;
- *Paredes:* Pintura sobre massa;
- *Teto:* Pintura sobre laje;
- *Corrimão:* Metálico com pintura esmalte sintético de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros;
- *Porta:* Corta fogo com pintura esmalte sintético.

4.7. Blocos B, C e E

4.7.1. Pavimento Tipo - Escritórios e Clínicas

- *Piso:* Concreto acabado para receber piso elevado h=17 cm;
- *Parede:* Pintura sobre gesso liso;
- *Teto:* Concreto aparente;
- *Porta:* Madeira encerada;
- *Batente:* Metálico ou de madeira com pintura esmalte sintético.

4.7.2. Pavimento Tipo - Sanitários

- *Piso:* Cerâmica de primeira qualidade, granito, marcopiso ou similar;
- *Paredes:* Pintura látex sobre gesso liso;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar;
- *Louças:* Brancas de primeira qualidade, padrão Deca, Ideal Standard, Incepa ou similar;
- *Metais:* De primeira qualidade padrão Deca, Docol ou similar.
- *Porta:* Madeira encerada;
- *Batente:* Metálico ou de madeira com pintura esmalte sintético.

4.7.3. Pavimento Tipo - Circulação

- *Piso:* Granito e /ou mármore e/ou marcopiso ou similar;
- *Paredes:* Pintura sobre gesso liso, e/ou massa texturizada;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar.

4.7.4. Pavimento Tipo - Escadas de Segurança

- *Piso:* Concreto tratado;
- *Paredes:* Pintura;
- *Teto:* Pintura sobre laje;
- *Corrimão:* Metálico com pintura esmalte sintético de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros;
- *Porta:* Corta fogo com pintura esmalte sintético.

4.7.5. Cobertura

- *Piso:* Concreto acabado;
- *Paredes:* Pintura e revestimento de ACM;
- *Teto:* Pintura sobre laje.

4.7.6. Casa de Máquinas

- *Piso*: Concreto acabado;
- *Paredes*: Pintura sobre gesso liso;
- *Teto*: Pintura sobre laje.
- *Porta*: Madeira com pintura esmalte sintético;
- *Batente*: Metálico ou de madeira com pintura esmalte sintético.

4.7.7. Caixa d'Água

- *Piso*: Concreto armado impermeabilizado;
- *Paredes*: Concreto armado impermeabilizado.

4.7.8. Área Descoberta

- *Piso*: Laje de concreto impermeabilizada, com camada de proteção térmica e/ou estrutura de madeira apoiada na laje coberta por telhas de aço ou alumínio.

4.7.9. Heliponto

- *Piso*: Concreto acabado com pintura especial de sinalização.

4.8. Bloco D – Hotel

4.8.1. Primeiro Pavimento – Hall dos Elevadores e Circulação

- *Piso*: Granito e /ou mármore, e/ou marcopiso ou similar, e/ou porcelanato, podendo ser ou não composto com outros materiais nobres;
- *Paredes*: Pintura sobre gesso liso;
- *Teto*: Forro de gesso ou similar.

4.8.2. Depósito

- *Piso*: Cerâmica alto tráfego de primeira qualidade;
- *Paredes*: Pintura sobre gesso liso;
- *Teto*: Pintura sobre laje;
- *Porta*: Madeira com pintura esmalte sintético;
- *Batente*: Metálico ou de madeira com pintura esmalte sintético.

4.8.3. Bar – Piscina

- *Piso*: Granito, e /ou mármore, e/ou marcopiso ou similar, e/ou porcelanato podendo ser ou não composto com outros materiais nobres;
- *Paredes*: Pintura;
- *Teto*: Forro de gesso ou similar;
- *Porta*: Madeira com pintura esmalte sintético;
- *Batente*: Metálico ou de madeira com pintura esmalte sintético.

4.8.4. Vestiários

- *Piso*: Porcelanato, granito e/ou cerâmica de primeira qualidade;
- *Paredes*: Azulejo ou cerâmica de primeira qualidade até o forro;
- *Teto*: Forro de gesso ou similar;
- *Divisórias*: Granito ou mármore com portas em laminado melamínico ou similar;
- *Bancadas*: Granito ou mármore polido;
- *Louças*: Brancas de primeira qualidade, padrão Deca, Ideal Standard, Incepa ou similar;
- *Metais*: De primeira qualidade padrão Deca, Docol ou similar;
- *Porta*: Madeira encerada;
- *Batente*: Metálico ou de madeira com pintura esmalte sintético.

4.8.5. Sala de Descanso – Barbearia

- *Piso:* Cerâmica de primeira linha e/ou vinílico;
- *Paredes:* Pintura sobre gesso liso;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar;
- *Porta:* Vidro temperado com ferragens cromadas.

4.8.6. Sala de Ginástica, Massagem e Exame Médico

- *Piso:* Vinílico;
- *Paredes:* Pintura sobre gesso liso;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar;
- *Porta:* Madeira encerada;
- *Batente:* Metálico ou de madeira com pintura esmalte sintético.

4.8.7. Sauna Seca

- *Piso:* Madeira;
- *Paredes:* Madeira;
- *Teto:* Madeira.

4.8.8. Piscina

- *Piso:* Cerâmica especial para piscina e/ou vidrotíl;
- *Paredes:* Cerâmica especial para piscina e/ou vidrotíl;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar.

4.8.9. Pavimento Tipo – Hall dos Elevadores e Circulação

- *Piso:* Carpete alto tráfego de primeira linha;
- *Paredes:* Pintura sobre gesso liso ou outros materiais decorativos;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar.

4.8.10. Apartamento

- *Piso:* Carpete alto tráfego de primeira linha;
- *Paredes:* Pintura ou outros materiais decorativos;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar;
- *Porta:* Madeira encerada;
- *Batente:* Madeira encerada.

4.8.11. Sanitários

- *Piso:* Porcelanato, e/ou cerâmica de primeira qualidade;
- *Paredes:* Porcelanato, e/ou cerâmica de primeira qualidade até o forro;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar;
- *Bancada:* Granito e/ou mármore polido;
- *Box:* Vidro temperado;
- *Louças:* Brancas de primeira qualidade, padrão Deca, Ideal Standard, Incepa ou similar;
- *Metais:* De primeira qualidade padrão Deca, Docol ou similar;
- *Porta:* Madeira encerada;
- *Batente:* Madeira encerada.

4.8.12. Rouparia e Depósito

- *Piso:* Carpete alto tráfego de primeira linha;
- *Paredes:* Pintura sobre gesso liso;
- *Teto:* Forro de gesso ou similar, ou pintura sobre laje;
- *Porta:* Madeira encerada;
- *Batente:* Madeira encerada.

4.8.13. Escadas de Segurança

- *Piso:* Concreto acabado;
- *Paredes:* Pintura sobre gesso liso;
- *Teto:* Pintura sobre laje;
- *Corrimão:* Metálico com pintura esmalte sintético de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros;
- *Porta:* Corta fogo com pintura esmalte sintético.

4.8.14. Cobertura

- *Piso:* Concreto liso desempenado com junta plástica ou de latão;
- *Paredes:* Pintura;
- *Teto:* Pintura sobre laje.

4.8.15. Casa de Máquinas

- *Piso:* Concreto liso desempenado com junta plástica ou de latão;
- *Paredes:* Pintura;
- *Teto:* Pintura sobre laje.

4.8.16. Inspeção

- *Piso:* Concreto liso desempenado com junta plástica ou de latão;
- *Paredes:* Pintura;
- *Teto:* Pintura sobre laje.

4.8.17. Caixa d'Água

- *Piso:* Concreto armado impermeabilizado;
- *Paredes:* Concreto armado impermeabilizado.

4.8.18. Área Descoberta

- *Piso:* Laje de concreto impermeabilizada, com camada de proteção térmica e/ou estrutura de madeira apoiada na laje coberta por telhas de aço ou alumínio.

4.8.19. Heliponto

- *Piso:* Concreto liso desempenado com pintura especial de sinalização.

ANEXO III

Cronograma físico dos trabalhos de construção e execução técnica e administrativa da implantação do Empreendimento.

Vide “Cronograma” (página 255)

CONTRATO DE OPERAÇÃO GLOBAL DO EMPREENDIMENTO SÃO PAULO WELLNESS



**CONTRATO DE OPERAÇÃO GLOBAL DO EMPREENDIMENTO
SÃO PAULO WELLNESS**

Pelo presente instrumento particular, de um lado,

- (i) **SÃO PAULO WELLNESS S.A.**, sociedade com sede na Alameda Madeira nº 222, 14º andar, sala 05, Alphaville, na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.106.907/0001-90, com seu Estatuto Social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 35300181441, em sessão de 20/10/2000, neste ato representada por seus diretores abaixo assinados, Sr. **Marcelo Vespoli Takaoka** e Sr. **José Lucena de Miranda Neto**, doravante designada simplesmente como “SPW”; e de outro,
- (ii) **WELLNESS EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade com sede na Alameda Madeira nº 222, 14º andar, sala 06, Alphaville, na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.099.806/0001-30, com seu Contrato Social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 35216571889, em sessão de 16/10/2000, neste ato representada por seus diretores abaixo assinados, Sr. **John George De Carle Gottheiner** e Sr. **Henry Tjoanhan Go**, doravante designada simplesmente como “WEMP”;

Considerando que:

- a SPW é uma sociedade de propósito específico, cujo objeto social é o planejamento, desenvolvimento, implantação, administração e exploração, por si ou por terceiros, do empreendimento denominado São Paulo Wellness, composto de 5 (cinco) blocos de edifícios, sendo o Bloco A destinado a um shopping center, o Bloco B destinado a escritórios e um business center, o Bloco C destinado a escritórios e salas de múltiplo uso, o Bloco D destinado a um hotel e um centro de convenções e o Bloco E destinado a um centro médico, empreendimento este a ser construído no terreno objeto da matrícula 106.911 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, (o “Empreendimento”, o “Bloco A”, o “Bloco B”, o “Bloco C”, o “Bloco D” e o “Bloco E”, respectivamente);
- a WEMP, por sua vez, é empresa especializada na área de elaboração de projetos e serviços de consultoria em geral, desenvolvendo atividades direta ou indiretamente relacionadas à organização e gerenciamento de negócios próprios ou de terceiros; e
- a SPW tem interesse em contratar a WEMP para, de forma ampla e global, administrar e gerenciar o Empreendimento, compreendendo a implantação e organização das diversas unidades e atividades relacionadas ao funcionamento de um empreendimento de natureza e conceito empresarial e comercial dado ao Empreendimento;

têm entre si justo e contratado celebrar o presente Contrato de Operação Global do Empreendimento São Paulo Wellness (o “Contrato”), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

**Cláusula Primeira
Objeto do Contrato**

1.1. Por este Contrato e na melhor forma de direito a WEMP se obriga, por si ou terceiros por ela subcontratados, a organizar, administrar e gerenciar as diversas atividades e operações a serem desenvolvidas nos edifícios destinados à hotelaria, centro de conferências, centro de medicina integrada (“CMI”), estacionamento, escritórios e shopping center, nas respectivas áreas privativas ou comuns do Empreendimento, em todos os seus aspectos físicos, funcionais, empresariais ou comerciais (os “Serviços de Administração”). Nesse sentido, os Serviços de Administração compreendem, sem limitação:

- (i) a apresentação e a cobrança do rateio de despesas (inclusive por estimativa) incorridas pelos Condomínio Geral e Subcondomínios (tal como abaixo definido), ou pelos proprietários e/ou locatários das unidades dos edifícios (assim considerados individualmente), com o fornecimento de água, energia elétrica, segurança, remoção de entulhos, brigada de incêndio, decoração, honorários, encargos trabalhistas e previdenciários, seguros, tributos e tarifas de qualquer natureza, notadamente imposto predial e territorial urbano, pavimentação, foros e laudêmos devidos ao Município e à União e outras despesas incorridas pela WEMP para manter o perfeito funcionamento do Empreendimento;
- (ii) a comunicação, sob qualquer forma, de prazos e outros avisos de interesse aos operadores, locatários, proprietários, ocupantes e/ou usuários, a qualquer título, das unidades dos edifícios do Empreendimento, mantendo com os mesmos todo e qualquer tipo de entendimento;

- (iii) o exame dos projetos de instalações comerciais, incluindo, sem limitação, lojas, escritórios, clínicas, decoração, letreiros, cronograma físico das respectivas obras, fazendo-se ainda a comunicação e acompanhamento de eventuais exigências dos órgãos e poderes públicos;
- (iv) a elaboração e execução de um planejamento estratégico e/ou das políticas institucionais do Empreendimento, bem como dos regimentos internos dos edifícios ou do Empreendimento como um todo, podendo impor e levantar restrições relativamente a quaisquer assuntos de interesse da administração;
- (v) a administração de toda e qualquer receita decorrente da exploração econômica do Empreendimento, tais como aluguéis e vendas das unidades dos edifícios, prestação de serviços, royalties e comissões, encargos, contribuições devidas ao fundo de promoções;
- (vi) a definição e composição dos tipos de atividades do Empreendimento, visando a melhor localização para a instalação destas atividades, bem como a definição, negociação e contratação de parceiros estratégicos do Empreendimento;
- (vii) a fixação e a implantação de diretrizes e políticas de relacionamento com a comunidade local;
- (viii) a elaboração e administração dos contratos de compra e venda, locação ou cessão de direito de uso (CDU) de todas as unidades dos edifícios, bem assim a realização, por si ou por terceiros, das atividades de marketing de vendas e realização de promoções e sorteios;
- (ix) a elaboração, assinatura e administração de todos e quaisquer contratos com empresas prestadoras de serviços ou fornecedoras de materiais e/ou mão de obra necessários à normal operação do Empreendimento, incluindo, sem limitação, as prestadoras de serviços de limpeza, segurança, sonorização, alarmes, contabilidade, telecomunicações, energia, abastecimento de água, refrigeração, jurídicos e de auditoria;
- (x) a comercialização do Empreendimento e a seleção e/ou contratação de profissionais e/ou empresas especializadas na comercialização do Empreendimento, arcando a WEMP, sem limitação, com as despesas de publicidade, corretagem, impostos, taxas, elaboração e registro de contratos;
- (xi) a seleção e contratação de empresas que realizem obras ou reparos necessários à manutenção e funcionamento do Empreendimento, tais como a manutenção, reforma, reparos, substituição e ampliação dos equipamentos e máquinas, bem como a aquisição e instalação de novos, a realização de pinturas periódicas das áreas de circulação e de uso comum, reparos e substituição de pisos e revestimentos, aquisição de material, ferramentas e equipamentos destinados à iluminação, banheiros e demais instalações de uso comum, de acordo com os projetos e especificações emanados da SPW ou elaborados pela WEMP em observância aos padrões do Empreendimento ou das diretrizes da SPW;
- (xii) o fornecimento, instalação e manutenção de todos os móveis e acessórios de uso comum, necessários para oferecer conforto aos usuários e para a perfeita operação do Empreendimento;
- (xiii) a seleção e contratação das demais atividades de “marketing”, publicidade e promoção institucional dos negócios objetivados pelo Empreendimento e, a qualquer tempo durante a vigência deste Contrato, sem restrição ou limitação alguma;
- (xiv) a seleção e contratação da exploração comercial das fachadas, paredes, telhados e todas as partes comuns do Empreendimento por meio de aluguel, arrendamento ou cessão;
- (xv) a contabilização e controle das receitas e despesas de acordo com o critério definido na cláusula terceira abaixo;
- (xvi) o acompanhamento das atividades desenvolvidas no Empreendimento por condôminos, sejam proprietários ou locatários, bem assim por empresas subcontratadas no que tange à realização de obras e/ou prestação de serviços, devendo tomar as necessárias medidas para que tais pessoas interajam com a(s) operadora(s) e demais empresas envolvidas na operação do Empreendimento e cumpram as normas dos respectivos Condomínios, objetivando, assim, um perfeito funcionamento, integração e sinergia do mesmo de acordo com os projetos, especificações, descritivos, padrões, detalhamentos, relações e recomendações emanadas da SPW.

- 1.2. Para os fins da cláusula 1.1 acima, a WEMP fica desde já autorizada pela SPW a assinar todos e quaisquer contratos de prestação de serviços e/ou de qualquer outra natureza com terceiros, especialmente com as empresas operadoras de atividades especializadas, incluindo, mas não se limitando a, serviços de implantação e administração de estacionamentos automatizados, fornecimento e manutenção dos serviços de infra-estrutura (material ou pessoal), manutenção e treinamento de pessoal para as diversas atividades que os Serviços de Administração vierem a exigir, de forma que a administração e o gerenciamento de todas as atividades desenvolvidas em quaisquer áreas do Empreendimento estejam, após sua inauguração, em plenas condições de servir ao propósito para as quais foram projetadas e em condições aptas de operar dentro de um elevado padrão de qualidade, tudo sob a administração e gerência exclusiva da WEMP.
- 1.2.1. No cumprimento de suas obrigações nos termos deste Contrato, a WEMP poderá inclusive subcontratar terceiros, à sua livre escolha e por sua conta e risco. Referida subcontratação não dependerá de qualquer tipo de comunicação ou autorização da SPW.
- 1.3. Especialmente no que se refere aos edifícios destinados ao Hotel e ao CMI, os Serviços de Administração a serem prestados pela WEMP compreendem, além daqueles mencionados na cláusula 1.1 acima, os seguintes serviços:
- 1.3.1. No edifício destinado ao Hotel:
- (i) a contratação de uma empresa de hotelaria de renome para instalar, operar e gerenciar um hotel de primeira classe com a sua marca e nome, com todos os serviços, facilidades e características inerentes aos padrões pela qual a rede de hotéis é conhecida;
 - (ii) o gerenciamento e administração dos recursos necessários à aquisição de todos os equipamentos e móveis, bem como à contratação de mão-de-obra e serviços para a operação do Hotel dentro dos padrões exigidos pela empresa hoteleira contratada;
 - (iii) o acompanhamento dos relatórios comerciais a serem fornecidos pela empresa de hotelaria; e
 - (iv) a prestação de contas da administração do Hotel à SPW.
- 1.3.2. No edifício destinado ao CMI:
- (i) a orientação de toda a atividade médica, de saúde e de bem-estar a ser desenvolvida pelos ocupantes Centro de Medicina Integrada, de forma a garantir sua integração e sinergia aos demais serviços e unidades que compõem o Empreendimento;
 - (ii) a definição e implantação de ferramentas de suporte para a atividade médica a ser desenvolvida no CMI, seja no que se refere à tecnologia de informática como às telecomunicações; e
 - (iii) o acompanhamento dos resultados de desempenho do CMI e a elaboração e entrega de relatórios à SPW.
- 1.3.3. Na prestação dos Serviços de Administração no que tange ao shopping center, a WEMP observará, no que couber, o disposto na Escritura Declaratória das Normas Gerais Regedoras das Locações do São Paulo Wellness Shopping, exercendo a fiscalização, administração e todos os direitos atribuídos à SPW no referido documento, o qual fica fazendo parte integrante deste Contrato como Anexo I. Para os fins desta cláusula e caso a WEMP entenda necessário para fazer prova desta condição perante terceiros, a SPW deverá outorgar à WEMP um mandato para o exercício dos referidos poderes gerais de administração.

Cláusula Segunda **Condomínios**

- 2.1. Na prestação dos Serviços de Administração, a WEMP deverá organizar e conduzir:
- (i) subcondomínios reunindo todos os operadores, locatários, proprietários, ocupantes e/ou usuários, a qualquer título (conforme o caso), dos Blocos A, B, C, D e E do Empreendimento (conforme abaixo definidos), para gerir receitas e despesas gerais ou encargos, incluindo, sem limitação, as relativas à manutenção, fiscalização, limpeza, segurança, promoção e tributos, e o conseqüente rateio de despesas, inerentes à administração, funcionamento e manutenção das áreas e interesses específicos de cada desses blocos (os "Subcondomínios");

- Subcondomínio A: responsável pela administração do shopping center (Bloco A);
Subcondomínio B: responsável pela administração dos escritórios e do business center (Bloco B);
Subcondomínio C: responsável pela administração dos escritórios e pelas salas de múltiplo uso (Bloco C);
Subcondomínio D: responsável pela administração do hotel e centro de convenções (Bloco D); e
Subcondomínio E: responsável pela administração do centro de medicina integrada, incluindo todas as clínicas, o pronto-atendimento e o centro cirúrgico e ambulatorial (Bloco E).
- (ii) um condomínio geral, responsável pelas garagens, helipontos, antenas de transmissão de dados, voz e imagens, entre outros, reunindo todos os operadores, locatários, proprietários, ocupantes e/ou usuários, a qualquer título, das unidades dos Subcondomínios, para o fim de tratar das receitas e despesas gerais ou encargos, incluindo, sem limitação, as relativas à manutenção, fiscalização, limpeza, segurança, promoção e tributos, e o conseqüente rateio de despesas, inerentes às áreas e interesses comuns ao Empreendimento como um todo (o “Condomínio Geral”).
- 2.1.1. A organização administrativa de que trata este item poderá ser alterada pela WEMP, mediante a criação de novos Subcondomínios ou a exclusão ou fusão dos Subcondomínios acima mencionados.
- 2.1.2. Salvo se a SPW vetar expressamente, a WEMP poderá, a seu exclusivo critério, definir o conceito de “áreas e interesses comuns” no exercício dos poderes gerais de administração conferidos por este Contrato, devendo pautar a prestação dos Serviços de Administração, salvo disposição em contrário deste instrumento, nos termos da Lei nº 4.591/64 (Lei de Condomínios e Incorporações) e dos artigos 1.288 a 1.323 do Código Civil.
- 2.2. Fica a WEMP autorizada, a seu exclusivo critério, estabelecer ou alterar, sempre que julgar necessário, o horário e os dias de funcionamento do Empreendimento (lojas, portarias, entradas), bem como a distribuição de atividades dos lojistas (tenant-mix) do shopping center, bem como propor à SPW alterações nas normas gerais regedoras das atividades desenvolvidas no Empreendimento.
- 2.3. A WEMP poderá, ainda, mesmo após a concessão do habite-se, mediante autorização expressa da SPW, introduzir modificações no projeto das edificações que integram o Empreendimento ou no interior das áreas comerciais ou lojas sempre que tais modificações forem necessárias, seja por determinação das autoridades competentes, das concessionárias de serviços públicos ou por motivo de ordem técnica, independentemente de anuência do Condomínio Geral e/ou dos Subcondomínios.
- 2.3.1. Fica autorizada a WEMP, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, realizar interligações e/ou passagens entre o Empreendimento e os imóveis vizinhos, bem como modificações de ordem funcional para melhor adequar a instalação e a localização de equipamentos, portões de entrada e saída, entre outros itens.
- 2.4. Sempre no intuito de possibilitar a correta prestação dos Serviços de Administração, é lícito à WEMP, a qualquer tempo mediante autorização da SPW, mesmo após a inauguração do Empreendimento, alterar o respectivo projeto de construção, inclusive no que tange à modificação dos locais destinados ao estacionamento e acesso de veículos, criar, extinguir, redistribuir, remanejar, ampliar e reduzir áreas destinadas às partes comuns e às unidades dos edifícios e vice-versa, bem assim aumentar as dimensões das áreas que integram o Empreendimento, desde que para isso exista autorização dos poderes e/ou órgãos públicos competentes.
- 2.5. Na hipótese de existirem, antes ou depois da inauguração do Empreendimento, áreas encravadas sem aproveitamento, em virtude de alterações na edificação para atender à conveniência do Empreendimento ou às exigências das leis, decretos, regulamentos ou posturas municipais ou, ainda, em decorrência da redistribuição de áreas vizinhas, poderá a WEMP, mediante autorização da SPW, incorporar total ou parcialmente tais áreas, às áreas que lhe forem contíguas, de modo que não existam áreas ociosas no Empreendimento.

Cláusula Terceira

Administração das Receitas com a exploração econômica do Empreendimento e das Despesas incorridas pelos Condomínios

- 3.1. A WEMP deverá elaborar e entregar mensalmente à SPW, todo o dia 10 (dez) de cada mês, um relatório dos Serviços de Administração, destacando-se as receitas advindas da exploração econômica do Empreendimento (a “Receita Operacional Bruta”) e as Despesas incorridas pelos Condomínios.

- 3.1.1. A Receita Operacional Bruta será representada pelo somatório das receitas provenientes da exploração econômica do Empreendimento a cargo da WEMP, tais como aluguéis, prestação de serviços, royalties e comissões, exceto pela receita líquida proveniente da alienação (i) das unidades dos Blocos B e C correspondentes aos andares de números 01 a 20 e (ii) de 40% das unidades destinadas ao centro médico, correspondentes aos andares de números 13 a 20 do Bloco E, acrescidas de eventuais receitas financeiras efetivamente recebidas no mês anterior, descontadas:
- (i) as despesas mensais e correntes da WEMP com a prestação dos Serviços de Administração, incluídas as remunerações devidas às operadoras contratadas pela WEMP, o Preço dos Serviços de Administração, as despesas e as provisões incorridas ou a serem incorridas pelos Condomínio, bem como encargos operacionais e/ou financeiros de aquisição e/ou reposição de ativos;
 - (ii) até 3,5 % (três vírgula cinco por cento) sobre a Receita Operacional Bruta descontados os encargos diretos (PIS, COFINS, etc.), a título de constituição de Fundo de Reposição de Ativos, devendo a SPW comunicar à WEMP mensalmente ou quando houver alteração qual o percentual que será utilizado;
 - (iii) provisão para formação de um Fundo de Reserva para cobertura de eventuais oscilações do RODI. Esta provisão será feita, a critério da administração da EMISSORA, até o limite máximo de 10% (dez por cento) sobre a diferença entre o somatório das receitas provenientes da exploração econômica do Empreendimento, conforme definido no item (b) acima, e as despesas mensais e correntes da EMISSORA, ficando ainda definido que o saldo deste Fundo de Reserva nunca poderá ultrapassar a média móvel dos RODI's apurados nos últimos 6 (seis) meses.
- 3.1.2. Fica convencionado que se excluem destas despesas aquelas relativas à (i) depreciação e amortização de bens móveis e imóveis integrantes do ativo da SPW, (ii) quaisquer outras variações monetárias ativas e passivas que não representem um ingresso ou um desembolso efetivo de caixa e (iii) os encargos diretos (PIS, COFINS, etc.) relacionados com a alienação (a) das unidades dos Blocos B e C correspondentes aos andares de números 01 a 20 e (b) de 40% das unidades destinadas ao centro médico, correspondentes aos andares de números 13 a 20 do Bloco E.
- 3.2. As receitas serão apuradas pelo regime de caixa e as despesas incorridas pelos Condomínio Geral e Subcondomínios, pelo regime de competência, inclusive aquelas relativas às provisões.
- 3.3. O relatório previsto na cláusula 3.1 acima será considerado aceito sem ressalvas, se não houver reclamação escrita por parte da SPW ou de tal representante no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da data da respectiva entrega.
- 3.4. Caso sejam apurados, dentro do prazo acima estabelecido, vícios ou defeitos nos Serviços de Administração, a SPW deverá notificar a WEMP para providenciar que tais vícios e defeitos sejam sanados no prazo de 30 (trinta) dias contados de tal notificação ou outro prazo que venha a ser expressamente informado por escrito pela SPW, desde que este prazo seja tecnicamente viável.

Cláusula Quarta **Obrigações Gerais das Partes**

- 4.1. São obrigações gerais da WEMP, independentemente das demais obrigações aqui constantes:
- (i) providenciar para que sejam efetuados os registros dos contratos firmados em função dos Serviços de Administração nos órgãos de classe competentes e em outros órgãos ou registros públicos, quando exigidos por lei ou se julgar conveniente;
 - (ii) providenciar os seguros de responsabilidade civil, contra fogo e outros sinistros inerentes ao funcionamento do Empreendimento, devendo a SPW figurar como segurada ou beneficiária das respectivas apólices contratadas seja pela WEMP ou por suas subcontratadas, incluindo as operadoras;
 - (iii) providenciar o oportuno e regular atendimento de suas obrigações trabalhistas, tributárias, previdenciárias e sociais, bem como de suas subcontratadas;
 - (iv) prestar os Serviços de Administração por meio de equipe técnica e pessoal qualificado, próprio ou contratado, executando-os de acordo com as regras de boa técnica;

- (v) manter em perfeita ordem a documentação técnica e jurídica relativa ao Empreendimento, incluindo os contratos firmados com terceiros, termos de garantia relativos aos equipamentos e máquinas adquiridos pela WEMP e por todos os subcontratados durante a construção e implantação do mesmo;
 - (vi) estabelecer os horários de funcionamento do Empreendimento e zelar pelo seu cumprimento; e
 - (vii) providenciar, direta ou indiretamente, a devida manutenção, dentro dos prazos necessários, de máquinas e equipamentos, visando o perfeito funcionamento do complexo.
- 4.2. São obrigações gerais da SPW, independentemente das demais obrigações aqui constantes:
- (i) pagar à WEMP o Preço dos Serviços de Administração nos termos da cláusula sétima abaixo; e
 - (ii) providenciar tempestivamente à WEMP todas as informações e documentos necessários ao cumprimento de suas obrigações decorrentes deste instrumento.

Cláusula Quinta **Garantia de Desempenho do Empreendimento**

- 5.1. A partir do 7º (sétimo) mês a contar da data de inauguração do Empreendimento, comunicada nos termos do item 6.1. abaixo, a WEMP garantirá à SPW, durante os 24 (vinte e quatro) meses subseqüentes, um desempenho mínimo do Empreendimento correspondente a R\$ 25.440.840,00 (vinte e cinco milhões, quatrocentos e quarenta mil oitocentos e quarenta reais) por cada período de 12 (doze) meses (a “Garantia de Desempenho Anual”), responsabilizando-se pelo pagamento à SPW da eventual diferença existente entre o referido montante e o efetivo rendimento gerado pelo Empreendimento em cada período de 12 (doze) meses.
- 5.1.1. Para efeito de cálculo do montante efetivamente devido a título de Garantia de Desempenho Anual, será adotado o seguinte critério de atualização monetária: (i) o valor do desempenho mínimo citado no item 5.1. acima será atualizado mensalmente, desde o último dia útil do mês de celebração deste Contrato até a data de apuração do montante devido pela WEMP a título de Garantia de Desempenho Anual, estabelecida no item 5.2 abaixo, segundo a variação do Índice Geral de Preços - Mercado (“IGP-M”), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas; (ii) os rendimentos gerados pelo Empreendimento serão atualizados segundo a variação do IGP-M, desde o último dia útil do mês em que tais rendimentos forem registrados contabilmente pela SPW (regime de competência) até a data de apuração do montante devido pela WEMP a título de Garantia de Desempenho Anual.
- 5.2. Para os fins do item 5.1. acima, o primeiro período de 12 (doze) meses será contado a partir do 1º (primeiro) dia útil do sétimo mês após a data da inauguração total do Empreendimento, devendo ser apurados os rendimentos auferidos no referido período no último dia útil do 12º mês. Caso o montante apurado seja inferior ao valor da rentabilidade mínima assegurada pela WEMP, a diferença entre tais valores deverá ser paga pela WEMP à SPW em até 60 (sessenta) dias após o término de cada período. O segundo período de 12 (doze) meses será contado a partir do 1º (primeiro) dia útil subseqüente ao encerramento do período anterior, aplicando-se a mesma regra observada para o referido período.
- 5.2.1. Entende-se a inauguração total do Empreendimento, como a entrada em operação de todas as suas unidades de negócios, notadamente o Centro de Medicina Integrada, o Shopping Center, Hotel, o Centro de Convenções e os Estacionamentos.
- 5.2.2. Para fins de apuração do montante devido pela WEMP a título de Garantia de Desempenho do Empreendimento, os rendimentos auferidos serão calculados com base no regime de competência, incluindo-se, portanto, pagamentos devidos por parte dos locatários, eventualmente em atraso ou inadimplentes.

Cláusula Sexta **Prazo**

- 6.1. O presente Contrato vigorará pelo prazo de 180 (cento e oitenta) meses a contar da data da inauguração do Empreendimento, sendo automaticamente prorrogado por iguais e sucessivos períodos, caso qualquer das partes não o denuncie com 60 (sessenta) dias antes do término. Para os efeitos desta cláusula, a data da inauguração será comunicada por escrito pela SPW.

- 6.2. Sem prejuízo do acima exposto, a WEMP deverá dar início aos Serviços de Administração 90 (noventa) dias antes da data prevista para a inauguração do Empreendimento, período dentro do qual deverão ser realizados os necessários ajustes e adaptações na forma da prestação dos referidos Serviços de Administração (fase pré-operacional). Para os efeitos desta cláusula, a SPW deverá igualmente comunicar à WEMP, por escrito, a data prevista para a inauguração.
- 6.3. No caso de rescisão ou rescisão deste Contrato, nos termos das cláusulas 6.1 acima e 7.1 abaixo, a WEMP apresentará imediatamente à SPW o relatório a que se refere a cláusula 3.1 acima, até a data em que tal evento se verificar.

Cláusula Sétima Rescisão e Resilição

- 7.1. Sem prejuízo do previsto na cláusula 6.1 acima, este Contrato poderá ser imediatamente rescindido pela outra parte, independentemente de qualquer notificação ou comunicação à outra parte, se ocorrer uma das seguintes hipóteses:
- (i) falência ou concordata de uma das partes contratantes;
 - (ii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste contrato de uma das partes, que não tenha sido sanada dentro do prazo de 90 (noventa) dias da data do recebimento pela parte inadimplente de notificação da parte inocente, comunicando tal inadimplemento; ou
 - (iii) venda total ou parcial do Empreendimento.
- 7.2. No caso de rescisão ou resilição do presente Contrato por motivo imputável exclusivamente à WEMP, esta permanecerá obrigada quanto à Garantia de Desempenho Anual de que trata a Cláusula Quinta supra até o fim do prazo ali estipulado, desde que todas as unidades do empreendimento continuem em plena operação.
- 7.3. No caso de rescisão ou resilição do presente Contrato por motivo imputável exclusivamente à SPW, restará a WEMP automaticamente desobrigada da prestação da Garantia de Desempenho Anual a que se refere a Cláusula Quinta acima, podendo, ainda, a WEMP exigir da SPW o pagamento de multa punitiva não compensatória correspondente a R\$ 7.814.000,00 (sete milhões, oitocentos e quatorze mil reais), corrigidos de acordo com a variação do IGP-M, “pro rata temporis”, sempre com base no último índice conhecido, observada a legislação em vigor, sem prejuízo da indenização das eventuais perdas e danos sofridos pela WEMP.

Cláusula Oitava Preço dos Serviços de Administração

- 8.1. A título de remuneração pela prestação dos Serviços de Administração do Condomínio Geral e dos Subcondomínios, a SPW se obriga a pagar, no que diz respeito às unidades que não foram alienadas a terceiros, mensalmente à WEMP as seguintes importâncias:
- (a) No Subcondomínio A, honorários correspondentes a:
 - (i) 4,0% (quatro por cento) sobre a receita operacional líquida do shopping center;
 - (ii) dois aluguéis mínimos mensais de cada contrato de locação celebrado por intermédio da WEMP e, caso haja cessão da locação, 2,5% (dois e meio por cento) do valor referente à Cessão de Direitos de Uso (CDU); e
 - (iii) um aluguel mínimo mensal de cada contrato de locação renovado.
 - (b) Nos Subcondomínios B, C e E, honorários correspondentes a:
 - (i) 4,0% (quatro por cento) sobre as respectivas receitas operacionais líquidas;
 - (ii) dois aluguéis mínimos mensais de cada contrato de locação celebrado por intermédio da WEMP; e
 - (iii) um aluguel mínimo mensal de cada contrato de locação renovado.

(c) No Subcondomínio D, honorários correspondentes a:

- (i) até 4,5% (quatro e meio por cento) sobre a receita operacional bruta do Hotel e do Centro de Conferências, descontados os encargos diretos (PIS, COFINS, etc.); e
- (ii) até 10,0% (dez por cento) do resultado operacional bruto do Hotel e do Centro de Conferências, a título de gerenciamento de incentivo.

Obs.: Tais honorários serão definidos em comum acordo entre a WEMP e a empresa hoteleira a ser contratada conforme definido no item 1.3.1.

(d) No Condomínio Geral, honorários correspondentes a:

- (i) 35% (trinta e cinco por cento) da receita operacional líquida dos estacionamentos e da exploração comercial das fachadas, paredes, telhados e todas as partes comuns do Empreendimento.

8.1.1. A WEMP receberá, ainda, a título de honorários de administração do condomínio geral e do empreendimento como um todo, um valor mensal equivalente 2,5% (dois e meio por cento) do resultado operacional disponível do Empreendimento.

8.2. A SPW efetuará o pagamento pelos Serviços de Administração, prestados num determinado mês civil, todo o dia 10 (dez) do mês civil imediatamente subsequente. As notas-fiscais faturas correspondentes serão emitidas todo o 1º (primeiro) dia útil de cada mês civil. Caso o primeiro e/ou o último mês de prestação dos Serviços de Administração não sejam inteiros, a SPW somente pagará o valor proporcional equivalente aos dias úteis ou não úteis em que tais Serviços de Administração foram prestados.

8.3. Todos os pagamentos devidos à WEMP com base nesta cláusula terceira serão feitos através de instrumento específico. Caso a data de vencimento não seja um dia útil, os pagamentos deverão ser feitos no dia útil imediatamente subsequente.

8.4. O não pagamento, pela SPW, de qualquer valor devido à WEMP, com base nesta cláusula terceira implicará a incidência, sobre o valor não pago, de (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e (ii) multa punitiva não compensatória de 2% (dois por cento).

Cláusula Nona **Disposições Gerais**

9.1. Fica assegurado à WEMP o direito de figurar, na qualidade de administradora, em todos os anúncios, relatórios, placas, folhetos, propagandas e demais peças promocionais relativas ao Empreendimento.

9.2. As comunicações e notificações decorrentes do presente Contrato serão feitas por correspondência, copiada e protocolada, dirigida aos endereços constantes da qualificação das partes ou outros endereços, conforme previamente informado pelas mesmas, sendo, nesta hipótese, consideradas como devidamente recebidas, se corretamente enviadas.

9.3. Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por ambas as partes.

9.4. O presente Contrato constitui o único e integral acordo entre as partes relativo às matérias aqui tratadas, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data.

9.5. O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título que sejam. Para fins do presente Contrato, será considerada sucessora, entre outras, a sociedade que resultar da fusão, aquisição ou incorporação de qualquer uma das partes, independentemente desta possuir a mesma designação e/ou registros societários da parte originalmente contratante.

9.6. É vedado às partes ceder ou transferir direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato a terceiros, sem o prévio consentimento, por escrito, da outra parte.

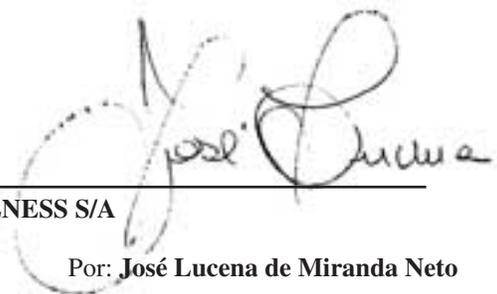
- 9.7. O não-exercício ou o atraso no exercício, por qualquer das partes, de qualquer direito, recurso, poder ou privilégio dessa parte, segundo este Contrato, não operará como uma renúncia aos mesmos. O exercício isolado ou parcial de qualquer direito, recurso, poder ou privilégio, segundo este Contrato, não impedirá qualquer outro exercício posterior dos mesmos ou o exercício de qualquer outro direito, recurso, poder ou privilégio.
- 9.8. Qualquer disposição deste Contrato que seja considerada proibida, inválida ou inexecutável, em nenhuma hipótese invalidará ou afetará o mesmo como um todo ou as demais disposições contratuais. Caso qualquer uma das cláusulas do presente Contrato seja considerada proibida, inválida ou inexecutável, as partes comprometem-se a negociar em boa-fé a substituição desta cláusula por uma cláusula que seja válida e eficaz.
- 9.10. As partes elegem o Foro da Comarca de Barueri, Estado do São Paulo, para dirimir quaisquer controvérsias emergentes deste contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem justas contratadas, as partes assinam este instrumento em 2 (duas) vias de igual forma e teor, para um só efeito, juntamente com as testemunhas abaixo assinadas.

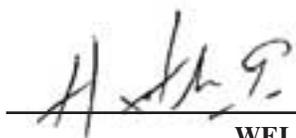
São Paulo, 20 de setembro de 2001.



Por: **Marcelo Vespoli Takaoka**



Por: **José Lucena de Miranda Neto**



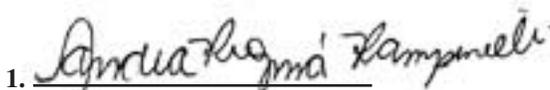
Por: **Henry Tjoanhan Go**

WELLNESS EMPREENDIMENTOS LTDA.



Por: **John George De Carle Gottheiner**

Testemunhas:

1. 

Nome: Sandra Regina Rampinelli
RG nº: 20.040.633-4
CPF: 090.404.888-02

2. 

Nome: Edgard Sallum
RG nº: 2.838.349
CPF: 023.629.708-25



ANEXO I

Escritura Declaratória das Normas Gerais Regedoras
das Locações do São Paulo Wellness Shopping





TABELIONATO DE NOTAS DE BARUERI

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo - Brasil

Bel. Francisco Raymundo

Oficial Designado

ALAMEDA ÁRAGUAIA, 190/200 - ALPHAVILLE - CEP 06455-000 - BARUERI - SP



Livro 354 páginas 005/040 TRASLADO

ESCRITURA PÚBLICA DECLARATÓRIA DE NORMAS GERAIS REGULADORAS DO FUNCIONAMENTO E DAS LOCAÇÕES DO SÃO PAULO WELLNESS SHOPPING.

SAIBAM quantos esta pública escritura virem que aos dezessete (17) dias do mês de julho (07) do ano dois mil e um (2001), neste Distrito, Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, em cartório, perante mim escrevente e o Tabelião Designado, que esta subscreve, compareceu como **OUTORGANTE DECLARANTE: SÃO PAULO WELLNESS S.A.**, empresa com sede Alameda Madeira, n.º 222 - 14.º andar, sala 05, Alphaville, na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 04.106.907/0001-90, com seu Estatuto Social de 03 de outubro de 2000, arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o n.º NIRE 35300181441, em sessão de 20.10.2000, Ata de Constituição da Sociedade São Paulo Wellness S/A (Anexo II), Ficha Cadastral expedida pela JUCESP em 06/07/2001, expedida pela JUCESP, cujas cópias ficam arquivadas nestas notas em pasta própria de n.º 03/01, sob n.º de ordem 030, sendo neste ato nos termos do Artigo 15, da Ata de Constituição da Sociedade (ANEXO II), representada por seus DIRETORES, os senhores: **MARCELO VESPOLI TAKAOKA**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG n.º 7.915.346-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 011.161.128-84, domiciliado à Alameda Madeira, 222, 14.º andar, Alphaville, Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, e **HENRY TJOANHAN GO**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 6.749.403-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 952.494.008-68, domiciliado à Alameda Araguaia, 933, 3.º andar, conjunto 55, Alphaville, Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, eleitos conforme Ata de Reunião do Conselho de Administração da São Paulo Wellness S/A, realizada em 1.º de novembro de 2000, registrada na JUCESP sob n.º 220.870/00-7, em sessão de 28/11/2000, cujas cópias ficam arquivadas nestas notas juntamente com o Estatuto acima mencionado. A presente reconhecida como sendo a própria de que trato face aos documentos apresentados e acima mencionados do que dou fé. Então, pela **DECLARANTE**, na forma representada, me foi dito que deseja estabelecer as normas gerais que disciplinarão todas as locações, o uso e funcionamento dos espaços de uso comercial (EUC's) situados no **SÃO PAULO WELLNESS SHOPPING**, localizado na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na confluência das Alamedas Rio Negro e Xingú, fazendo-o por esta escritura que disciplinará todos os contratos de locação de quaisquer lojas, espaços ou unidades comerciais do SHOPPING CENTER.- PRELIMINARES.- A) INTRODUÇÃO.- B) DEFINIÇÕES.- C) OBJETO.- I- DO IMÓVEL E SUA CONSTRUÇÃO. II - DAS MODIFICAÇÕES DO PROJETO DE CONSTRUÇÃO DO S.P.W.S. III - DA EXECUÇÃO DE PROJETOS E OBRAS. IV - DAS NORMAS GERAIS REGULADORAS DAS LOCAÇÕES DO

TABULADO
OFICIAL DE REGISTRO E
DOCUMENTOS E CIVIL
Adelmo
Escritor

S.P.W.S. V - DOS ESPAÇOS DE USO COMERCIAL. VI - DA UTILIZAÇÃO DOS ESPAÇOS DE USO COMERCIAL. VII - DAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO E USO GERAL. VIII - DO ALUGUEL. IX - DA FISCALIZAÇÃO DO ALUGUEL APURADO COM BASE NO FATURAMENTO BRUTO. X - DOS ENCARGOS DECORRENTES DA LOCAÇÃO. XI - DAS GARANTIAS. XII - DA MARCA E DO LOGOTIPO DO **SÃO PAULO WELLNESS SHOPPING**. XIII - DAS EXIGÊNCIAS DOS PODERES PÚBLICOS. XIV - DA CESSÃO, SUBLOCAÇÃO OU EMPRÉSTIMO. XV - DAS DÍVIDAS DOS LOCATÁRIOS. XVI - DO REGIMENTO INTERNO. XVII - DA ASSOCIAÇÃO DOS LOJISTAS DO S.P.W.S. XVIII - DA RESCISÃO E DAS MULTAS.- XIX - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS.-

PRELIMINARES: A) INTRODUÇÃO.- A1) A **DECLARANTE** tornou-se senhora e legítima possuidora do imóvel onde está sendo implantado o Empreendimento **SÃO PAULO WELLNESS**, mediante sua conferência para integralização das ações subscritas por seu acionista, nos termos do registro n.º R-05 na matrícula 106.911, feito em 21.11.2000, Livro 2, Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo. O "**SÃO PAULO WELLNESS SHOPPING**", integrante do Empreendimento, será regido por esta escritura e demais documentos a ela integrantes e complementares. **B) DEFINIÇÕES.** Nesta escritura, as palavras e expressões abaixo têm os seguintes significados: B.1 - **DECLARANTE OUTORGANTE** ou **LOCADORA**: a empresa **SÃO PAULO WELLNESS S.A.**, acima qualificada, doravante designada "**DECLARANTE**"; B.2. - **DECLARANTE OUTORGADA** ou **ADMINISTRADORA**: a empresa **WELLNESS EMPREENDIMENTOS LTDA.**, com sede em Alphaville, na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, Alameda Madeira, n.º 222 - 14º andar, sala 06, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 04.099.806/0001-30, com seu Contrato Social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o n.º NIRE 35216571889, em sessão de 16.10.2000 indicada pela **DECLARANTE** para exercer as funções contratuais de administração, locação, supervisão, fiscalização, conservação e modernização do centro de compras, ou, ainda, a pessoa física ou jurídica por ela credenciada para quaisquer funções inerentes às suas atividades, bem como qualquer preposto seu ou quem as vezes lhe fizer, doravante designada "**ADMINISTRADORA**"; B.3. - **Shopping Center, SÃO PAULO WELLNESS SHOPPING** ou outra denominação que se der ao empreendimento, ou a abreviatura **S.P.W.S.**: o centro de compras e serviços a ser construído conforme o projeto aprovado pelo processo n.º URMA 264/97 junto a Prefeitura do Município de Barueri, Estado de São Paulo, de acordo com planificação técnica, mediante o oferecimento de facilidades comerciais distribuídas segundo um plano global previamente estabelecido; B.4 - **LOJISTA e/ou LOCATÁRIO**: pessoa física ou jurídica que tiver, sob contrato de locação, um espaço de uso comercial (EUC), ou qualquer outro espaço nas dependências internas ou externas do **S.P.W.S.**, doravante designado "**LOCATÁRIO**"; B.5 - **Usuário**: pessoa física ou jurídica que se utilizar, em caráter transitório ou permanente, de qualquer área, dependência ou serviço do centro de compras, mesmo em simples trânsito; B.6 - **Clientes ou fregueses**: os compradores de mercadorias em qualquer dos EUC's e os usuários dos serviços existentes ou oferecidos nas instalações do **S.P.W.S.**; B.7 - **Espaço de Uso Comercial**



TABELIONATO DE NOTAS DE BARUERI

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo - Brasil

Bel. Francisco Raymundo
Oficial Designado

ALAMEDA ARAGUAIA, 190/200 - ALPHAVILLE - CEP 06455-000 - BARUERI - SP



(EUC): o espaço físico, tal como individualizado na planta anexa ao contrato específico de locação, destinado a cada ramo de atividade, dimensionado e posicionado segundo o plano de diversificação de atividade, constituindo uma unidade de locação ou célula comercial, não se confundindo com a acepção traduzida pelo vocábulo EUC, quando tomado isoladamente, uma vez que toda EUC é parte inseparável de um todo harmônico; B.8 - **Ramo ou negócio**: é a natureza da principal atividade atribuída pela DECLARANTE a cada EUC no plano de diversificação dos ramos de negócios explorados nos espaços de uso comercial; B.9 - **Denominação ou título do estabelecimento**: o nome comercial, nome fantasia, marca ou título pelo qual se identifica o EUC; B.10 - **Fundo**: o fundo de promoção e propaganda do **SÃO PAULO WELLNESS SHOPPING**, constituído e mantido pela contribuição de todos os lojistas nele instalados e pela DECLARANTE, visando dar suporte financeiro às ações promocionais e ao marketing do Shopping Center; B.11 - **Aluguel**: a retribuição devida pelos LOCATÁRIOS à ADMINISTRADORA pela utilização dos EUC's, representado pelo maior entre os dois valores representados pelo aluguel mínimo reajustável e pelo aluguel percentual, tal como definidos na Cláusula VIII e seus itens; B.12 - **Fiador**: a pessoa, física ou jurídica, que, como principal pagadora, solidariamente com o LOCATÁRIO, afiança, integralmente, o adimplemento das obrigações contratuais deste; B.13 - **Administrador**: pessoa, física ou jurídica, credenciada pela Administradora para representá-la no S.P.W.S.; B.14 - **Normas gerais ou normas gerais reguladoras das locações do S.P.W.S.**: conjunto de normas constantes desta escritura e reguladoras das locações, dos espaços de uso comercial e do funcionamento do Shopping Center, definindo direitos e obrigações recíprocas dos LOCATÁRIOS e da DECLARANTE, objetivando o fim comum da expansão de todos os ramos de atividades nele desenvolvidas e o seu contínuo aprimoramento, prevalecendo em caso de conflito ou divergência sobre as convencionadas nos contratos, salvo se nestes expressamente se estipular a prevalência das condições particulares contratadas; B.15 - **Contrato ou contrato atípico de locação**: o instrumento individual e complementar da locação; B.16 - **Associação dos Lojistas do SÃO PAULO WELLNESS SHOPPING**: sociedade civil que congrega os lojistas, a DECLARANTE e a ADMINISTRADORA, com o objetivo de cultivar as relações entre lojistas, representar seus associados, defender seus interesses, cooperar com os órgãos de classe e afins e colaborar com a ADMINISTRADORA na promoção e divulgação do Shopping Center; B.17 - **Mall**: as galerias, praças e corredores destinados à circulação do público e à instalação de quiosques, balcões de informações, pontos de venda, demonstração de produtos, exposições, promoção de artigos, empresas, serviços, eventos, praças de alimentação e outros; B.18 - **Partes Comuns**: instalações e dependências de uso geral destinadas ao público ou de uso restrito, destinadas exemplificativamente à localização dos serviços de administração, manutenção, conservação, segurança e funcionamento do Shopping Center, corredores técnicos, locais



TABELIONATO DE NOTAS DE BARUERI

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo - Brasil
 Bel. Francisco Raymundo
 Oficial Designado

ALAMEDA ARAGUÁIA, 190/200 - ALPHAVILLE - CEP 06455-000 - BARUERI - SP



ano, essa relação for igual ou inferior a 80%; d.4) se, por impedimento legal, não for possível substituir por outro o índice suprimido ou que se haja desvirtuado de sua finalidade, aceitar, amigavelmente, a proposta de rescisão do contrato de locação; e) reconhecer que, tendo em vista o interesse do **SÃO PAULO WELLNESS SHOPPING** como um todo, inclusive dos **LOCATÁRIOS**, de atrair para o empreendimento âncoras (lojas com, no mínimo, 200m² de área bruta locável - ABL) e considerando a necessidade de dispensar um tratamento desigual a essas lojas, em que a **DECLARANTE** e/ou **ADMINISTRADORA**, conceda, a seu exclusivo critério, às empresas que venham a ocupar as lojas âncoras condições especiais e diferenciadas de participação nas despesas gerais de manutenção, fiscalização, limpeza e promoção, etc., do **SÃO PAULO WELLNESS SHOPPING**, rateando as diferenças a menor daí decorrentes entre todas as demais lojas satélites do empreendimento. O **LOCATÁRIO** está ciente de que a presente condição é essencial para a aceitação do negócio em tela e perdurará enquanto durar a locação, inclusive no caso de sua eventual transferência ou cessão, parcial ou total a terceiros, hipótese em que o **LOCATÁRIO** se obrigará a comunicar tais condições ao eventual cessionário, sob pena de persistir sua responsabilidade na locação. **I - DO IMÓVEL E SUA CONSTRUÇÃO.-** 1.1) A **DECLARANTE** é legítima proprietária do imóvel no qual será construído um Empreendimento denominado **SÃO PAULO WELLNESS**, que conterà, entre outras edificações, um prédio destinado a um centro de compras formado de lojas, galerias de circulação, áreas de apoio incluindo as áreas da administração, de máquinas e de equipamentos e os pátios de carga e descarga de mercadorias, de acordo com o projeto e plantas já aprovados pela Prefeitura Municipal da cidade de Barueri, Estado de São Paulo, no processo n.º URMA 264/97, podendo tal projeto ser modificado na forma prevista nas cláusulas subsequentes 1.2) A construção dos espaços de uso comercial no S.P.W.S., que poderá, a critério da **DECLARANTE**, ser promovida em etapas, será objeto de contrato com empresa, doravante denominada de "**CONSTRUTORA**", a ser escolhida pela **DECLARANTE**. 1.3) Fica a exclusivo critério da **DECLARANTE** escolher a ocasião para construir cada uma das etapas do desmembramento supra referido. **II- DAS MODIFICAÇÕES DO PROJETO DE CONSTRUÇÃO.-** 2.1) A **DECLARANTE** reserva-se o direito de, respeitada a finalidade a que destinou o S.P.W.S., livremente alterar a seu exclusivo critério, quando lhe convier, o projeto aprovado, inclusive no que concerne à localização dos espaços de uso comercial e instalações de uso geral, carga e descarga de mercadorias, acessos e circulação de serviços, cobertura e climatização da galeria destinada ao público, ou quaisquer outras dependências de uso comum, podendo criar, extinguir, redistribuir, remanejar, ampliar e reduzir áreas destinadas às partes comuns e aos EUC's. 2.2) Quando impostas pelos poderes constituídos, concessionários de serviços públicos, ou quando ditadas por motivo de ordem técnica ou comercial, as modificações, em qualquer época, mesmo após a inauguração do Shopping, poderão, também, ser feitas, no projeto da edificação

TABULADO DE REGISTRO
OFICIAL DE REGISTRO E
DOCUMENTOS E CIVIL
Adelmo
Escritor

e também estrutural de construção, inclusive com a inserção de novos elementos, nas partes comuns, ou nos espaços de uso comerciais locados ou não, aumentar, total ou parcialmente, o número de pavimentos ou as dimensões do prédio desde que para isso esteja autorizada pelos órgãos competentes, podendo ainda interligar-se a edificações vizinhas no sentido de ampliar o shopping center ou melhorar sua operação, observado o disposto no subitem 2.4. Será lícito à **DECLARANTE** promover tais modificações, independentemente da anuência dos **LOCATÁRIOS**, seja durante a fase de construção, seja após a inauguração do Shopping Center. 2.2.1) Se, em qualquer ocasião, antes ou depois da inauguração do shopping, existirem áreas encravadas, sem aproveitamento, em virtude de alterações na edificação previstas nos itens 2.1 e 2.2, ou para atender à conveniência do empreendimento ou às exigências das leis, regulamentos ou posturas das autoridades públicas, ou ainda, em decorrência de redistribuição de áreas de área entre **LOCATÁRIOS** vizinhos, poderá a **ADMINISTRADORA**, segundo seu único e exclusivo critério, incorporar tais áreas, inteiras ou divididas, aos EUC's que lhes forem contíguos, de modo que jamais existam áreas ociosas no Shopping Center. Tal incorporação, também ocorrerá quando um **LOCATÁRIO** ocupar, legitimamente, além do EUC destinado ao seu ramo de negócio, parte de qualquer outro dos que lhe sejam contíguos. 2.3) A **DECLARANTE**, poderá até a data estabelecida para a entrega do EUC, "em osso", aos **LOCATÁRIOS**, para ali iniciarem estes as suas instalações, para atender a recomendações de ordem técnica, visando o aprimoramento do S.P.W.S. e sua adequação ao mercado, ou, ainda, em atendimento a determinações emanadas de órgãos municipais, estaduais e federais, modificar a disposição dos EUC's, alterar suas dimensões ou características e reformular o plano de distribuição das atividades ("tenant mix"), tanto quanto ampliar ou reduzir a área total do prédio. 2.3.1) Na hipótese prevista no subitem precedente, se o **LOCATÁRIO** não concordar com o remanejamento de seu EUC, ou com as alterações nele introduzidas, fica-lhe assegurado o direito de pedir a rescisão de seu contrato de locação, caso em que lhe serão restituídas todas as importâncias efetivamente recebidas pela **DECLARANTE**, conforme disposto na cláusula 2.4.1 abaixo, descontando-se os encargos que tenham sido eventualmente pagos por atrasos nos pagamentos. 2.4) Se as modificações aludidas nos itens 2.1, 2.2 e 2.3 alterarem em até 10%, para mais ou para menos, as áreas individuais dos EUC'S já alugados pela **DECLARANTE**, os valores do aluguel e dos encargos referentes à locação serão automaticamente revistos com base no percentual de variação verificado. Caso tal alteração seja superior a 10% ficará a critério do **LOCATÁRIO** optar entre a rescisão da locação ou a revisão do valor anteriormente estabelecido. De qualquer forma, optando ou não o **LOCATÁRIO** pela rescisão, não lhe assistirá qualquer direito de pleitear indenização ou compensação, seja a título de perdas e danos, seja a título de lucros cessantes. 2.4.1) Ocorrendo a hipótese prevista acima e optando o **LOCATÁRIO** pela rescisão, ser-lhe-ão devolvidas, exclusivamente, as



TABELIONATO DE NOTAS DE BARUERI

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo - Brasil

Bel. Francisco Raymundo
Oficial Designado

ALAMEDA ÁRAGUAIA, 190/200 - ALPHAVILLE - CEP 06455-000 - BARUERI - SP



quantias que, na forma prevista no contrato, eventualmente tiverem sido pagas por ele, descontando-se os valores eventualmente pagos a título de encargos e ônus por inadimplemento, até a data da rescisão. Caso esta opção por rescindir o contrato se verificar após a inauguração do Shopping Center, o **LOCATÁRIO** terá o direito apenas à devolução das importâncias efetivamente pagas a título de aluguel nos últimos doze meses de vigência do contrato. Tal devolução será feita da seguinte forma: a) as importâncias pagas serão corrigidas pelo índice estabelecido no contrato, calculado "pro rata die", desde as datas dos efetivos pagamentos até a data da formalização da rescisão do contrato de locação; b) o montante apurado de acordo com a alínea anterior será restituído em 10 (dez) prestações iguais mensais e sucessivas, corrigidas de acordo com a legislação vigente, vencíveis sempre no dia 15 de cada mês, a partir do segundo mês após o mês da formalização da rescisão.

III - DA EXECUÇÃO DOS PROJETOS E OBRAS.- 3.1) Visando manter o padrão projetado para o empreendimento e também o respeito às posturas legais pertinentes à execução de obras em Shopping Centers, a **DECLARANTE** realizará, diretamente ou através da **ADMINISTRADORA** ou da **CONSTRUTORA**, intensa fiscalização dos projetos e obras dos **LOCATÁRIOS**, elaborando para tanto regulamentos específicos, que deverão ser integralmente respeitados, como se fizessem parte integrante e complementar destas normas. Fica ressalvado que a responsabilidade integral dos projetos e obras nos EUC's é exclusivamente dos **LOCATÁRIOS** e prepostos, conforme disposto no item 3.15. 3.2) Fica expressamente estabelecido que as obras a cargo da **DECLARANTE** ou, se for o caso, da **CONSTRUTORA**, quando realizadas simultaneamente com as de qualquer EUC, terão sempre preferência sobre estas, a fim de ser assegurada a manutenção da data de inauguração do empreendimento; em consequência, os **LOCATÁRIOS** deverão atender todas as solicitações da **DECLARANTE**, ainda que tais solicitações provoquem paralisações temporárias de suas obras, não podendo se valer dessa eventualidade para justificar seus próprios atrasos. 3.3) O EUC será entregue ao **LOCATÁRIO** no "osso" com o contrapiso em concreto, sem forro, as paredes em alvenaria simples, sem emboço, reboco ou revestimento, sem máquinas, ou equipamentos de qualquer espécie e as instalações de luz, força, gás, água e esgoto (quando for o caso) e telefone na "entrada", a fim de que o próprio **LOCATÁRIO** execute, às suas expensas e exclusiva responsabilidade, sua distribuição externa. 3.3.1) O EUC será entregue para o **LOCATÁRIO** executar suas obras de instalações, acabamentos e decoração que lhe competem independentemente do Shopping Center estar acabado e independentemente da obtenção do "Habite-se". 3.4) Os **LOCATÁRIOS**, até 04 (quatro) meses antes da data prevista para a inauguração, deverão apresentar à **ADMINISTRADORA**, para exame, todos os projetos relativos às instalações comerciais, letreiros, luminosos e decoração, elaborados por profissional capaz e idôneo, obedecendo às normas por aquela adotadas, contendo, no mínimo, o seguinte (em 2 vias): a) plantas na escala 1:25; b) fachada na escala 1:25; c)

TABULADO DE PROJETOS
OFICIAL DE REGISTRO E
DOCUMENTOS E CIVIL
Adelmo
Escritor

perspectiva interna colorida (1 via); d) perspectiva externa colorida (1 via); e) especificações de materiais; f) dois cortes, sendo um longitudinal e outro transversal, na escala 1:25; g) projetos referentes às estruturas (mezaninos, estrutura espacial), instalações elétricas e afins, hidráulicas, combate à incêndio, de gás e ar condicionado/exaustão, neles especificadas as respectivas cargas, materiais e demais elementos elucidativos, respeitados os limites estabelecidos pela **ADMINISTRADORA**; h) cronograma de execução das obras. 3.4.1) Observa-se que o recebimento destes projetos, **NÃO** transfere para a **ADMINISTRADORA**, nem para a **DECLARANTE**, a responsabilidade sobre os mesmos, nem por suas respectivas obras, cabendo estas responsabilidades ao **LOCATÁRIO**. 3.4.2) Aos **LOCATÁRIOS** que assinarem seus contratos depois da inauguração do S.P.W.S., será concedido o prazo de 15 (quinze) dias para atenderem ao disposto neste item. 3.4.3) O atraso na entrega dos projetos, com os requisitos deste item, sujeitará o **LOCATÁRIO**, após notificação, à multa correspondente à metade do valor do aluguel mínimo, se o atraso for superior a 05 (cinco) dias e a de um aluguel mínimo, se ultrapassado este prazo. 3.4.4) Para os setores em que a **ADMINISTRADORA** decidir concentrar determinadas atividades, no propósito de criar ambiente típico ou de colorido específico, poderão ser estabelecidas normas básicas a serem observadas nas fachadas dos EUC's ali situadas, caso em que os projetos de instalações, além dos elementos relacionados no "caput", serão construídos com o completo detalhamento da fachada, com especificação de materiais e os elementos complementares julgados necessários ao exame do projeto. 3.5) A **ADMINISTRADORA** deverá fazer o exame referido no item anterior, assim como formular as exigências cabíveis, no prazo de 15 (quinze) dias, prorrogáveis por mais 10 (dez), dias com motivo justificado, a contar do recebimento dos documentos referidos no item 3.4 desta escritura. 3.6) As exigências formuladas pela **ADMINISTRADORA** deverão ser atendidas pelos **LOCATÁRIOS**, até 10 dias após sua formulação, contados do aviso que, para este fim, a **ADMINISTRADORA** dirigir aos **LOCATÁRIOS**. 3.7) Em caso de divergência entre a **ADMINISTRADORA** e o **LOCATÁRIO** quanto a aspectos estéticos dos projetos, a primeira fornecerá ao último uma lista de três arquitetos conceituados, obrigando-se ela a aceitar o trabalho apresentado por qualquer deles. 3.8) A fim de preservar controle geral e único sobre todas as obras realizadas no S.P.W.S., a segurança do prédio, bem como para garantir a sua inauguração e o início do exercício das atividades comerciais nos prazos previstos, a **DECLARANTE**, através de seus prepostos, se reserva o direito, além do disposto no item 3.1, de fiscalizar as obras executadas pelas empresas empreiteiras e sub-empreiteiras, contratadas pelos **LOCATÁRIOS**, podendo pedir a substituição de qualquer delas que considerar tecnicamente inidônea ou inconveniente, sem, contudo, essa medida implicar em qualquer responsabilidade sua quanto à qualidade dos serviços e obras. 3.8.1.) Todas as obras concernentes à implantação dos EUC's, tais como: decoração, fachada, elementos de vedação, instalações



TABELIONATO DE NOTAS DE BARUERI

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo - Brasil
 Bel. Francisco Raymundo
 Oficial Designado

ALAMEDA ARAGUAIA, 190/200 - ALPHAVILLE - CEP 06455-000 - BARUERI - SP



elétricas, hidráulicas, ar condicionado e quaisquer outras úteis ou necessárias ao seu funcionamento, serão executadas às expensas dos **LOCATÁRIOS** e sob inteira responsabilidade destes, tudo de conformidade com os projetos específicos, submetidos à **ADMINISTRADORA** e por esta aceitos, sem com isto possa ser considerada co-responsável por estes projetos e sua execução.

3.8.2) Todos os EUC's, salvo estipulação expressa do contrário, serão dotados de equipamento de refrigeração tipo "fan-coil" ou "self-contained", por conta dos **LOCATÁRIOS**, com as características, potência e no número indicado pelo projeto de ar condicionado, devendo os **LOCATÁRIOS** instalá-los e mantê-los em boas condições de funcionamento, enquanto durar a locação.

3.8.2.1) Tendo em vista a necessidade de padronização dos equipamentos acima referidos, a **DECLARANTE** poderá providenciar diretamente, a sua aquisição e instalação, cabendo aos **LOCATÁRIOS** adiantar-lhe o numerário, nas épocas próprias, ou reembolsá-la do que houver expendido.

3.8.3) As benfeitorias e as instalações só poderão ser executadas por empreiteiros ou profissionais aprovados pela **ADMINISTRADORA**, preservada a harmonia com os padrões vigentes no S.P.W.S. e aderirão ao imóvel, sem que aos **LOCATÁRIOS** assista direito de indenização ou retenção. A **DECLARANTE** e a **ADMINISTRADORA** não têm qualquer responsabilidade técnica e/ou civil sobre os referidos serviços.

3.8.4) Se os materiais ou serviços não estiverem dentro dos padrões e especificações exigidos pela **ADMINISTRADORA**, poderá a mesma adotar qualquer uma das seguintes providências: a) não aprovar as solicitações formuladas pelos **LOCATÁRIOS**; b) sem que isso constitua obrigação sua, executar, por conta dos **LOCATÁRIOS**, e deles cobrar, imediatamente, todas as obras e serviços que julgar necessários; c) determinar aos **LOCATÁRIOS** o desfazimento dos serviços ou obras executadas em desacordo com a aprovação concedida, ou que, sem ela, tenham sido executados; d) promover por conta do responsável, o desfazimento dos serviços de que trata a alínea precedente, se ele não atender à determinação feita; e) fixar prazo aos **LOCATÁRIOS** para o cumprimento de suas determinações.

3.8.5) Na hipótese da **DECLARANTE** executar, por si ou através da **ADMINISTRADORA**, as obras e serviços aludidos no item anterior, o custo dos mesmos será cobrado do **LOCATÁRIO**, acrescido de quinze por cento (15%) à título de taxa de administração da obra.

3.9) Os **LOCATÁRIOS** somente poderão dar início às obras dos EUC's com eles contratados após a aprovação dos projetos e especificações pela **ADMINISTRADORA**, observadas as imposições administrativas e legais das autoridades competentes e das concessionárias, e apresentado o comprovante da contratação de seguro para a obra.

3.9.1) Até 15 (quinze) dias contados do recebimento da competente comunicação da **ADMINISTRADORA**, os **LOCATÁRIOS** deverão: a) entregar à **ADMINISTRADORA** quantia equivalente ao dobro do aluguel mínimo como contribuição para as despesas pré-operacionais; b) iniciar todas as obras necessárias ao acabamento, instalações e decoração de seus respectivos EUC's, concluindo-as, no máximo, 10 (dez) dias antes da data prevista para a inauguração do S.P.W.S.

3.9.2) Se os **LOCATÁRIOS** concluírem as obras que lhe competem, cumprindo os



TABELIONATO DE NOTAS DE BARUERI

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo - Brasil

Bel. Francisco Raymundo
Oficial Designado

ALAMEDA ARAGUAIA, 190/200 - ALPHAVILLE - CEP 06455-000 - BARUERI - SP



de proibição do início das referidas obras e sem prejuízo da aplicação da multa e demais penalidades cabíveis; i) compatibilizar seus projetos, obras e serviços de instalações comerciais com os projetos arquitetônicos e executivos do Shopping Center; j) cumprir fielmente os cronogramas aprovados pela **DECLARANTE**; k) na execução dos serviços de instalação de seu EUC, obedecer as determinações e normas editadas pela **CONSTRUTORA** e aprovadas pela **DECLARANTE**. 3.12) Uma vez concluídas nos EUC's as instalações pertinentes à **DECLARANTE**, de sorte a possibilitar o início pelos **LOCATÁRIOS** das obras de instalação e decoração, estes, a partir de então, reembolsarão a **DECLARANTE** as despesas que essas mesmas obras vierem a acarretar, ainda que por estimativa, notadamente no que concerne ao consumo de água, energia, segurança e administração. 3.13) Será de responsabilidade dos **LOCATÁRIOS**, na proporção das frações de rateio constantes dos contratos de locação, o custeio das ligações definitivas de serviços públicos e/ou privados tais como: água, esgoto, luz, telefone, gás, "vault" ou subestações, internas e externas, e outras, bem como a instalação dos aparelhos medidores individuais que poderão ser feitas pelas concessionárias ou pela **DECLARANTE** para que sejam padronizados. Tais despesas serão quantificadas e rateadas na ocasião oportuna, podendo a **DECLARANTE**, se assim julgar necessário ou útil, fazer os adiantamentos que se fizerem precisos, ficando certo que a restituição dos valores, corrigidos de acordo com os índices adotados para atualização dos valores do contrato de locação, deverá ser feita pelo Locatário tão logo feita sua comunicação. 3.13.1) Tais despesas serão quantificadas e rateadas na ocasião oportuna, podendo a **DECLARANTE**, se assim julgar necessária ou útil, fazer os adiantamentos precisos. 3.14) Todos os dutos e tubulações das instalações de ar condicionado, elétricas, hidráulicas, de esgoto, de telefone, de sonorização, circuito de TV e outras serão colocados, preferencialmente, nas partes comuns, podendo, a critério da **DECLARANTE**, passar pelos rebaixos dos tetos dos EUC's, pelo interior destas, próximo ao teto e/ou sob os pisos das mesmas, quando necessário ou conveniente, tudo de acordo com os respectivos projetos de instalações. 3.15) A fiscalização levada a efeito pela **ADMINISTRADORA**, se destinará exclusivamente ao cumprimento das normas por ela baixadas com o intuito de proporcionar a harmonia necessária para a realização das obras de todos os **LOCATÁRIOS** e do S.P.W.S., não excluindo a responsabilidade exclusiva e integral do **LOCATÁRIO** pelos projetos, obras e materiais utilizados. 3.16) O **LOCATÁRIO** somente poderá iniciar suas atividades comerciais após a conclusão total das obras e instalações para o adequado funcionamento e o indispensável bom aspecto do EUC, ficando, portanto, a critério exclusivo da **ADMINISTRADORA**, se entender que o EUC não satisfaz esses requisitos, proibir o seu funcionamento. 3.17) Todas as obras e alterações de que necessitarem os EUC's, e bem assim as obras de reforma que os **LOCATÁRIOS** queiram realizar, serão executadas e pagas por estes, mas dependerão, se for o caso, de

TABULADO
OFICIAL DE REGISTRO E
DOCUMENTOS E CIVIL
Adelmo
Escritor

licença das autoridades competentes e, sempre, de prévia autorização escrita da ADMINISTRADORA, à vista dos planos e especificações apresentados a esta, estando a aprovação sujeita ao disposto nesta cláusula, devendo sua execução processar-se sem causar transtorno, incômodo ou prejuízo para o S.P.W.S. ou para os demais EUC's.

IV - DAS NORMAS GERAIS REGULADORAS DAS LOCAÇÕES.

4.1) Após concluída a construção do empreendimento, ressalvada a disposição de 4.6, adiante, os seus EUC's serão destinados, mediante locação, às finalidades comerciais estabelecidas nos contratos de locação e no plano geral de distribuição de atividades, elaborado segundo a melhor técnica, após as mais exaustivas pesquisas, sendo certo que nos mesmos só serão admitidas atividades caracterizadas pelos melhores padrões de comercialização, administração e funcionamento, adotados em Shopping Centers.

4.2) Visando a uniformizar e simplificar o funcionamento e a administração do S.P.W.S., resolve a DECLARANTE estabelecer as normas gerais constantes desta escritura, que integrarão os contratos de locação de seus espaços de uso comerciais, como se neles estivessem transcritas, para todos os efeitos de direito, inclusive dando causa à rescisão da locação sua eventual inobservância.

4.3) Se houver divergência ou conflito entre as normas gerais e as cláusulas e condições de algum contrato de locação de EUC, ou de qualquer outro instrumento complementar, prevalecerão aquelas constantes desta escritura, a menos que observado o disposto no subitem 4.4, entendendo-se que, em tal caso, essa alteração tornou-se necessária ao atendimento da condição particular do LOCATÁRIO a que tal norma específica se referir.

4.4) Todas as exclusões, alterações, cláusulas novas, particulares, especiais ou excepcionais, incluídas no contrato específico de locação e não previstas nestas normas gerais ou colidentes com estas normas gerais, só serão válidas se assinadas pelos representantes legais da DECLARANTE, com indicação expressa das cláusulas gerais suprimidas ou alteradas.

4.5) Todas as disposições e normas enunciadas nesta escritura, em relação aos LOCATÁRIOS dos espaços de uso comerciais, aplicar-se-ão, obviamente, em tudo que couberem, aos eventuais sublocatários, cessionários, sucessores e ocupantes legítimos desses mesmos espaços de uso comercial.

4.5.1) Em tudo quanto aplicáveis, as referências feitas nas disposições deste instrumento, aos LOCATÁRIOS, ter-se-ão por feitas também aos usuários.

4.6) A exclusivo critério da DECLARANTE, poderá ela alienar uma ou mais unidades do S.P.W.S. a lojistas que nelas se estabeleçam ou as arrendem, respeitando o plano de distribuição de atividades e as disposições cabíveis desta escritura.

V - DOS ESPAÇOS DE USO COMERCIAL

5.1) Todas as benfeitorias e instalações feitas nos EUC's ou nas partes comuns, quando determinadas pelas autoridades públicas ou solicitadas por mais de dois terços dos LOCATÁRIOS, deverão ser atendidas e pagas por todos, inclusive pelos que não as aprovarem.

5.2) Caracterizará infração contratual, de natureza grave, ensejadora de rescisão da locação e que autorizará a DECLARANTE a recompor-se das perdas e danos daí decorrentes, o



TABELIONATO DE NOTAS DE BARUERI

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo - Brasil

Bel. Francisco Raymundo
Oficial Designado

ALAMEDA ÁRAGUAIA, 190/200 - ALPHAVILLE - CEP 06455-000 - BARUERI - SP



descumprimento pelo **LOCATÁRIO** das disposições ou dos prazos estabelecidos nesta escritura, ou que venham a ser fixados em decorrência dela. 5.3) Todas as benfeitorias, instalações ou decorações feitas, em qualquer momento, pelos **LOCATÁRIOS** em seus respectivos EUC's ou nas partes comuns do Shopping Center, aderem automaticamente ao imóvel a ele se incorporando imediatamente após realizadas, não podendo ser removidas, nem lhes dando direito a indenização ou retenção. 5.4) A não ser que sejam previa e expressamente autorizados pela **ADMINISTRADORA**, os **LOCATÁRIOS** não poderão, em hipótese alguma, alterar a numeração ou indicadores de seus EUC's, subdividi-los, grupá-los, alterá-los a destinação contratual, nem trocá-los entre si, porque a disposição deles e os ramos de negócio a que foram atribuídos obedecem a plano elaborado sobre minuciosos estudos e cuidadosa planificação, objetivando o sucesso do empreendimento. 5.5) A **ADMINISTRADORA**, visando ao aprimoramento do S.P.W.S. e à maior diversificação das atividades nele exercidas, poderá, a qualquer tempo, reformular o plano de distribuição dessas atividades, bem como dividir ou reunir quaisquer EUC's, atribuindo numeração suplementar aos EUC's criados ou suprimindo os daqueles eliminados. **VI - DA UTILIZAÇÃO DOS ESPAÇOS DE USO COMERCIAL** 6.1) Os EUC's, após inaugurados, destinar-se-ão, unicamente, de forma contínua e ininterrupta, ao desempenho das atividades previstas nos respectivos contratos de locação, sendo vedada qualquer outra atividade no local, mesmo que exercida simultaneamente com a prevista, a não ser mediante autorização expressa da **ADMINISTRADORA**. 6.1.1) O eventual consentimento da **ADMINISTRADORA** para diversificar ou concentrar as linhas de mercadorias ou serviços, não autoriza o **LOCATÁRIO** a fazê-lo de modo a descaracterizar ou transformar o ramo de negócio ou a natureza típica do estabelecimento para o qual o EUC foi destinado. 6.1.2) Qualquer alteração da atividade de âmbito mais amplo do que o previsto no parágrafo anterior, designadamente aquela que envolva uma modificação substancial do ramo de negócio, só será possível se autorizada previamente, de forma expressa e por escrito pela **ADMINISTRADORA**, devendo a solicitação ser-lhes feita também por escrito e devidamente fundamentada. 6.2) Nenhum dos **LOCATÁRIOS** usará ou permitirá a utilização, ainda que gratuitamente, do EUC ou parte dele para finalidade diversa da contratualmente estabelecida, mesmo beneficente, religiosa, política, cultural, esportiva ou promocional, salvo se previamente autorizado pela **ADMINISTRADORA**. 6.3) Os alvarás de localização, requeridos pelos **LOCATÁRIOS** às autoridades públicas, só poderão conter as atividades estabelecidas pela **ADMINISTRADORA** para os respectivos EUC's, mesmo quando os objetivos sociais, previstos nos respectivos contratos sociais ou estatutos, sejam diversos ou mais amplos. 6.4) Somente com autorização expressa da **ADMINISTRADORA**, em cada caso, poderão os EUC's serem utilizados para: a) venda de mercadorias "ponta de estoque", artigos de segunda mão, mercadorias com defeito, ou recuperadas de sinistro, materiais obsoletos ou arrecadados em falências e artigos análogos; b) leilões, sorteios, vendas sob oferta ou



TABELIONATO DE NOTAS DE BARUERI

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo - Brasil
 Bel. Francisco Raymundo
 Oficial Designado

ALAMEDA ÁRAGUAIA, 190/200 - ALPHAVILLE - CEP 06455-000 - BARUERI - SP



explora dentro do próprio Shopping Center. 6.12) Os **LOCATÁRIOS**, seus dependentes, funcionários e prepostos, sejam quais forem os motivos, não poderão praticar atos que estejam em desacordo com os usos e costumes, com a ética comercial, com os regulamentos ou normas convencionais adotadas pelo S.P.W.S., seja no interior deste, seja fora do mesmo. 6.13) Os **LOCATÁRIOS** somente poderão armazenar, guardar ou estocar em seus EUC's os artigos, produtos e mercadorias destinadas a neles serem comercializadas. 6.14) Excetuando-se os EUC's que tenham docas de cargas e descargas de uso exclusivo com acesso externo, as entradas, transferências e saídas, a qualquer título, de mercadorias dos EUC's para outros estabelecimentos dos **LOCATÁRIOS** localizados dentro ou fora do Shopping Center, salvo em situações de emergência, somente poderão ser feitas através dos locais e nos horários indicados pela **ADMINISTRADORA**. 6.15) Os **LOCATÁRIOS** deverão desempenhar suas atividades no âmbito do espaço interno dos respectivos EUC's e ocupando a totalidade da respectiva área útil, durante o prazo de seus contratos de locação, com diligência e eficiência, através de equipe de vendas selecionada, com treinamento em curso reconhecido para tanto, obrigando-se, outrossim, a manter, permanentemente, em estoque, mercadorias de qualidade, espécie e preço, que produzam o melhor resultado e que atendam a demanda do público. 6.16) Os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a cumprir, fielmente, os horários estabelecidos, gerais ou particulares, diurnos e noturnos, ordinários e extraordinários, inclusive em domingos e feriados, desde que permitidos ou tolerados pela legislação, para as atividades comerciais em funcionamento no S.P.W.S., os quais serão fixados no regimento interno. 6.17) Havendo vitrines nos EUC's, os **LOCATÁRIOS** deverão nelas expor as suas mercadorias dentro da melhor técnica possível, sob orientação de profissional especializado, variando a fórmula de exposição com periodicidade, obedecendo as melhores técnicas de disposição, iluminação e apresentação de vitrines, cabendo à **Associação dos Lojistas do SÃO PAULO WELLNESS SHOPPING** organizar, pelo menos uma vez por ano, concurso de decoração de vitrines. 6.18) As vitrines e letreiros existentes nas EUC's deverão ficar iluminados durante os períodos determinados pela **ADMINISTRADORA**, sendo obrigatória esta iluminação, no mínimo, nos períodos em que o S.P.W.S. esteja aberto ao público. 6.18.1) Para o fim de atender a esta cláusula, a iluminação das vitrines dos EUC's deverá ser dotada de circuito independente, com comutador externo. 6.19) Os **LOCATÁRIOS** deverão manter, ininterruptamente, em perfeito estado de conservação, segurança, higiene e asseio os seus EUC's, as respectivas entradas, vidros, esquadrias, vitrines, fachadas, divisões, portas, acessórios, equipamentos, benfeitorias, iluminação e ventilação, inclusive fazendo executar pinturas e remodelações periódicas de modo a mantê-los em perfeito estado e sempre modernizados, acompanhando as tendências do mercado, devolvendo-os ao término da locação em condições de serem imediatamente ocupados. 6.19.1) Se o **LOCATÁRIO** desatender a determinação escrita para cumprimento do disposto no item precedente, poderá a **ADMINISTRADORA** realizar, sem estar a

TABULADO DE NOTAS
OFICIAL DE REGISTRO E
DOCUMENTOS E CIVIL
Adelmo
Escritório

isto obrigada, qualquer dos serviços enunciados no item anterior, sendo o seu custo integral reembolsado pelo **LOCATÁRIO** beneficiário dos mesmos, acrescido de uma taxa de administração equivalente a 15% (quinze por cento) desse custo, encargos esses que o **LOCATÁRIO** deverá satisfazer juntamente com o pagamento do primeiro aluguel que se vencer após a conclusão dos trabalhos.

6.20) Sem prejuízo do disposto no item 6.19 e da fiscalização que vier a ser realizada pelas autoridades competentes, os **LOCATÁRIOS** ocupantes de EUC's destinados a restaurantes, bares, lanchonetes, "fast foods" e demais locais destinados ao comércio de alimentação geral bebidas e seus similares, obrigam-se a observar a melhor técnica de manipulação e preparação de alimentos e bebidas, especialmente no que diz respeito à qualidade e asseio dos produtos que vierem a ser servidos aos seus clientes, bem como das suas instalações, onde os mencionados alimentos e bebidas venham a ser manipulados, preparados e/ou servidos.

6.20.1) Periodicamente, com a frequência que entender necessária, a **ADMINISTRADORA**, por si ou através de empresas ou profissionais especializados, poderão vistoriar os EUC's de forma a comprovar o real cumprimento do previsto neste item. Caso sejam encontradas irregularidades nas instalações ou na manipulação e conservação de alimentos ou bebidas, a **ADMINISTRADORA** enviará notificação ao **LOCATÁRIO** a fim de que o mesmo efetue as correções necessárias, que serão indicadas na notificação, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contados do efetivo recebimento da mencionada comunicação.

6.20.2) O não atendimento pelo **LOCATÁRIO** da notificação prevista no parágrafo anterior, no prazo nela estipulado, o sujeitará ao pagamento de multa diária igual a 10% do valor do aluguel mínimo vigente, cobrável por via de execução, sem prejuízo, ainda, de sua responsabilidade por perdas e danos decorrentes da infração cometida, a qual poderá, também, acarretar a rescisão da locação, a critério da **ADMINISTRADORA**, perdendo o **LOCATÁRIO** todas as quantias que houverem pago.

6.20.3) Nos EUC's em que tal se fizer necessário, a critério da **ADMINISTRADORA**, o **LOCATÁRIO** deverá instalar por sua conta, nos locais pré-estabelecidos, equipamentos de exaustão com as características apropriadas que vierem a ser aprovadas pela **ADMINISTRADORA**, obrigando-se o **LOCATÁRIO** a manter dito equipamento em perfeitas condições de funcionamento enquanto durar a locação, nele efetuando limpezas periódicas, de modo que tal equipamento impeça que odores e/ou fumaça atinjam seu EUC, as áreas comuns do Shopping Center ou outros EUC's.

6.21) Os **LOCATÁRIOS** serão responsáveis por todos os danos e prejuízos causados por si, seus dependentes, prepostos, funcionários, fornecedores e clientes, aos EUC's e a quaisquer partes do S.P.W.S., correndo por sua conta o integral custeio das despesas necessárias aos consertos, reparações ou alterações, sem prejuízo das perdas e danos decorrentes dos atos lesivos ao patrimônio alheio.

6.22) Os **LOCATÁRIOS**, sem prévio e expresso consentimento da **ADMINISTRADORA**, não instalarão nem depositarão nos EUC's ou corredores, qualquer maquinário, equipamento, artigo ou mercadoria que, devido a seu peso,



TABELIONATO DE NOTAS DE BARUERI

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo - Brasil
Bel. Francisco Raymundo
Oficial Designado

ALAMEDA ARAGUAIA, 190/200 - ALPHAVILLE - CEP 06455-000 - BARUERI - SP



tamanho, forma, natureza ou modo de operação, possam causar danos a estes ou a quaisquer partes do S.P.W.S., ultrapassem a carga útil, ou acidental, de 400 kg/m², e de 80 kg/m² sobre o revestimento do piso, ou que provoquem vibrações prejudiciais à estrutura e instalações do prédio, bem como se obrigam a jamais ultrapassar a capacidade das cargas elétricas e térmicas previstas, ou ainda causem transtornos aos usuários e locatários (por exemplo: barulho excessivo, cheiros desagradáveis, etc.).

6.23) A desobediência à determinação contida no item anterior sujeitará o **LOCATÁRIO** faltoso à imediata retirada da instalação feita, sem prejuízo de responder pela multa diária, igual ao valor do aluguel do mês anterior e pelas perdas e danos decorrentes da infração contratual cometida, a qual poderá acarretar, a critério da **DECLARANTE**, também, a rescisão da locação.

6.24) As instalações especiais desejadas pelos **LOCATÁRIOS** nos EUC's, quaisquer que sejam, dependerão de prévio consentimento da **ADMINISTRADORA** e a sua execução será fiscalizada por esta.

6.25) Os **LOCATÁRIOS** não instalarão em qualquer dependência do S.P.W.S., alto-falante, televisão, fonógrafo ou quaisquer aparelhos sonoros e, em seu EUC, só utilizarão tais aparelhos de modo a não molestarem os vizinhos e não serem ouvidos fora dos EUC's onde forem instalados, mesmo quando seu negócio incluía a venda ou locação de discos, fitas, gravações, aparelhos de produção de som e/ou imagem e afins.

6.26) Depois da inauguração do S.P.W.S., nenhum dos EUC's, salvo previsão contratual ou autorização específica, poderá permanecer fechado, seja qual for o motivo, causa ou fundamento, por prazo igual ou superior a dez dias, sob pena de rescisão da locação.

6.26.1) Para todos os efeitos considera-se também interrupção de funcionamento, caracterizando infração ao contrato de locação, não só o fechamento físico dos EUC's, como a inexistência de atividade comercial ou de prestação de serviços considerando-se como tal, entre outras evidências, a de um faturamento, cuja média durante três meses consecutivos, seja inferior 50% (cinquenta por cento) da média apurada nos mesmos meses do ano anterior.

6.26.2) Se o **LOCATÁRIO**, visando impedir a integralização do trimestre previsto no parágrafo anterior, retomar o ritmo normal de suas atividades por menos de 06 (seis) meses, voltando a reduzi-lo a seguir, somar-se-ão os prazos de paralisação ou de diminuição do movimento, para efeitos previstos naquele parágrafo.

6.27) A **ADMINISTRADORA**, por si ou através de prepostos ou delegados, poderá, sempre que julgar necessário, vistoriar o imóvel locado, a fim de verificar se o **LOCATÁRIO** está cumprindo todas as obrigações decorrentes da locação. Ao término da locação, ou quando de sua rescisão, o **LOCATÁRIO** será obrigado a entregar as chaves do EUC à **ADMINISTRADORA**, a fim de verificar o seu estado, no tocante à conservação e funcionamento dos aparelhos e instalações existentes, sendo certo que, enquanto não for colocado o imóvel em estado de imediata ocupação, responderão o **LOCATÁRIO** e os fiadores, se houver, pelo cumprimento de todas as obrigações referentes à locação, inclusive aluguel, tributos, despesas gerais e demais encargos referentes à



TABELIONATO DE NOTAS DE BARUERI

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo - Brasil

Bel. Francisco Raymundo

Oficial Designado

ALAMEDA ÁRAGUAIA, 190/200 - ALPHAVILLE - CEP 06455-000 - BARUERI - SP



impedir a sua utilização por outras pessoas, inclusive sócios, quotistas, prepostos, funcionários seus ou dos **LOCATÁRIOS**, ou quaisquer pessoas ligadas ao S.P.W.S. 7.5) A construção, manutenção, fiscalização, alteração e conservação das áreas de circulação, dependências, máquinas, equipamentos e instalações de uso comum, serão feitas sem qualquer limitação ou restrição pela **ADMINISTRADORA**, segundo seu exclusivo critério, seja diretamente ou através de pessoas ou sociedades por ela contratadas. 7.6) O ingresso no Shopping Center dos **LOCATÁRIOS**, seus funcionários, e/ou prepostos, bem como de quaisquer outras pessoas, fora do horário estabelecido para seu funcionamento, obedecerá às normas e regulamentos estipulados pela **ADMINISTRADORA**. 7.7) A **ADMINISTRADORA** poderá transferir a terceiros a permissão ou concessão para exploração de quaisquer serviços ou atividades quando julgado do interesse ou conveniência do Shopping Center, mediante o pagamento de taxas por ela aprovadas. 7.8) Os **LOCATÁRIOS** que pretenderem ocupar, a título gratuito ou oneroso, quaisquer áreas de circulação ou utilizar instalações gerais do Shopping Center, farão solicitação por escrito à **ADMINISTRADORA**, especificando claramente no pedido o prazo e a finalidade, lucrativa ou não, da pretendida ocupação, ficando a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA** o deferimento ou não do pedido, independentemente de qualquer justificativa. 7.8.1) Deferida a solicitação de ocupação de área de circulação ou de instalações gerais, sem prazo fixado, a **ADMINISTRADORA** poderá recuperá-las a qualquer tempo, mediante aviso por escrito, num prazo mínimo de cinco dias, sem assistir ao **LOCATÁRIO** qualquer direito de ressarcimento, seja a que título for. 7.8.2) Se o aviso acima aludido não for atendido, a **ADMINISTRADORA** poderá promover a desocupação das áreas, às expensas do faltoso, que, para todos os efeitos de direito, será considerado esbulhador da posse da área em questão. 7.9) A **DECLARANTE** poderá dar em locação, em proveito próprio, as áreas de circulação e demais áreas comuns, mesmo a pessoas não locatárias de EUC's, que serão sempre passíveis de mudança de localização, a seu exclusivo critério. 7.10) A carga e a descarga de mercadorias de qualquer natureza só poderão ser feitas através das entradas ou locais indicados pela **ADMINISTRADORA**. 7.10.1) De igual modo, a carga e descarga de mercadorias, estoques, suprimentos deverão obedecer aos horários e normas estabelecidos pela **ADMINISTRADORA**. 7.11) Todo o lixo, detrito e refugo deverá ser depositado nos locais, no tipos de recipiente e nos horários determinados pela **ADMINISTRADORA**. 7.12) Os **LOCATÁRIOS** pagarão as despesas de coleta e remoção de lixo, detrito ou refugo, utilizando-se único e compulsoriamente dos serviços que, com esta finalidade, forem criados ou autorizados pela **ADMINISTRADORA**, na forma do regimento interno. 7.13) Dentro dos EUC's ou nas áreas de circulação do Shopping Center, os **LOCATÁRIOS** não queimarão lixo, detrito, refugo ou entulho, seja qual for a natureza deles. 7.14) As áreas de circulação, inclusive as próximas as EUC's, serão conservadas limpas e desobstruídas pelos **LOCATÁRIOS**, seus empregados, prepostos e clientes, sendo proibidas práticas ou atividades que provoquem



TABELIONATO DE NOTAS DE BARUERI

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo - Brasil
Bel. Francisco Raymundo
Oficial Designado

ALAMEDA ÁRAGUAIA, 190/200 - ALPHAVILLE - CEP 08455-000 - BARUERI - SP



maior dos valores abaixo definidos, respectivamente, como aluguel mínimo e aluguel percentual, os quais serão fixados nos respectivos contratos de locação. 8.2) Quando do pagamento do primeiro aluguel, será apurado o montante do aluguel mínimo, em função do valor atualizado desde o mês de referência, com base na variação do índice contratual, sendo ele, a partir daí, reajustado de acordo com a periodicidade estabelecida em contrato, de acordo com este mesmo índice, enquanto durar a locação, mesmo quando expirado o prazo contratual, com pagamento do aluguel mínimo em dobro nos meses de dezembro. 8.3) No caso de eventual renovação do contrato de locação, será também mantido o critério de ajustamento mensal do aluguel mínimo, com base na variação do índice contratual e o seu pagamento em dobro nos meses de dezembro, que constituem características essenciais das locações em Shopping Center. 8.4) Na hipótese da extinção do índice contratual, ou da ocorrência de outras eventualidades, aplicar-se-á, conforme o caso, um dos procedimentos previstos no parágrafo único, da letra "C" (OBJETO) retro. 8.5) O valor correspondente ao aluguel devido deverá ser pago até o dia 5 (cinco) do mês seguinte ao vencido, no local onde a **ADMINISTRADORA** expressamente indicar, devendo o pagamento dos dias do primeiro mês de locação, quando incompleto este, ser feito até o dia 10 (dez) do mês subsequente. 8.6) O aluguel mínimo será sempre confrontado com o aluguel percentual, a fim de se apurar o aluguel devido no mês, o qual será pago no prazo estabelecido no item anterior. 8.7) O aluguel não está sujeito a quaisquer abatimentos, reduções ou compensações. 8.8) No mês de dezembro de cada ano, quer para cálculo, quer para pagamento, o aluguel mínimo será sempre o dobro de seu valor vigente. 8.9) A **DECLARANTE**, segundo sua conveniência, poderá apurar o aluguel efetivamente devido e cobrá-lo no prazo estabelecido no item 8.5 supra, ou cobrar o aluguel mínimo até o dia 5 (cinco) e a eventual diferença, quando o aluguel percentual for superior àquele, até o dia 10 (dez). 8.10) O aluguel previsto no item 8.1 será calculado sobre o faturamento bruto mensal da atividade ou comércio exercido no EUC, segundo a percentagem estabelecida no contrato de locação específico. 8.11) O conceito de faturamento bruto aludido nos contratos de locação será sempre o adotado pela legislação e regulamentos para arrecadação dos tributos que tenham base de cálculo análoga e incluirá não só a receita dos **LOCATÁRIOS**, como a de todos os seus agentes, concessionários, cessionários, representantes e **LÓCATÁRIOS** legítimos, inclusive as vendas externas feitas através de visitas a clientes, qualquer que seja o domicílio destes, bem como as vendas realizadas pela Internet ou outros meios que se tornem usuais. 8.12) O faturamento bruto abrange todos os negócios realizados nos EUC's ou neles entabulados, encaminhados ou preparados, qualquer que seja a natureza e a forma das operações realizadas e seja qual for a modalidade de pagamento (cheque, cartão de crédito, débito em conta corrente ou quaisquer outras espécies), mesmo que o faturamento se faça por outro qualquer estabelecimento do **LOCATÁRIO**, ou por terceiro, não importando o local da negociação,



TABELIONATO DE NOTAS DE BARUERI

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo - Brasil

Bel. Francisco Raymundo

Oficial Designado

ALAMEDA ÁRAGUAIA, 190/200 - ALPHAVILLE - CEP 06455-000 - BARUERI - SP



equivalente ao aluguel pago no mês anterior. 8.21) A prova do cumprimento das obrigações de pagamento que incumbem aos **LOCATÁRIOS**, só será admitida mediante a apresentação de recibo firmado pela **ADMINISTRADORA**, inadmissível para esse fim a prova testemunhal. 8.22) Findo o prazo do contrato de locação e vindo o mesmo a ser prorrogado, ou renovado, fica estabelecido que o sistema de cálculo do aluguel percentual e do aluguel mínimo é imutável, inclusive no que concerne ao disposto no item 8.2. e na adoção de escala móvel crescente do valores locatícios. 8.22.1) Na hipótese de prorrogação tácita do contrato de locação, na eventualidade de, findo o prazo ajustado, a **ADMINISTRADORA** não intentar de imediato providências para despejo do **LOCATÁRIO**, se for de seu interesse, o aluguel mínimo mensal a vigorar imediatamente no período pós contratual, não poderá ser inferior ao valor do aluguel mínimo mensal vigente no último mês do prazo contratual, reajustado até o último dia da vigência pelo índices fixados no contrato de locação e, a seguir, majorado em 25% (vinte e cinco por cento). 8.23) Se a **DECLARANTE** ou a **ADMINISTRADORA**, a qualquer tempo, tolerar qualquer mora ou infração contratual ou legal, deixarem de aplicar ao **LOCATÁRIO** inadimplente ou faltoso alguma sanção em que haja ele incidido, relevarem falta praticada ou reduzirem multa ou encargo contratual, concederem prazo adicional para o adimplemento de obrigação ou para satisfação de determinação, praticarem ou se absterem de ato ou fato que importe em tolerância de falta ou relevação de pena, isso não constituirá novação das cláusulas e condições contratuais, precedente a ser invocado pelo beneficiário ou por terceiros, nem legitimará aos fiadores do beneficiado a excludente do art. 1503 do Código Civil, constituindo esse procedimento mera liberalidade, da qual nenhuma obrigação decorrerá para a **DECLARANTE**, que poderá, a qualquer tempo, em perdurando o estado infracional ou se repetindo a prática, exercitar plenamente os seus direitos, independente de aviso ou notificação. **IX - DA FISCALIZAÇÃO DO ALUGUEL APURADO COM BASE NO FATURAMENTO BRUTO - 9.1)** Para averiguação e fixação do aluguel percentual, deverá o **LOCATÁRIO** preparar e manter nos EUC's que lhe foi locado ou em sua sede na cidade, conservando-os pelo prazo mínimo de três anos, todos os livros e registros onde constem escrituração contábil, balanços, inventário de mercadorias, registro de todas as vendas à vista, a prazo e a crédito, movimento diário de todas as operações comerciais, pagamentos e devoluções de impostos, créditos por vendas desfeitas e qualquer outro elemento necessário ou útil à apuração do faturamento. 9.2) Os **LOCATÁRIOS** e todas as pessoas que efetuarem operações comerciais nos EUC's deverão registrar as vendas na presença dos clientes utilizando-se, para tanto, de talonários de notas fiscais numeradas, ou de caixas registradoras seladas, dotadas do total impresso na fita detalhe ou cupom, de grande total impresso, ou por numerador, aprovada pelas autoridades fiscais e pela **ADMINISTRADORA**. 9.2.1.) A **ADMINISTRADORA**, visando a economia de escala e/ou padronização do equipamento, poderá adotar o sistema de arrendamento mercantil

TABULEIRO DE NOTAS
OFICIAL DE REGISTRO E
DOCUMENTOS E CIVIL
Adelmo
Escritor

de máquinas ou incorporar à locação um sistema padronizado de registradoras ou terminais de computação, caso em que os **LOCATÁRIOS** se obrigam a usar esse equipamento mediante o pagamento dos respectivos custos. 9.3) Dentre os assentamentos, controles e livros aludidos no item anterior, os seguintes são essenciais: a) as fitas de caixas registradoras; b) as notas fiscais de venda, numeradas e seriadas; c) os originais de todos os pedidos feitos e encaminhados, direta ou indiretamente, nos EUC's, ou para eles remetidos; d) os documentos ou anotações originais de todas as encomendas feitas por escrito, verbalmente, através do correio, telefone ou qualquer outro meio, nos EUC's, ou em consequência de negócios neles entabulados; e) todos os relatórios referentes a operações comerciais com **LOCATÁRIOS** legítimos, representantes ou concessionários; f) as notas originais comprobatórias de que as devoluções de mercadorias foram feitas aos seus compradores; g) recibos, faturas, notas e outros documentos de mercadorias retiradas em consignação e/ou para exposição e amostras; h) registros de vendas feitas por vendedores externos, quando autorizada essa prática; i) quaisquer outros registros de vendas, se houver, que possam ser examinados por profissional especializado, de acordo com padrões de auditoria para fiscalização de vendas. 9.4) A enunciação acima abrangerá, também, os **LOCATÁRIOS** e ocupantes legítimos dos EUC's, e tem mero caráter exemplificativo, podendo, pois, a **ADMINISTRADORA** servir-se de outros métodos adequados de fiscalização, se necessário. 9.5) A **ADMINISTRADORA**, seus representantes, procuradores e auditores terão o direito de examinar, diariamente, durante o horário de funcionamento do S.P.W.S., todos os livros e documentos acima enumerados, bem como todo e qualquer assentamento ou anotação, que possibilite, a seu juízo, constatar, direta ou indiretamente, o montante do faturamento bruto do **LOCATÁRIO**, onde quer que os mesmos se encontrem, reservando-se ainda a **ADMINISTRADORA** o direito de colocar terminais de computação ligados às caixas de cada EUC. 9.5.1) Entre os meios de que se poderá a **ADMINISTRADORA** valer para apurar o real faturamento do lojista, inclui-se manter, durante o tempo que julgar conveniente, junto à caixa registradora do EUC, ou em qualquer local no interior deste, enquanto estiver ele em funcionamento, prepostos seus, fiscalizando o registro das vendas feitas, sem que o **LOCATÁRIO** possa alegar constrangimento ou violação da reserva de sua atividade decorrente de tal procedimento. 9.6) A quitação mensal dada pela **ADMINISTRADORA** em relação aos aluguéis que lhe forem oferecidos pelo **LOCATÁRIO**, não impedirá ou prejudicará o exame e fiscalização acima aludidos, nem a cobrança posterior das diferenças de aluguéis, eventualmente apurados, alcançando, portanto, só a quantia efetivamente recebida, sem comprometimento de eventual crédito complementar. 9.7) Enquanto perdurar a locação, a **ADMINISTRADORA**, ou quaisquer de seus representantes, têm livre acesso a todos os documentos e sistemas de controle referentes à contabilidade dos **LOCATÁRIOS** e ocupantes legítimos dos EUC's, ainda que esta seja escriturada por terceiros e fora do S.P.W.S.



TABELIONATO DE NOTAS DE BARUERI

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo - Brasil
Bel. Francisco Raymundo
Oficial Designado

ALAMEDA ARAGUAIA, 190/200 - ALPHAVILLE - CEP 06455-000 - BARUERI - SP



9.8) A **ADMINISTRADORA** poderá, quando necessário, mandar fazer auditorias completas, até os últimos doze meses, em todos os documentos, assentamentos, registros e livros abrangidos, relacionados ou referidos pelos relatórios elaborados pelos **LOCATÁRIOS** e ocupantes legítimos dos EUC's. 9.9) O pagamento das diferenças de aluguéis apuradas não exonerará o **LOCATÁRIO**, ou ocupante legítimo da responsabilidade contratual e civil, decorrente da infração eventualmente cometida. 9.10) As informações transmitidas pelos **LOCATÁRIOS** à **ADMINISTRADORA**, ou por esta obtidas dos exames, apurações e balanços físicos, que fizer, terão caráter confidencial e só poderão ser usadas para o fim previsto neste instrumento, ou seja, apurar o aluguel percentual devido na forma do contrato. 9.11) No curso da locação, uma ou mais vezes, poderá a **DECLARANTE** e o **LOCATÁRIO** firmar acordo prefixando, para um determinado período, o valor (ou valores) do aluguel mínimo, definido em 8.1. Em consequência, somente no período abrangido pelo acordo, a **DECLARANTE** renunciará ao direito de fiscalização previsto nos itens antecedentes. 9.12) Se, em razão da auditoria realizada, for apurada uma diferença média no período examinado superior a 20% (vinte por cento) sobre as vendas brutas informadas, ainda que sem prejuízo do aluguel devido acrescido das sanções previstas nesta escritura, o custo incorrido com a auditoria será integralmente reembolsado pelo **LOCATÁRIO**. **X - DOS ENCARGOS DECORRENTES DA LOCAÇÃO** - 10.1) Além do aluguel contratual, os **LOCATÁRIOS**, juntamente com ele, nas datas fixadas pela **ADMINISTRADORA**, nas condições e local por ela estabelecidos, pagarão, na proporção fixada no contrato de locação específico, todos os encargos, despesas, tributos e seguros que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a ocupação dos espaços comerciais, sobre o Shopping Center, sobre os serviços e instalações comuns aos EUC's e sobre as atividades neles desempenhadas. 10.2) Tendo em vista a possibilidade de o número e área dos EUC's serem ampliados ou reduzidos, em decorrência de sua anexação ou divisão e, bem assim, de alteração nas partes comuns, ou da construção de novos pavimentos para rateio mensal dos encargos de locação - proceder-se-á da seguinte forma: a) será atribuído, em contrato, pela **DECLARANTE** ou pela **ADMINISTRADORA**, a cada EUC um Coeficiente de Rateio de Despesas (CRD), dentro de um critério que considere não somente a área do EUC, mas também, entre outros fatores considerados influentes na composição das despesas, a extensão da sua frente, a sua posição no "mall" e no "tenant mix", a sua atividade, o nível de benefícios auferidos pela utilização das instalações e serviços comuns; b) os encargos decorrentes da locação, após as deduções referentes às contribuições relativas aos EUC's destinados aos estabelecimentos âncoras, mini-âncoras, cinemas, academia de ginástica, diversões e serviços, serão rateados na proporção fixada em cada contrato de locação; c) ressalvado o disposto na alínea "b" acima, serão computados para efeito de cálculo do CRD, somente os espaços locáveis do Shopping Center, compreendidos nas áreas que forem sendo inauguradas (caso ocorra



TABELIONATO DE NOTAS DE BARUERI

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo - Brasil
Bel. Francisco Raymundo
Oficial Designado

ALAMEDA ARAGUAIA, 190/200 - ALPHAVILLE - CEP 06455-000 - BARUERI - SP



ADMINISTRADORA contratar esse serviço cobrando-o do **LOCATÁRIO**, acrescido de 15% (quinze por cento) de taxa de administração. 10.7) Todas as despesas com materiais, mão-de-obra, comum ou especializada, remuneração, honorários, encargos trabalhistas ou previdenciários, seguros, impostos e taxas de qualquer natureza, notadamente imposto predial (IPTU), consumo de água, luz, esgoto, lixo, foros devidos ao Município, ao Estado e à União Federal e demais ônus, inerentes às tarefas e atribuições da **DECLARANTE** e da **ADMINISTRADORA**, para funcionamento, administração, fiscalização, segurança, conservação, limpeza, manutenção, substituição, reparos, aprimoramento e modernização do S.P.W.S., serão pagas pelos **LOCATÁRIOS**, na forma e oportunidade estabelecidas em 10.1. 10.8) Quando a natureza urgente da despesa o exigir, para atender ao princípio estabelecido em 10.3, poderá a **ADMINISTRADORA** cobrar quota extraordinária com vencimento não coincidente com o do aluguel. 10.9) Todas as despesas gerais, encargos e tributos, que incidam ou venham a incidir sobre o S.P.W.S. e os EUC's, serão acrescidas da taxa de administração equivalente a 5% (cinco por cento) do montante mensal cobrado. 10.9.1) No cálculo do valor da taxa de administração será sempre imputado o tributo incidente (I.S.S.). 10.10) A **ADMINISTRADORA** poderá exercer a administração do S.P.W.S. por si ou empresa que venha a constituir ou contratar, para tal fim, ou para desempenhar parte das tarefas peculiares a essa administração. 10.11) As despesas e serviços eventuais, que beneficiem, apenas, a alguns **LOCATÁRIOS**, só por estes serão reembolsados, caso em que, se o serviço houver sido prestado por empregado do S.P.W.S. ou da **ADMINISTRADORA**, o reembolso será acrescido dos encargos da legislação previdenciária da taxa de administração. 10.11.1) Não sendo possível a quantificação precisa das despesas a reembolsar, serão elas fixadas por estimativa, usando-se os métodos mais recomendados de apuração de custos. 10.12) Na impossibilidade das empresas concessionárias de serviços públicos ou privados realizarem medições e cobranças individuais de água, esgoto, luz e gás, o rateio destas despesas se fará através de medições realizadas pela **ADMINISTRADORA**, nos medidores instalados pelos **LOCATÁRIOS**, que adotará, para efeito de cobrança, os mesmos critérios e valores utilizados pelas empresas concessionárias, acrescido da taxa de administração prevista no item 10.9. 10.13) A **ADMINISTRADORA** colocará periodicamente à disposição dos **LOCATÁRIOS**, balancetes das quantias por ela arrecadadas e despendidas, cuja contabilidade será, anualmente, verificada por auditores independentes. 10.14) A partir da inauguração do S.P.W.S., a **DECLARANTE** manterá ininterruptamente contratados em seu favor, com seguradora de sua escolha, os seguintes seguros: a) contra incêndio, tumulto (entende-se por tumulto a ação de pessoas com características de aglomeração, que perturbe a ordem pública através da prática de atos predatórios, para cuja repressão não haja necessidade de intervenção das Forças Armadas), queda de raio, explosão de qualquer tipo e/ou natureza, tumultos e/ou atos maliciosos, queda de aeronave, vendaval, furacão, granizo,

TABULAFORNASIMPROVÉ
OFICIAL DE REGISTRO E
DOCUMENTOS E CIVIL
Adelmo
Escritor

geada, desabamentos, impacto de veículos, bem como todos os acidentes de origem súbita e imprevista, dos prédios, maquinismos, móveis, objetos, utensílios e instalações que constituem as áreas comuns do São Paulo Wellness, excluídos os bens internos às lojas e demais recintos que não sejam áreas comuns ao shopping; b) lucros cessantes e perda de aluguel mais encargos de locação (taxas condominiais, fundo de promoção, salários, encargos, honorários de diretoria, advogados, contadores, seguros, etc.), pelo período indenitário mínimo de 12 (doze) meses, cujo limite de cobertura deverá ser a estimativa de receitas de aluguéis e de encargos no período definido; c) responsabilidade civil pelos prejuízos causados a terceiros pela existência, uso e funcionamento do imóvel e pelo exercício de atividade em seu interior e áreas externas, inclusive os resultantes de obras necessárias à conservação do prédio, excluídos riscos consequentes da comercialização e consumo de produtos; d) responsabilidade civil pela guarda de veículos de terceiros, usuários do S.P.W.S., subsidiária à cobertura de seguros contratada pela empresa que fará a administração da garagem, para cobrir danos materiais, roubo, furto ou desaparecimento de veículos que se encontram nas garagens/estacionamentos do Empreendimento ou em locais alugados ou controlados pelo mesmo, excluindo-se os acessórios e objetos que podem encontrar-se no seu interior. 10.14.1) O seguro de responsabilidade civil será contratado, também, em favor dos **LOCATÁRIOS**. 10.14.2) Todos seguros serão feitos pelo valor de reposição dos bens segurados. 10.14.3) Caberão aos **LOCATÁRIOS** fazer segurar suas instalações e mercadorias, estas últimas não só durante o transporte, carga e descarga, como, também, quando as mesmas se encontrarem no interior dos EUC's, pois a **DECLARANTE** e a **ADMINISTRADORA** se eximem de qualquer responsabilidade pelo extravio, deterioração, quebra, dano, furto ou roubo das mesmas, ainda que por negligência, culpa, imperícia ou infidelidade de seus empregados. 10.14.4) Aos **LOCATÁRIOS** cabe, em querendo, contratar seguro de responsabilidade civil complementar àquele contratado pela **DECLARANTE**. 10.14.5) Os seguros das instalações dos EUC's, previstos no subitem 10.14.4, poderão ser contratados com seguradora idônea de escolha dos **LOCATÁRIOS** e aceita pela S.P.W.S., a menos que o financiador da construção das EUC's do S.P.W.S., se houver, se reserve o direito de indicar companhia única para todos os seguros do mesmo. 10.15) Os **LOCATÁRIOS** se comprometerão a não exercer qualquer tipo de ocupação no imóvel, bem como a não manter, usar, vender ou conservar no imóvel coisas que sejam vedadas pelas cláusulas da apólice de seguro contratado, cujo teor será divulgado entre os **LOCATÁRIOS** após a respectiva contratação. 10.16) Caso o destino dado por qualquer **LOCATÁRIO** à área locada ou as atividades por ele exercidas ou permitidas no imóvel dêem causa ao aumento dos prêmios dos seguros feitos pela **DECLARANTE**, pagará o mesmo a parcela correspondente a esse aumento do prêmio, como encargo adicional. 10.17) Caso os referidos atos dêem ou possam dar causa à rescisão dos contratos do seguro pela seguradora, ou à redução



TABELIONATO DE NOTAS DE BARUERI

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo - Brasil
Bel. Francisco Raymundo
Oficial Designado

ALAMEDA ÁRAGUAIA, 190/200 - ALPHAVILLE - CEP 06455-000 - BARUERI - SP



das garantias do seguro, se o **LOCATÁRIO**, advertido, não corrigir a situação causadora da rescisão ou da redução das garantias, poderá a **DECLARANTE**, a seu critério, considerar rescindido o contrato de locação e imitir-se, imediatamente, na posse da área locada ou nesta entrar e remediar a situação causadora do cancelamento do seguro, ou da redução das garantias, pagando o **LOCATÁRIO**, imediatamente, à **ADMINISTRADORA**, os gastos decorrentes desse procedimento, não podendo esta ou a **DECLARANTE** serem responsabilizadas por qualquer dano ou avaria causado aos bens de propriedade do **LOCATÁRIO** e outros que estiverem na área alugada, como resultado da citada entrada e providências adotadas. 10.18) Os **LOCATÁRIOS**, na proporção da responsabilidade de seus EUC's, calculada segundo a fração indicada no respectivo contrato específico de locação, com a antecedência prevista no item 10.3, indenizarão a **DECLARANTE** e a garantirão contra quaisquer reclamações, ações, pedidos de indenização e despesas resultantes de lesões, fatais ou não, causadas a terceiros pessoas, ou da destruição ou danificação da propriedade de terceiros, em decorrência da existência, uso e funcionamento do imóvel locado ou das atividades nele exercidas, ocasionadas, direta ou indiretamente, por ações ou omissões dos **LOCATÁRIOS**, seus agentes, fornecedores, prepostos, **LOCATÁRIOS**, clientes, compradores ou visitantes. Caso a **DECLARANTE** seja citada e tenha de defender-se nesses pleitos, pagarão os **LOCATÁRIOS** todos os gastos, despesas e honorários, que as mesmas fizerem com os litígio. 10.19) A **ADMINISTRADORA** expedirá aos **LOCATÁRIOS** avisos para pagamento dos encargos de que trata esta cláusula. 10.20) Visando não onerar os **LOCATÁRIOS**, os aluguéis dos EUC's foram fixados sem considerar os encargos definidos nesta escritura, no momento, inavaliáveis; assim, os **LOCATÁRIOS** confessam ter ciência de que as despesas a serem por eles pagas ou reembolsadas à **DECLARANTE** constituem parcela variável, mas integrante do aluguel e, por isso, concordam em que, na hipótese de alteração da legislação, impedindo a cobrança ou reembolso das despesas referidas nos itens precedentes, continuará a **DECLARANTE** a cobrar o aluguel mensal acrescido do valor dessas despesas, que a ele se incorporarão como parte indedutível. **XI - DAS GARANTIAS -**

11.1) Todos os contratos de locação dos EUC's ou de partes de circulação e serviço serão garantidos por fiança, ou por depósitos, ou por seguros de fiança locatícia. 11.2) A fiança a ser prestada nos contratos de locação será ampla e ilimitada, respondendo os fiadores, solidariamente com os **LOCATÁRIOS**, por todas as obrigações destes, na forma do artigo 1492 do Código Civil, com renúncia aos favores dos artigos 1491, 1499, 1500 e 1503 do mesmo código, até que finda ou rescindida a locação, com a restituição do EUC, nas condições contratualmente estabelecidas e depois de expressamente desobrigados pela **DECLARANTE**. 11.3) Nos casos de morte, insolvência, redução substancial do patrimônio, falência, incapacidade ou mudança de domicílio dos fiadores, o **LOCATÁRIO** deverá substituí-los no prazo irrevogável de trinta dias, contados da data em que for intimado a fazê-lo pela **ADMINISTRADORA**. 11.3.1) O não atendimento a essa



TABELIONATO DE NOTAS DE BARUERI

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo - Brasil

Bel. Francisco Raymundo
Oficial Designado

ALAMEDA ARAGUAIA, 190/200 - ALPHAVILLE - CEP 06455-000 - BARUERI - SP



utilizar de forma inadequada. **XIII - EXIGÊNCIAS DOS PODERES PÚBLICOS - 13.1)** Aos **LOCATÁRIOS** competem obedecer a quaisquer intimações e suportar eventuais sanções expedidas ou aplicadas por autoridades de qualquer nível ou natureza, em consequência de sua inobservância às posturas e/ou normas gerais ou regulamentares, constituindo infração contratual grave o descumprimento dessa obrigação. **13.2)** Se os **LOCATÁRIOS** desatenderem ao que dispõe o item anterior, poderá a **DECLARANTE**, sem que a isto esteja obrigada, atender a quaisquer encargos daqueles, cobrando-lhes as despesas respectivas, sem prejuízo do direito de dar por rescindido o respectivo contrato de locação. **13.3)** Se as intimações e/ou sanções forem pertinentes às partes comuns do S.P.W.S. serão atendidas pela **DECLARANTE**, que rateará as despesas entre os **LOCATÁRIOS**. **XIV - DA CESSÃO, SUBLOCAÇÃO OU EMPRÉSTIMO DOS ESPAÇOS DE USO COMERCIAL - 14.1)** Tendo em vista o caráter "intuitu personae" das locações em shopping centers, e identicamente em decorrência da formulação técnica do "tenant mix", os **LOCATÁRIOS** selecionados não poderão, sem consentimento prévio e escrito da **DECLARANTE**, ceder ou transferir a outrem, a qualquer título (gratuito ou oneroso), os respectivos contratos de locação, nem emprestar ou sublocar, no todo ou em parte, os EUC's ou, sob qualquer forma, permitir a terceiros o uso destes, sob pena de rescisão da locação, de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial. **14.2)** Todas as solicitações de consentimento da **DECLARANTE**, para as cessões ou locações ou transferências aludidas no item anterior, deverão ser formuladas à **ADMINISTRADORA** com 30 (trinta) dias de antecedência, acompanhadas de todos os dados necessários à sua apreciação, inclusive quanto às novas garantias oferecidas, sendo do exclusivo arbítrio da **DECLARANTE** a decisão sobre essas matérias, ou quaisquer outras que importem em alteração na locação, ou afetem as disposições e/ou garantias contratuais, não estando ela obrigada a autoriza-los ou a justificar a eventual recusa. **14.3)** A autorização da **DECLARANTE** será necessária mesmo nos casos de venda, compra, cessão, transferência, locação ou qualquer forma de mudança, ou alteração de metade do capital social votante ou deliberante das sociedades locatárias, durante o prazo de vigência da locação. **14.3.1)** Mesmo as modificações da composição societária que não importem em alteração de metade do capital social, deverão ser comunicadas à **ADMINISTRADORA**, que as registrará para os fins do subitem seguinte. **14.3.2)** Se sucessivas modificações do quadro societário, não atingindo, isoladamente, cada uma delas, ao limite de 50%, quando somadas cheguem a esse percentual, entende-se configurada a hipótese do "caput", naquela alteração em que esse limite tenha sido alcançado. **14.4)** A cessão parcial da locação dependerá também da autorização da **DECLARANTE**, que fixará, em cada caso, o critério de partilha do aluguel e encargos da locação. **14.5)** Na hipótese de manifestação expressa da **DECLARANTE**, concordando com a cessão ou transferência da locação, o **LOCATÁRIO** ou concessionário lhes pagará taxa equivalente a 15 (quinze) vezes o valor do aluguel mínimo

TABULARIAES
OFICIAL DE REGISTRO E
DOCUMENTOS E CIVIL
Adelmo
Escritor

vigente à época da cessão ou transferência, a fim de ressarcir as despesas operacionais com controle, exame, adaptação e/ou atualização do planejamento técnico, reelaboração do cadastro dos LOCATÁRIOS e de seus sócios quotistas ou acionistas, bem como compensação do eventual decréscimo do aluguel percentual, resultante da nova administração do EUC. 14.5.1) A taxa em questão será devida à DECLARANTE no caso de ocorrerem alterações na composição do capital social, tal como previsto em 14.3. 14.5.2) Comprovada a transferência ou cessão sob qualquer modalidade, sem a anuência da DECLARANTE, ficará esta autorizada, se a aceitar, a apurar o valor da taxa de interveniência, segundo o disposto no "caput" deste item, e emitir contra o LOCATÁRIO instrumento específico para pagamento à vista. **XV - DÍVIDAS DOS LOCATÁRIOS** - 15.1) A DECLARANTE não será jamais responsável ou responderá por obrigações, dívidas, compromissos ou encargos de qualquer natureza assumidos pelos LOCATÁRIOS, seja qual for a natureza, ainda que referente a obras, instalações, serviços e benfeitorias incorporadas as EUC's ou às partes comuns do S.P.W.S.. 15.2) Os LOCATÁRIOS não permitirão que, nas faturas, notas fiscais, duplicatas ou documentos referentes às compras que realizarem ou serviços que contratarem, conste o nome do S.P.W.S., da DECLARANTE ou da ADMINISTRADORA, a não ser, em relação ao primeiro, como indicação de endereço e disposição. **XVI - DO REGIMENTO INTERNO** - 16.1) A ADMINISTRADORA estabelecerá, em regimento interno, todas as normas necessárias ao perfeito funcionamento e aprimoramento do S.P.W.S.. 16.2) O regimento interno considerar-se-á parte integrante e complementar de todos os contratos de locação das EUC's. 16.3) As normas regulamentares deverão ser respeitadas pelos LOCATÁRIOS, seus empregados, dependentes, prepostos, procuradores, fornecedores, usuários da EUC, a qualquer título, sua clientela, até mesmo pelo público frequentador do S.P.W.S.. 16.4) O regimento interno poderá ser, a qualquer tempo, alterado ou complementado pela ADMINISTRADORA, que decidirá os casos omissos. 16.5) A ADMINISTRADORA poderá, a seu exclusivo arbítrio e a requerimento de LOCATÁRIOS que representem mais de metade dos LOCATÁRIOS em dia com os seus compromissos junto ao S.P.W.S., incluir no regimento novas normas ou alterar as existentes. **XVII - DA ASSOCIAÇÃO DOS LOJISTAS DO S.P.W.S.** 17.1) A assinatura de contrato de locação de qualquer EUC do S.P.W.S. implica, automaticamente, na filiação do LOCATÁRIOS à Associação dos Lojistas do S.P.W.S., tão logo a mesma seja constituída, sujeitando-o ao pagamento das contribuições fixadas nos estatutos, que são de seu pleno conhecimento, assim como nas normas e regulamentos por ela estabelecidos. 17.2) Excluem-se desta disposição as locações de natureza temporária ou a título precário, experimental, sazonal, episódica ou meramente promocional, desde que essa natureza e a isenção específica constem expressamente do contrato respectivo. **XVIII - DA RESCISÃO E DAS MULTAS** - 18.1) O não pagamento dos aluguéis e/ou tributos, encargos, despesas gerais, seguros e todas as demais despesas inerentes as locações, e também a contribuição para o fundo de promoções coletivo, inclusive



TABELIONATO DE NOTAS DE BARUERI

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo - Brasil
Bel. Francisco Raymundo
Oficial Designado

ALAMEDA ARAGUAIA, 190/200 - ALPHAVILLE - CEP 06455-000 - BARUERI - SP



eventuais diferenças, nos prazos contratuais ou nas datas fixadas pela **DECLARANTE** ou pela **ADMINISTRADORA** constitui o **LOCATÁRIO**, automaticamente, em mora e acarretará a rescisão automática e de pleno direito dos respectivos contratos de locação, independente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. 18.2) O descumprimento, pelos **LOCATÁRIOS**, de qualquer das demais disposições enunciadas em seus contratos de locação, nestas normas gerais ou no regimento interno, também determinará a rescisão de seus respectivos contratos, se a infração cometida não for sanada no prazo estabelecido na notificação que, com esse objetivo, a **ADMINISTRADORA** lhes endereçar. 18.3) A infração de qualquer disposição destas normas, do contrato de locação, do regimento interno ou de qualquer obrigação assumida pelo **LOCATÁRIO**, desde que não seja passível de sanção específica, ensejará aplicação de multa pecuniária pela **ADMINISTRADORA**. 18.4) Conforme a gravidade da falta, a multa pecuniária variará entre 1/10 (um décimo) e 10 (dez) vezes o valor do aluguel devido, ou pago, no mês anterior à infração. 18.4.1) Quando a infração punida houver causado prejuízo aos demais **LOCATÁRIOS** do S.P.W.S., 50% (cinquenta por cento) da multa aplicada reverterá em favor do fundo de promoção. 18.5) O não pagamento da multa aplicada ou a reincidência do faltoso dá causa à rescisão do contrato de locação. 18.6) Além da rescisão do contrato, o **LOCATÁRIO** faltoso pagará as multas contratuais pertinentes, os encargos da eventual mora, respondendo, ainda, pelas perdas e danos decorrentes do inadimplemento e, na hipótese de procedimento judicial, pelas custas processuais, honorários de advogado e outras cominações consequentes. 18.7) O pagamento de juros e multas de caráter moratório não eximirá o **LOCATÁRIO** faltoso do cumprimento da obrigação desatendida e do pagamento das perdas e danos consequentes. 18.8) A insolvência do **LOCATÁRIO**, caracterizada pela decretação ou confissão de sua falência, rescinde de pleno direito o contrato de locação, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem obrigação para a **DECLARANTE** de indenizá-lo, a qualquer título. 18.9) A impetração de concordata pelo **LOCATÁRIO** enseja à **DECLARANTE**, a seu critério, dar por rescindido o contrato de locação, nas mesmas condições estabelecidas no item anterior.

XIX - DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS - 19.1) O recebimento do EUC pelo **LOCATÁRIO**, mesmo sem o "habite-se" ou não concluído, para ele iniciar ali as suas instalações, ou para o fim de apresentar os respectivos projetos, desde que, à época, já executada a alvenaria, importará, automaticamente, na aceitação das metragens do EUC locado. 19.2) Os EUC's a serem dados em locação pela **DECLARANTE** terão, em princípio, as medidas, áreas e disposição constantes das plantas do projeto aprovado, sendo que essas medidas e áreas foram fixadas segundo os critérios adotados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, referida na NBR 12721. 19.2.1) Quando for contratada a locação de EUC's com características ou metragens diversas daquelas constantes das plantas do projeto, será elaborada planta específica que, rubricada pelas partes, fará parte integrante do respectivo

TABULADO
OFICIAL DE REGISTRO E
DOCUMENTOS E CIVIL
Adelmo
Escritor

contrato, prevalecendo sobre o projeto aprovado. 19.2.2) O disposto no subitem precedente não se aplica a pequenas variações de áreas de EUC's as quais serão resolvidas segundo as normas da cláusula 2. 19.2.3) Em havendo ampliação ou redução substancial das áreas locadas, a fração de contribuição de cada EUC para as despesas comuns será, a critério da **DECLARANTE**, compatibilizadas com a nova proporcionalidade, procedendo-se a essa revisão mediante comunicação escrita da **DECLARANTE** ao **LOCATÁRIO**, à qual se atribui, o valor de aditamento contratual. 19.3) As medidas encontradas na forma do item precedente serão havidas como definitivas se não alterarem em mais de 5% (cinco por cento) a estimativa inicial, mas, se tal estimativa for ultrapassada, para mais ou para menos, o aluguel e os demais encargos referentes à locação serão reajustados aos seus valores reais. 19.4) Os acréscimos ou reduções, em mais de 5%, nas áreas dos EUC's acarretarão, automaticamente, a majoração ou redução proporcional do aluguel e demais encargos decorrentes da locação, respeitadas as condições colocadas na cláusula 2. 19.5) Sem prejuízo de outras sanções, o **LOCATÁRIO** que não instalar e fizer funcionar, nas condições estabelecidas, o seu EUC no prazo a que se obrigou, pagará, enquanto essa situação perdurar, além do aluguel mínimo, estabelecido em seu contrato de locação, mais a multa diária igual a 1/30 (um trinta avos) do valor deste, revertendo ao Fundo de Promoção S.P.W.S. metade da multa. 19.6) Após a inauguração dos EUC's resultantes de eventuais expansões do S.P.W.S., os EUC's antes existentes passarão a contribuir para o custeio dos encargos referidos no Capítulo X, na proporção a ser, então, fixada pela **DECLARANTE**, que, para esse fim, unilateralmente, aditará os respectivos contratos de locação, mediante carta na qual comunicará a nova fração de contribuição para as despesas comuns. 19.7) A denominação do S.P.W.S. poderá a qualquer momento ser alterada pela **DECLARANTE**, não recaindo sobre elas qualquer obrigação de indenizar os **LOCATÁRIOS**, seja a que título for, caso a denominação seja modificada. 19.8) A data de inauguração do S.P.W.S., em princípio prevista para Outubro de 2003, poderá ser alterada, desde que a **DECLARANTE** comunique aos **LOCATÁRIOS**, com antecedência mínima de 03 (três) meses. Após a comunicação, se a inauguração não se der na data aprazada, a **DECLARANTE**, caso difira em mais de 10 (dez) meses da inauguração do S.P.W.S., facultará aos **LOCATÁRIOS**, no prazo de 30 (trinta) dias, a rescisão dos contratos, mediante a devolução, exclusivamente, das quantias que, na forma prevista no contrato, eventualmente tiverem sido pagas por eles, até a data da rescisão acrescidas dos juros compensatórios de 6% (seis por cento) ao ano, e multa de 10% (dez por cento) sobre o total da devolução, esta em reparação plena e única das eventuais perdas e danos. Tal devolução será feita da seguinte forma: a) as importâncias pagas serão corrigidas pelo índice estabelecido no contrato acrescidos dos juros compensatórios, calculado "pro rata die", desde a data do efetivo pagamento até a data da formalização da rescisão do contrato de locação; b) o montante apurado de acordo com a



TABELIONATO DE NOTAS DE BARUERI

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo - Brasil
Bel. Francisco Raymundo
Oficial Designado

ALAMEDA ARAGUAIA, 190/200 - ALPHAVILLE - CEP 06455-000 - BARUERI - SP



alínea anterior acrescido da multa será restituído em 10 (dez) prestações iguais mensais e sucessivas, corrigidas de acordo com a legislação vigente, vencíveis sempre no dia 15 de cada mês, a partir do segundo mês após o mês da formalização da rescisão. 19.8.1) A data efetiva da inauguração será confirmada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. 19.9) Os **LOCATÁRIOS** são obrigados a participar da inauguração do Shopping Center, iniciando suas atividades na data e hora marcada para as solenidades programadas, realizando a promoção e a publicidade que lhes convier. Fica-lhes, no entanto, vedado iniciar suas atividades antes da inauguração do Shopping Center. 19.10) Nos termos do artigo 119 do Código Civil Brasileiro, constitui condição resolutiva de todos os contratos de locação, celebrados antes de 31 de dezembro de 2001, a ocorrência, até essa data, de fato que, a juízo da **DECLARANTE**, se constitua em impedimento ou inconveniência séria à realização do empreendimento, hipótese em que esta devolverá ao **LOCATÁRIO** todas as quantias dele, efetivamente, recebidas até a data da rescisão acrescidas dos juros compensatórios de 6% (seis por cento) ao ano, e multa de 10% (dez por cento) sobre o total, a título de ressarcimento integral e definitivo pela rescisão, recaindo sobre o instrumento perpétuo silêncio, como se jamais houvesse sido celebrado. Tal devolução será feita da seguinte forma: a) as importâncias pagas serão corrigidas pelo índice estabelecido no contrato acrescidos dos juros compensatórios, calculado "pro rata die", desde a data do efetivo pagamento até a data da formalização da rescisão do contrato de locação; b) o montante apurado de acordo com a alínea anterior acrescido da multa será restituído em 10 (dez) prestações iguais mensais e sucessivas, corrigidas de acordo com a legislação vigente, vencíveis sempre no dia 15 de cada mês, a partir do segundo mês após o mês da formalização da rescisão. Assim, a multa poderia ser paga no ato e as restituições dos valores, devidamente corrigidas). 19.11) Caberão aos **LOCATÁRIOS** as providências necessárias à obtenção do alvará de disposição, de tal sorte que, antes da data prevista para inauguração, inexistam quaisquer obstáculos ao pleno funcionamento do respectiva EUC. 19.12) A presente escritura poderá ser aditada pela **DECLARANTE** e ou sucessores a qualquer título, sempre que entender e/ou se fizer necessário. **XX - DO FORO** - 20) Fica eleito o foro da comarca de Barueri, Estado de São Paulo, como o único competente para processar e julgar quaisquer ações entre a **DECLARANTE**, a **ADMINISTRADORA** e os **LOCATÁRIOS**, ou usuários do São Paulo Wellness, a qualquer título. Finalmente, por ela **DECLARANTE** me foi dito que aceitava a presente nos termos que está redigida. E, de como assim o disseram, dou fé me pediram esta Escritura a qual feita e lhes sendo lida em voz alta e clara acharam, conforme, outorgam, aceitaram e assinam com as testemunhas: **MARLINDA DEL ROSÁRIO GOUVEIA CORREIA**, venezuelana, solteira, maior, assistente administrativo, portadora da cédula de identidade de estrangeiro RNE W123549-U, inscrita no CPF/MF sob n.º 176.979.578-25; e **EDGARD SALLUM**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil,

portador da cédula de identidade RG n.º 2.838.349-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 023.629.708-25, ambos com domicílio comercial à Alameda Madeira, 222, 14.º andar, Alphaville, Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo. Dou fé. Eu (a) ANA MARIA MOREIRA, escrevente a lavrei. Eu (a) ADELMO FIORANELLI, Tabelião Substituto, a subscrevo. (aa) MARCELO VESPOLI TAKAOKA.- HENRY TJOANHAN -GO.- MARLINDA DEL ROSARIO GOUVEIA CORREIA.- EDGAR SALZUM.- Selos pagos por verbas conforme guias que ficam arquivadas nestas notas.- NADA MAIS. Eu ANA MARIA MOREIRA, escrevente, extrai o presente traslado. Eu ADELMO FIORANELLI, Tabelião Substituto, mandei ditar, conferi está conforme, subscrevo e assino em público raso.

Em testemunho da verdade

ADELMO FIORANELLI
Tabelião Substituto

TABELIÃO DE NOTAS, PROTESTOS DE LETRAS E TÍTULOS,
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
Adelmo Fioranelli
Escrevente Autorizada

As Notas R\$ 2160
As Estada R\$ 533
Ao Reg. Civil R\$ 108
As IPESP R\$ 632
A AFPMASSE R\$ 621
Total R\$ 3404
Guia N.º 13401



MATRÍCULA DO IMÓVEL



REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP

BEL. FRANCISCO RAYMUNDO - TABELLÃO / OFICIAL DESIGNADO

MATRÍCULA

106.911

FICHA

001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 26 de outubro de 1.999.

IMÓVEL: UM TERRENO, integrante do quinhão número três (03) da propriedade denominada "Sítio Tamboré", situado no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, constituído pelos imóveis designados sob n.ºs 12.2, 12.3 e 12.4, da quadra n.º 02, do empreendimento denominado "ALPHAVILLE-CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL", que assim se descreve, caracteriza e confronta:-
"Inicia sua descrição no ponto situado no alinhamento dos imóveis da Alameda Xingu, distante 271,50 metros da confluência da Alameda Xingu e eixo da Alameda Rio Negro, medidos pelo alinhamento da Alameda Xingu, confluência esta que dista 778,00 metros do Centro da Praça Alphaville, medidos pelo eixo da Alameda Rio Negro; deste ponto segue pelo alinhamento da Alameda Xingu, na direção de quem se encaminha à Alameda Rio Negro, em linha reta, por uma distância de 189,50 metros; daí deflete à esquerda e segue pelas curvas de acomodação das Alamedas Xingu e Rio Negro, nas distâncias de 38,11 metros, 23,42 metros, 11,34 metros e 30,64 metros; quando então passa a seguir em linha reta, ainda pelo alinhamento da Alameda Rio Negro, por uma distância de 40,02 metros; daí deflete à esquerda e segue em linha reta por uma distância de 153,79 metros, confrontando com o imóvel n.º 12.5; daí deflete à esquerda e segue em linha reta por uma distância de 130,00 metros confrontando com o imóvel n.º 12.1 até encontrar o ponto onde teve início esta descrição; encerrando a área territorial de 24.132,08m²".

INSCRIÇÕES CADASTRAIS: n.ºs 23251.22.72.1189.00.000-4, 23251.22.72.1245.00.000-4 e 23251.22.72.1305.00.000-1.

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO: UNIÃO FEDERAL.

PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO ÚTIL: THEREZINHA CONCEIÇÃO VESPOLI TAKAOKA, brasileira, viúva, médica, RG. n.º 1.700.297-SSP/SP, CPF/MF. n.º 213.079.588/93, residente e domiciliada na Avenida Rogério Setembre, n.º 3.000, Barueri, SP.

REGISTROS ANTERIORES: R. 03, feito em 18/07/1997, nas matrículas n.ºs. 28.323, 28.324 e 28.325, deste Registro de Imóveis.

O Oficial Designado,

Bel. Francisco Raymundo
Oficial Designado

Av.01/106.911, em 26 de outubro de 1.999.

A presente matrícula é aberta, a pedido da proprietária, THEREZINHA CONCEIÇÃO VESPOLI TAKAOKA, já qualificada, cujo ato foi autorizado nos termos do requerimento datado de 13 de outubro de 1.999, em virtude da fusão dos imóveis das matrículas n.ºs 28.323, 28.324 e 28.325, todas desta Serventia, nos termos do disposto

(continua no verso)

MATRÍCULA

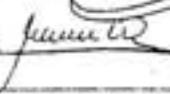
106.911

FICHA

001

nos artigos nºs 234 e 235 da Lei Federal nº 6.015/73.

O Escrevente Autorizado,  (Ademir Carlos dos Santos)

O Oficial Designado,  Bel. Francisco Raymundo
Oficial Designado

R.02/106.911, em 26 de outubro de 1.999.

Pelo requerimento datado de 13 outubro de 1.999, acompanhado do Memorial Descritivo e demais documentos elencados no artigo 32 da Lei Federal nº 4.591/64, arquivados em conformidade do parágrafo 1º do mesmo artigo e Decreto nº 55.815/65, verifica-se que a empresa Y. TAKAOKA EMPREENDIMENTOS S/A, com sede no Município de Barueri, neste Estado, na Alameda Madeira nº 222, 14º andar, inscrita no CGC/MF. sob nº 00.479.083/0001-43, com a anuência e concordância da proprietária do domínio útil do imóvel Therezinha Conceição Vespoli Takaoka, já qualificada, promoveu a INCORPORAÇÃO do empreendimento denominado "CENTRO DE REFERÊNCIA MÉDICA E EMPRESARIAL", a ser construído no terreno objeto desta matrícula, que após concluído receberá os nºs 200 e 290 da Alameda Xingú, esquina com à Alameda Rio Negro nº 111, e possuirá a área total construída de 200.897,66m²., cuja construção foi autorizada pela Prefeitura Municipal de Barueri, deste Estado, nos termos do projeto aprovado e alvará nº 218/99, expedido em 22 de julho de 1.999, no processo URMA nº 264/97. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "CENTRO DE REFERÊNCIA MÉDICA E EMPRESARIAL":-- Em conformidade com o projeto de construção aprovado pela Prefeitura Municipal de Barueri, deste Estado, o empreendimento será constituído de um conjunto de escritórios, consultórios, clínicas, lojas, hotel e centro de convenções, e assim distribuídas: - "BLOCO "A" possuirá no TERCEIRO SUBSOLO, as rampas de acesso; as áreas de circulação de veículos, os espaços situados entre as vagas no alinhamento dos pilares e os espaços de circulação situados externamente às caixas de escadas e elevadores e uma unidade autônoma designada "GARAGEM INFERIOR", com a capacidade para a guarda de 700 veículos. SEGUNDO SUBSOLO, as rampas de acesso; o depósito, os sanitários masculinos e femininos; as áreas de circulação de veículos; os espaços situados entre as vagas no alinhamento dos pilares e os espaços de circulação situados externamente às caixas de escadas e elevadores e uma unidade autônoma designada "GARAGEM INFERIOR", com a capacidade para a guarda de 686 veículos. PRIMEIRO SUBSOLO, as rampas de acesso, os espaços situados entre as vagas no alinhamento dos pilares e os espaços de circulação situados externamente às caixas de escadas e elevadores e uma unidade autônoma designada "GARAGEM INFERIOR", com a capacidade para a guarda de 540 veículos. ESTACIONAMENTO SUPERIOR 01: As rampas de acesso, as áreas de circulação de veículos, os espaços situados entre as vagas no alinhamento dos pilares e os espaços

(continua na ficha 002)

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
BEL. FRANCISCO RAYMUNDO - TABELIÃO / OFICIAL DESIGNADO

Continuação da ficha 001

MATRÍCULA

106.911

FICHA

002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 26 de outubro de 1.999.

de circulação situados externamente às caixas de escadas e elevadores e uma unidade autônoma designada "GARAGEM SUPERIOR", com a capacidade para a guarda de 492 veículos. **ESTACIONAMENTO SUPERIOR 02:** As rampas de acesso, as áreas de circulação de veículos, os espaços situados entre as vagas no alinhamento dos pilares e os espaços de circulação situados externamente às caixas de escadas e elevadores e uma unidade autônoma designada "GARAGEM SUPERIOR", com a capacidade para a guarda de 501 veículos. **NA LAJE DE COBERTURA DO ESTACIONAMENTO SUPERIOR 02,** As rampas de acesso, os espaços situados entre as vagas no alinhamento dos pilares e os espaços de circulação situados externamente às caixas de escadas e elevadores e uma unidade autônoma designada "GARAGEM SUPERIOR", com a capacidade para a guarda de 477 veículos. **"SHOPPING CENTER":** no **SEGUNDO SUBSOLO**, o poço de molas dos elevadores; no **PRIMEIRO SUBSOLO**, o hall de acesso às lojas com a escada rolante, a escada que inicia neste pavimento, situada junto a circulação cujo acesso está na saída de automóveis, o ambiente de pessoal, a sala de refeição; o vestiário feminino/lojas, o vestiário masculino/lojas, o poço do elevador de serviço das lojas e a caixa de escada situada junto aos poços dos elevadores do hotel, que inicia neste pavimento. **PRIMEIRO NÍVEL LOJAS**, os sanitários masculinos, tipo "1", "3", "5" e "7", os sanitários femininos, dois são tipo "2", um é tipo "4", e o outro é tipo "6", o poço do elevador de serviço das lojas com seu respectivo hall, o acesso das lojas situado sob a rampa de acesso de veículos para os estacionamentos superiores 01 e 02, a caixa da escada que interliga este pavimento ao primeiro subsolo, situada próximo a saída de automóveis, o vazio situado próximo a projeção da praça, as circulações internas de acesso às lojas, com as respectivas escadas rolantes, a caixa da escada situada junto aos poços dos elevadores do hotel, o depósito situado junto ao sanitário masculino "7". **NO SEGUNDO NÍVEL LOJAS**, os sanitários masculinos tipo "1", "5" e "7", os sanitários femininos dois tipo "2" e um do tipo "6", o poço do elevador de serviço das lojas, com seu respectivo hall, as circulações internas de acesso às lojas; com as respectivas escadas rolantes, os vazios, situados nas circulações do SHOPPING CENTER e a praça de alimentação. A unidade autônoma denominada "SHOPPING CENTER", compreende o primeiro e o segundo nível, mais as áreas acessórias ou utilização exclusiva. **NO ESTACIONAMENTO SUPERIOR 01**, a projeção ocupada pela escada rolante, a cobertura de vidro sobre o vazio de acesso às lojas e a laje impermeabilizada junto a cobertura. **NO ESTACIONAMENTO SUPERIOR 02**, a projeção ocupada pela escada rolante. **NA COBERTURA DO ESTACIONAMENTO SUPERIOR 02**, a projeção ocupada pela escada rolante e a administração das lojas. **"CONVENÇÕES"**, no nível Centro de Convenções, existirá a unidade autônoma denominada "Convenções", e na cobertura das convenções a laje impermeabilizada. **BLOCO "B":** possuirá no **TERCEIRO SUBSOLO**, a caixa da escada principal, com

(continua no verso)

MATRÍCULA

106.911

FICHA

002

o seu respectivo hall, 06 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall e o vão de projeção dos 03 poços dos elevadores que existem a partir do 1º subsolo. **SEGUNDO SUBSOLO**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 06 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall e o poço de molas dos 03 elevadores que existem a partir do 1º subsolo. **PRIMEIRO SUBSOLO**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 09 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, sendo que apenas 06 deles, com seu respectivo hall. **NO PRIMEIRO NÍVEL LOJAS**, a caixa da escada principal, 09 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall e o acesso aos consultórios. **NO SEGUNDO NÍVEL LOJAS**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 06 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall, e 03 poços dos elevadores sem acesso neste pavimento. **NO ESTACIONAMENTO SUPERIOR 01**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 06 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall, e 03 poços dos elevadores sem acesso neste pavimento. **NO ESTACIONAMENTO SUPERIOR 02**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 06 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall, e 03 poços dos elevadores sem acesso neste pavimento, e ainda o poço do elevador junto à escada que existe a partir da cobertura (pavimento acima). **NA COBERTURA DO ESTACIONAMENTO SUPERIOR 02**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 06 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall, e 03 poços dos elevadores com acesso neste pavimento, poço do elevador situado junto ao hall da escada principal, com acesso e que existe a partir deste pavimento; a caixa da escada de emergência, que começa a partir deste pavimento e os vazios na projeção do prédio. **NO CENTRO DE CONVENÇÕES**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 09 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall, e poço do elevador situado junto ao hall da escada principal, com acesso neste pavimento; a caixa da escada de segurança, a circulação de acesso a unidade autônoma "BUSINESS OFFICE" e os vazios na projeção do prédio. **NOS PAVIMENTOS TIPO (1º AO 20º)**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 09 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall, poço do elevador situado junto ao hall da escada principal, com acesso nos pavimentos tipo; a caixa da escada de segurança com seu respectivo hall, a circulação interna e os shafts; e 320 unidades autônomas denominadas escritórios/consultórios, distribuídas do 1º ao 20º pavimentos. **NA COBERTURA DO BLOCO "B"**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 09 poços de elevadores, todos sem acesso neste pavimento, poço do elevador situado junto ao hall da escada principal, com acesso neste pavimento; a caixa da escada de segurança com seu respectivo hall, o barrilete, as lajes impermeabilizadas, as áreas sem acesso e o poço do elevador hidráulico, com acesso que inicia neste

(continua na ficha 003)

Continuação da ficha 002

03
P. 1/10

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
BEL. FRANCISCO RAYMUNDO - TABELIÃO / OFICIAL DESIGNADO

MATRÍCULA

106.911

FICHA

003

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 26 de outubro de 1.999.

pavimento. **NA CASA DE MÁQUINAS E CAIXA D'ÁGUA**, a caixa da escada principal, a escada de acesso a casa de máquinas do elevador situado junto a escada principal; a casa de máquinas do referido elevador, a casa de máquinas dos 09 elevadores do prédio; a caixa da escada de segurança, com acesso a inspeção da caixa d'água, as 02 caixas d'água, com capacidade para 25.000 litros cada uma e o poço do elevador hidráulico, sem acesso neste pavimento. **NO HELIPONTO**, a caixa da escada principal, com acesso neste pavimento, a projeção e o acesso do elevador hidráulico neste pavimento e a laje do heliponto. **BLOCO "C"**: possuirá no **TERCEIRO SUBSOLO**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 06 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall e o vão de projeção dos 03 poços dos elevadores que existem a partir do 1º subsolo. **SEGUNDO SUBSOLO**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 06 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall e o poço de molas dos 03 elevadores que existem a partir do 1º subsolo. **PRIMEIRO SUBSOLO**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 09 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, sendo que apenas 06 deles com seu respectivo hall. **NO PRIMEIRO NÍVEL LOJAS**, a caixa da escada principal com seu respectivo hall, 09 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, sendo que apenas 06 deles com seu respectivo hall e o acesso aos escritórios. **NO SEGUNDO NÍVEL LOJAS**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 06 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall, e 03 poços dos elevadores sem acesso neste pavimento. **NO ESTACIONAMENTO SUPERIOR 01**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 06 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall, e 03 poços dos elevadores sem acesso neste pavimento. **NO ESTACIONAMENTO SUPERIOR 02**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 06 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall, e 03 poços dos elevadores sem acesso neste pavimento, e ainda o poço de molas do elevador junto à escada que existe a partir da cobertura (pavimento acima). **NA COBERTURA DO ESTACIONAMENTO SUPERIOR 02**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 06 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall, 03 poços dos elevadores com acesso neste pavimento, poço do elevador situado junto ao hall da escada principal, com acesso e que existe a partir deste pavimento; caixa da escada de emergência, que começa a partir deste pavimento e os vazios na projeção do prédio. **NO CENTRO DE CONVENÇÕES**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 09 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall, poço do elevador situado junto ao hall da escada principal, com acesso neste pavimento; a caixa da escada de segurança com seu respectivo hall, a circulação de acesso a unidade autônoma designada "SALAS DE MÚLTIPLO USO", e os vazios na

(continua no verso)

MATRÍCULA

106.911

FICHA

003

projeção do prédio. NOS PAVIMENTOS TIPO (1º AO 20º), a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 09 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall, poço do elevador situado junto ao hall da escada principal, com acesso nos pavimentos tipo; a caixa da escada de segurança com seu respectivo hall, a circulação interna e os shafts, e 80 unidades autônomas designadas escritórios, distribuídas do 1º ao 20º pavimentos. NA COBERTURA DO BLOCO "C", a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 09 poços de elevadores, todos sem acesso neste pavimento, poço do elevador situado junto ao hall da escada principal, com acesso neste pavimento; a caixa da escada de segurança com seu respectivo hall, o barilete, as lajes impermeabilizadas, às áreas sem acesso e o poço do elevador hidráulico, com acesso que inicia neste pavimento. NA CASA DE MÁQUINAS E CAIXA D'ÁGUA, a caixa da escada principal, a escada de acesso a casa de máquinas do elevador situado junto a escada principal; a casa de máquinas do referido elevador, a casa de máquinas dos 09 elevadores do prédio; a caixa da escada de segurança, com acesso a inspeção da caixa d'água, as 02 caixas d'água, com capacidade para 25.000 litros cada uma e o poço do elevador hidráulico, sem acesso neste pavimento. NO HELIPONTO, a caixa da escada principal, com acesso neste pavimento, a projeção e o acesso do elevador hidráulico neste pavimento e a laje do heliponto. "BLOCO "D" – HOTEL": possuirá no TERCEIRO SUBSOLO, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 06 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall. SEGUNDO SUBSOLO, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 06 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall. PRIMEIRO SUBSOLO, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 06 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall, o acesso ao hotel, o depósito de lixo, o depósito situado ao lado do pessoal, a sala do pessoal, a sala de refeição situada junto ao pessoal, o vestiário feminino/hotel, vestiário masculino/hotel, a manutenção, o depósito situado ao lado da cabine de força, a lavanderia, as circulações de acesso aos referidos ambientes e a caixa da escada de serviço acoplada ao poço do elevador de serviço com seu respectivo hall. NO PRIMEIRO NÍVEL, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall; os 06 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com o seu respectivo hall; o acesso ao Hotel; o depósito; a caixa da escada de serviço acoplada ao poço do elevador de serviço, com o seu respectivo hall; a praça superior descoberta e o vazio. NO SEGUNDO NÍVEL, a caixa da escada principal com seu respectivo hall, 06 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall, o restaurante, a sala de descanso, os 02 sanitários masculinos, os 02 sanitários femininos, a cozinha, os 03 depósitos e a caixa da escada de serviço acoplada ao poço do elevador de serviço, com seu respectivo hall. NO ESTACIONAMENTO SUPERIOR 01, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 05 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall, o poço do elevador sem acesso neste

(continua na ficha 004)

Continuação da ficha 003

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
BEL. FRANCISCO RAYMUNDO - TABELIÃO / OFFICIAL DESIGNADO

MATRÍCULA

106.911

FICHA

004

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 26 de outubro de 1.999.

pavimento e a cobertura de vidro sobre a projeção do vazio do acesso ao hotel. **NO ESTACIONAMENTO SUPERIOR 02**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall; o poço de molas do elevador junto à escada que inicia no pavimento acima; os 05 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall e o poço do elevador, sem acesso neste pavimento. **NA COBERTURA DO ESTACIONAMENTO SUPERIOR 02**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, o poço do elevador situado junto ao hall da escada, com acesso neste pavimento, 06 poços de elevadores, sendo que apenas 05 deles com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall, poço do elevador sem acesso neste pavimento, a caixa da escada de segurança, que inicia neste pavimento e os vazios na projeção do prédio. **NO CENTRO DE CONVENÇÕES**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, poço do elevador situado junto ao hall da escada, com acesso neste pavimento, 06 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall, a caixa da escada de segurança, com seu respectivo hall, a administração do hotel, com os sanitários masculinos e femininos, situados aos fundos da escada de segurança, a circulação de acesso a administração do hotel e os vazios na projeção do prédio. **NO PRIMEIRO PAVIMENTO**, a caixa da escada principal, com seu respectivo hall, o poço do elevador situado junto a escada principal, com acesso neste pavimento; 06 poços dos elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall; os 02 depósitos; a casa de máquinas, a caixa da escada de segurança, com o seu respectivo hall, a barbearia, o vestiário/sanitário feminino 22; o sanitário/vestiário masculino 23, a massagem, o exame médico, a ginástica, a sauna com o descanso, a copa, o bar/atendimento, o bar/público, a piscina, os shafts e as circulações internas. **NOS PAVIMENTOS TIPO (2º AO 18º)**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, poço do elevador situado junto ao hall da escada, com acesso neste pavimento, a caixa da escada de segurança, com o seu respectivo hall, 06 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall, a rouparia, o depósito, a circulação de acesso aos dormitórios e os shafts. **NOS PAVIMENTOS TIPO (19º AO 20º)**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, poço do elevador situado junto ao hall da escada, com acesso neste pavimento, a caixa da escada de segurança, com o seu respectivo hall, 06 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall, a rouparia, o depósito, a circulação de acesso aos dormitórios e os shafts, terraços e saletas. A unidade autônoma designada "HOTEL", é composta do 2º ao 20º pavimento, mais as áreas de utilização exclusiva. **NA COBERTURA DO BLOCO "D"**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 06 poços de elevadores, todos sem acesso neste pavimento, poço do elevador situado junto ao hall da escada principal, com acesso neste pavimento, a caixa da escada de segurança com seu respectivo hall, o barrilete, as lajes impermeabilizadas, as áreas sem acesso e o poço do elevador hidráulico, com acesso que inicia neste

(continua no verso)

MATRÍCULA

106.911

FICHA

004

pavimento. **NA CASA DE MÁQUINAS E CAIXA D'ÁGUA**, a caixa da escada principal, a escada de acesso a casa de máquinas do elevador situado junto a escada principal; a casa de máquinas do referido elevador, a casa de máquinas dos 06 elevadores do prédio; a caixa da escada de segurança, com acesso a inspeção da caixa d'água, as 02 caixas d'água, com capacidade para 50.000 litros cada uma e o poço do elevador hidráulico, sem acesso neste pavimento. **NO HELIPONTO**, a caixa da escada principal, com acesso neste pavimento, a projeção e o acesso do elevador hidráulico neste pavimento e a laje do heliponto. **BLOCO "E"**: possuirá no **TERCEIRO SUBSOLO**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 06 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall e o vão de projeção dos 03 poços dos elevadores que existem a partir do 1º subsolo. **SEGUNDO SUBSOLO**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 06 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall e o poço de molas dos 03 elevadores que existem a partir do 1º subsolo. **PRIMEIRO SUBSOLO**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 09 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, sendo que apenas 06 deles, com seu respectivo hall. **NO PRIMEIRO NÍVEL LOJAS**, a caixa da escada principal com seu respectivo hall, 09 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall e o acesso as clínicas. **NO SEGUNDO NÍVEL LOJAS**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 09 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall, acesso as clínicas, pronto atendimento ambulatorio, fraldário e o acesso clínicas/shopping, e a unidade autônoma pronto atendimento e depósito de lixo hospitalar. **NO ESTACIONAMENTO SUPERIOR 01**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 06 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall, 03 poços dos elevadores sem acesso neste pavimento. **NO ESTACIONAMENTO SUPERIOR 02**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 06 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall, 03 poços dos elevadores sem acesso neste pavimento, o poço de molas do elevador que existe junto à escada a partir da cobertura (pavimento acima). **NA COBERTURA DO ESTACIONAMENTO SUPERIOR 02**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 06 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall, 03 poços dos elevadores com acesso neste pavimento, poço do elevador situado junto ao hall da escada principal, com acesso e que existe a partir deste pavimento; a caixa da escada de emergência, que começa a partir deste pavimento e os vazios na projeção do prédio. **NO CENTRO DE CONVENCÕES**, a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, o poço do elevador situado junto no hall da escada principal, com acesso neste pavimento, 09 poços de elevadores, todos com acesso neste pavimento, com seu respectivo hall, a caixa da escada de segurança com seu respectivo hall, a circulação de acesso às salas e os vazios na projeção do prédio, e a unidade autônoma designada "CENTRO
(continua na ficha 005)

Continuação da ficha 004

05
P. Lacerda

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
BEL. FRANCISCO RAYMUNDO - TABELIÃO / OFICIAL DESIGNADO

MATRÍCULA

106.911

FICHA

005

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 26 de outubro de 1.999.

CIRÚRGICO". NOS PAVIMENTOS TIPO (1º AO 20º), a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 09 poços de elevadores, todos com acesso nos pavimentos tipo, com seu respectivo hall, poço do elevador situado junto ao hall da escada principal, com acesso nos pavimentos tipo; a caixa da escada de segurança com seu respectivo hall, a circulação interna e os shafts; e, 116 unidades autônomas designadas clínicas, distribuídas do 01º ao 20º pavimentos. NA COBERTURA DO BLOCO "E", a caixa da escada principal, com o seu respectivo hall, 09 poços de elevadores, todos sem acesso neste pavimento, poço do elevador situado junto ao hall da escada principal, com acesso neste pavimento; a caixa da escada de segurança com seu respectivo hall, o barrilote, as lajes impermeabilizadas, as áreas sem acesso e o poço do elevador hidráulico, com acesso que inicia neste pavimento. NA CASA DE MÁQUINAS E CAIXA D'ÁGUA, a caixa da escada principal, a escada de acesso a casa de máquinas do elevador situado junto a escada principal; a casa de máquinas do referido elevador, a casa de máquinas dos 09 elevadores do prédio; a caixa da escada de segurança, com acesso a inspeção da caixa d'água, as 02 caixas d'água, com capacidade para 25.000 litros cada uma e o poço do elevador hidráulico, sem acesso neste pavimento. NO HELIPONTO: a caixa da escada principal, com acesso neste pavimento, a projeção e o acesso do elevador hidráulico neste pavimento e a laje do heliponto. O CENTRO DE REFERÊNCIA MÉDICA E EMPRESARIAL conterà ainda. No SEGUNDO SUBSOLO, 05 caixas d'água com capacidade para 64.000 litros cada uma, a caixa d'água com capacidade para 93.000 litros, a circulação de acesso as caixas d'água o poço de molas de 03 elevadores, que iniciam no primeiro subsolo. No PRIMEIRO SUBSOLO, as áreas descobertas referentes aos jardins externos, a praça descoberta e a calçada, a entrada de automóveis, mais as áreas cobertas referentes, a cabine de força com a circulação de acesso a mesma e os poços dos 03 elevadores que iniciam neste pavimento. No PRIMEIRO NÍVEL, acesso lojas/pedestres descoberto e as áreas cobertas referentes ao poço dos 03 elevadores e a caixa da escada de emergência, situada entre os dois depósitos, próxima ao acesso hotel e a caixa da escada de emergência situada ao lado do sanitário feminino tipo 2. No SEGUNDO NÍVEL, as áreas descobertas referente aos jardins situados próximos ao acesso estacionamento e acesso ao pronto atendimento, o acesso ao estacionamento, o acesso ao pronto atendimento e o pátio de carga/descarga, mais as áreas cobertas referentes ao poço dos 03 elevadores, a caixa da escada de emergência situada junto a cozinha do hotel; a caixa de escada de emergência situada junto ao sanitário feminino tipo 2, a caixa da escada de emergência situada junto ao pronto atendimento, a caixa de escada de emergência situada ao lado da unidade autônoma "SHOPPING CENTER", o depósito de lixo e abrigo de gás. No ESTACIONAMENTO SUPERIOR 01, as áreas cobertas referentes ao poço dos 03 elevadores, as 04 caixas da escada de emergência. No ESTACIONAMENTO SUPERIOR 02, as áreas cobertas referentes ao poço dos 03

(continua no verso)

MATRÍCULA

106.911

FICHA

005

elevadores, as 04 caixas da escada de emergência. Na COBERTURA DO ESTACIONAMENTO SUPERIOR 02, as áreas cobertas referentes ao poço dos 03 elevadores, as 04 caixas da escada de emergência. No "CENTRO DE CONVENÇÕES", o poço dos 03 elevadores que dão acesso às convenções. AS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO: "O CENTRO DE REFERÊNCIA MÉDICA E EMPRESARIAL", abrangerá partes de uso comum e partes de propriedade exclusiva a saber: são PARTES COMUNS: as consubstanciadas nas coisas e áreas de uso comum dos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas as unidades autônomas definidas no artigo 3º da Lei nº 4.591/64, que é tudo o que por sua natureza ou destino seja de uso e propriedade comum. No segundo subsolo, as 05 (cinco) caixas d'água com capacidade para 64.000 (sessenta e quatro mil) litros cada uma; a caixa d'água com capacidade para 93.000 (noventa e três mil) litros; a circulação de acesso as caixas d'água e poço de molas dos 03 (três) elevadores, que iniciam no primeiro subsolo. No primeiro subsolo, as áreas descobertas referentes aos jardins externos; a praça descoberta e a calçada; a entrada de automóveis e a saída de automóveis, mais as áreas cobertas referentes; a cabine de força com a circulação de acesso a mesma e os poços dos 03 (três) elevadores, que iniciam neste pavimento. No primeiro nível, o acesso lojas/pedestres descoberto e as áreas cobertas referentes ao poço dos 03 (três) elevadores e a caixa da escada de emergência, situada entre os dois depósitos, próxima ao acesso hotel e a caixa da escada de emergência situada ao lado do sanitário feminino tipo 2. No segundo nível, as áreas descobertas referentes aos jardins situados próximos ao acesso estacionamento e acesso ao pronto atendimento; o acesso ao estacionamento; o acesso ao pronto atendimento e o pátio de carga/ descarga, mais as áreas cobertas referentes ao poço dos 03 (três) elevadores; a caixa da escada de emergência situada junto a cozinha do hotel; a caixa da escada de emergência situada junto ao sanitário feminino tipo 2; a caixa da escada de emergência situada junto ao pronto atendimento; a caixa da escada de emergência situada ao lado da unidade autônoma "Shopping Center", depósito de lixo e abrigo de gás. No estacionamento superior 01, as áreas cobertas referentes ao poço dos 03 (três) elevadores; 04 (quatro) caixas de escada de emergência. No estacionamento superior 02, as áreas cobertas referentes ao poço dos 03 (três) elevadores; as 04 caixas da escada de emergência. Na cobertura do estacionamento superior 02, as áreas cobertas referentes ao poço dos 03 (três) elevadores; e 04 (quatro) caixas de escada de emergência. No centro de convenções, o poço dos 03 (três) elevadores que dão acesso às convenções. São PARTES EXCLUSIVAS, as consubstanciadas pelas unidades autônomas adiante relacionadas: 01-) As unidades autônomas do BLOCO "A", serão: as seguintes: "GARAGEM INFERIOR", situada no 3º subsolo, 2º subsolo e 1º subsolo. Sendo que, no 3º subsolo tem capacidade para guarda de 700 veículos; no 2º subsolo, tem capacidade para guarda de 686 veículos; e 1º subsolo, tem capacidade para guarda de 540 veículos. "GARAGEM SUPERIOR", situada no estacionamento superior 01,

(continua na ficha 006)

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
DEL FRANCISCO RAYMUNDO - TABELIÃO / OFICIAL DESIGNADO

Continuação da ficha 005

MATRÍCULA

106.911

FICHA

006

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 26 de outubro de 1.999.

estacionamento superior 02 e na laje de cobertura do estacionamento superior 02. Sendo que, no estacionamento superior 01, tem capacidade para guarda de 492 veículos; no estacionamento superior 02, tem capacidade para guarda de 501 veículos; e na laje de cobertura do estacionamento superior 02, tem capacidade para guarda de 477 veículos. "SHOPPING CENTER", situada no 1º e 2º nível. "CONVENÇÕES", situada no nível convenções. 02-) As unidades autônomas do BLOCO "B", serão as seguintes:- no Nível Centro de Convenções, a unidade autônoma "BUSINESS OFFICE". No 01º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115 e 116; 02º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215 e 216; 03º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315 e 316; 04º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415 e 416; 05º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515 e 516; 06º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615 e 616; 07º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715 e 716; 08º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815 e 816; 09º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915 e 916; 10º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015 e 1016; 11º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115 e 1116; 12º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215 e 1216; 13º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315 e 1316; 14º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415 e 1416; 15º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515 e 1516; 16º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615 e 1616; 17º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715 e 1716; 18º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815 e 1816; 19º PAVIMENTO:

(continua no verso)

MATRÍCULA

106.911

FICHA

006

consultórios/escritórios n.ºs. 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915 e 1916; 20º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 e 2016; 03-) As unidades autônomas do BLOCO "C", serão: as seguintes:- no Nível Centro de Convenções, a unidade autônoma "SALAS DE MÚLTIPLO USO". No 01º PAVIMENTO: escritórios n.ºs. 101, 102, 103 e 104; 02º PAVIMENTO: escritórios n.ºs. 201, 202, 203 e 204; 03º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 301, 302, 303 e 304; 04º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 401, 402, 403 e 404; 05º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 501, 502, 503 e 504; 06º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 601, 602, 603 e 604; 07º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 701, 702, 703 e 704; 08º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 801, 802, 803 e 804; 09º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 901, 902, 903 e 904; 10º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 1001, 1002, 1003 e 1004; 11º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 1101, 1102, 1103 e 1104; 12º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 1201, 1202, 1203 e 1204; 13º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 1301, 1302, 1303 e 1304; 14º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 1401, 1402, 1403 e 1404; 15º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 1501, 1502, 1503 e 1504; 16º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 1601, 1602, 1603 e 1604; 17º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 1701, 1702, 1703 e 1704; 18º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 1801, 1802, 1803 e 1804; 19º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 1901, 1902, 1903 e 1904; 20º PAVIMENTO: consultórios/escritórios n.ºs. 2001, 2002, 2003 e 2004; 04-) A unidade autônoma do BLOCO "D", designada "HOTEL", é compreendida do 02º ao 20º pavimentos. 05-) As unidades autônomas do BLOCO "E", serão: as seguintes:- no Segundo Nível Lojas, a unidade autônoma designada "PRONTO ATENDIMENTO". no Nível Centro de Convenções, a unidade autônoma "CENTRO CIRÚRGICO". No 01º PAVIMENTO: clínicas n.ºs. 101, 102, 103 e 104; 02º PAVIMENTO: clínicas n.ºs. 201, 202, 203 e 204; 03º PAVIMENTO: clínicas n.ºs. 301, 302, 303 e 304; 04º PAVIMENTO: clínicas n.ºs. 401, 402, 403 e 404; 05º PAVIMENTO: clínicas n.ºs. 501, 502, 503 e 504; 06º PAVIMENTO: clínicas n.ºs. 601, 602, 603 e 604; 07º PAVIMENTO: clínicas n.ºs. 701, 702, 703 e 704; 08º PAVIMENTO: clínicas n.ºs. 801, 802, 803 e 804; 09º PAVIMENTO: clínicas n.ºs. 901, 902, 903 e 904; 10º PAVIMENTO: clínicas n.ºs. 1001, 1002, 1003 e 1004; 11º PAVIMENTO: clínicas n.ºs. 1101, 1102, 1103 e 1104; 12º PAVIMENTO: clínicas n.ºs. 1201, 1202, 1203 e 1204; 13º PAVIMENTO: clínicas n.ºs. 1301, 1302, 1303 e 1304; 14º PAVIMENTO: clínicas n.ºs. 1401, 1402, 1403 e 1404; 15º PAVIMENTO: clínicas n.ºs. 1501, 1502, 1503 e 1504; 16º PAVIMENTO: clínicas n.ºs. 1601, 1602, 1603 e 1604;

(continua na ficha 007)

Continuação da ficha 006

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
REL. FRANCISCO RAYMUNDO - TABELIÃO / OFICIAL DESIGNADO

MATRÍCULA

106.911

FICHA

007

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 26 de outubro de 1.999.

17º PAVIMENTO: clínicas n.ºs. 1701, 1702, 1703 e 1704; **18º PAVIMENTO:** clínicas n.ºs. 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815 e 1816; **19º PAVIMENTO:** clínicas n.ºs. 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915 e 1916; **20º PAVIMENTO:** clínicas n.ºs. 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 e 2016. **AS UNIDADES AUTÔNOMAS DO "BLOCO A", terão as seguintes áreas:-** **"GARAGEM INFERIOR":** possuirá a área privativa de 23.097,900m²; área comum não proporcional de 17.531,420m²; área comum proporcional de 1.310,727m²; área total de 41.940,047m²; fração ideal do terreno de 12,1846%; **"GARAGEM SUPERIOR":** possuirá a área privativa de 17.550,120m²; área comum não proporcional de 18.768,340m²; área comum proporcional de 1.094,248m²; área total de 37.412,708m²; fração ideal do terreno de 10,1723%; **"SHOPPING CENTER":** possuirá a área privativa de 11.634,340m²; área comum não proporcional é de 11.016,640m²; área comum proporcional de 1.461,543m²; área total de 24.112,523m²; fração ideal do terreno de 13,5866%; **"CONVENÇÕES":** possuirá a área privativa de 3.333,000m²; área comum proporcional de 215,091m²; área total de 3.548,091m²; fração ideal do terreno de 1,9995%; **AS UNIDADES AUTÔNOMAS DO "BLOCO B", terão as seguintes áreas:-** **ESCRITÓRIOS/CONSULTÓRIOS DE FINAIS 1, 2, 15 e 16 "do 01º ao 20º pavimento"** (80 escritórios/consultórios): possuirão cada um deles a área privativa de 91,720m²; área comum não proporcional de 38,704m²; área comum proporcional de 8,229m²; área total de 138,653m²; fração ideal do terreno de 0,0765%; **ESCRITÓRIOS/CONSULTÓRIOS DE FINAIS 3 a 14 "do 01º ao 20º pavimento"** (240 escritórios/consultórios): possuirão cada um deles a área privativa de 42,360m²; área comum não proporcional de 17,875m²; área comum proporcional de 3,797m²; área total de 64,032m²; fração ideal do terreno de 0,0353%; **BUSINESS OFFICE:** possuirá a área privativa de 462,000m²; área comum não proporcional de 194,958m²; área comum proporcional de 41,437m²; área total de 698,395m²; fração ideal do terreno de 0,3852%; **AS UNIDADES AUTÔNOMAS DO "BLOCO C", terão as seguintes áreas:-** **ESCRITÓRIOS DE FINAIS 1, 2 e 3 "do 01º ao 20º pavimento"** (60 escritórios): possuirão cada um deles a área privativa de 224,240m²; área comum não proporcional de 84,119m²; área comum proporcional de 19,449m²; área total de 327,808m²; fração ideal do terreno de 0,1808%; **ESCRITÓRIOS DE FINAIS 4 "do 01º ao 20º pavimento"** (20 escritórios): possuirão cada um deles a área privativa de 233,680m²; área comum não proporcional de 87,660m²; área comum proporcional de 20,267m²; área total de 341,607m²; fração ideal do terreno de 0,1884%; **SALAS DE MÚLTIPLO USO:** possuirá a área privativa de 418,760m²; área comum não proporcional de 157,202m²; área comum proporcional de 36,327m²; área total de 612,289m²; fração ideal do terreno de 0,3377%; **A UNIDADE AUTÔNOMA DO**

(continua no verso)

MATRÍCULA

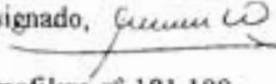
106.911

FICHA

007

"BLOCO D", terá a seguinte área:- "HOTEL"; possuirá a área privativa de 28.996,290m²; área comum proporcional de 1.768,469m²; área total de 30.764,759m²; fração ideal do terreno de 16,4398%; AS UNIDADES AUTÔNOMAS DO "BLOCO E", terão as seguintes áreas:- "CLÍNICAS" LOCALIZADAS DO 01º AO 17º PAVIMENTOS DE FINAIS 1 (17 clínicas): cada uma delas possuirá a área privativa de 233,680m²; área comum não proporcional de 87,896m²; área comum proporcional de 20,310m²; área total de 341,886m²; fração ideal do terreno de 0,1888%; CLÍNICAS LOCALIZADAS DO 01º AO 17º PAVIMENTOS DE FINAIS 2, 3 e 4 (51 clínicas): cada uma delas possuirá a área privativa de 224,240m²; área comum não proporcional de 84,346m²; área comum proporcional de 19,481m²; área total de 328,067m²; fração ideal do terreno de 0,1811%; CLÍNICAS LOCALIZADAS DO 18º ao 20º PAVIMENTOS DE FINAIS 1, 2, 15 e 16 (12 clínicas): possuirá cada uma delas a área privativa de 86,270m²; área comum não proporcional de 32,449m²; área comum proporcional de 7,498m²; área total de 126,217m²; fração ideal do terreno de 0,0697%. CLÍNICAS LOCALIZADAS DO 18º ao 20º PAVIMENTOS DE FINAIS 3 e 14 (36 clínicas): possuirá cada uma delas a área privativa de 42,360m²; área comum não proporcional de 15,933m²; área comum proporcional de 3,679m²; área total de 61,972m²; fração ideal do terreno de 0,0342%; PRONTO ATENDIMENTO: possuirá a área privativa de 1.031,320m²; área comum não proporcional de 387,920m²; área comum proporcional de 89,608m²; área total de 1.508,848m²; fração ideal do terreno de 0,8330%; CENTRO CIRÚRGICO: possuirá a área privativa de 420,900m²; área comum não proporcional de 158,316m²; área comum proporcional de 36,575m²; área total de 615,791m²; fração ideal do terreno de 0,3400%; A INCORPORADORA, apresentou a declaração prevista na letra "N" do artigo 32 da Lei nº 4.591/64, da qual consta que o empreendimento ESTÁ SUJEITO AO PRAZO DE CARÊNCIA e será construído por etapas. As descrições e confrontações das unidades autônomas integrantes do empreendimento, constam do instrumento particular e memorial descritivo de incorporação, arquivados em Cartório.

O Escrevente Autorizado,  (Ademir Carlos dos Santos)

O Oficial Designado, 

Bel. Francisco Raymundo
Oficial Designado

Protocolo microfilme nº 181.189

Rolo 2.925

Av. 03/106.911, em 04 de maio de 2.000.

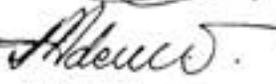
Pelo requerimento datado 06 de abril de 2.000, formulado pela incorporadora Y. TAKAOKA EMPREENDIMENTOS S/A, com a nnuência da titular do domínio
(continua na ficha 008)

Continuação da ficha 007

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP
HEL. FRANCISCO RAYMUNDO OFICIAL DESIGNADOMATRÍCULA
106.911FICHA
008LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 04 de maio de 2.000.

Therezinha Conceição Vespoli Takaoka, ambas já qualificadas, foi autorizada a presente averbação de revalidação do registro da incorporação do empreendimento denominado "CENTRO DE REFERÊNCIA MÉDICA E EMPRESARIAL, feito sob o nº 02 nesta matrícula, nos termos do Artigo 33 da Lei Federal nº 4.591/64, prorrogando a sua validade por mais 180 dias, ficando ainda o empreendimento sujeito ao prazo de carência previsto no artigo 34 da mesma legislação.

O Escrevente Autorizado,  (Ademir Carlos dos Santos)O Oficial Designado,  Adelmo Fioranelli

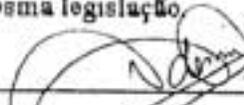
Protocolo microfilme nº 185.389

Escrevente Autorizado

Rolo 3.052

Av.04/106.911, em 27 de outubro de 2.000.

Pelo requerimento datado 06 de outubro de 2.000, formulado pela incorporadora Y. TAKAOKA EMPREENDIMENTOS S/A, com a anuência da titular do domínio Therezinha Conceição Vespoli Takaoka, ambas já qualificadas, foi autorizada a presente averbação de revalidação do registro da incorporação do empreendimento denominado "CENTRO DE REFERÊNCIA MÉDICA E EMPRESARIAL, feito sob o nº 02 nesta matrícula, nos termos do Artigo 33 da Lei Federal nº 4.591/64, prorrogando a sua validade por mais 180 dias, ficando ainda o empreendimento sujeito ao prazo de carência previsto no artigo 34 da mesma legislação.

O Escrevente Autorizado,  (Ademir Carlos dos Santos)O Oficial Designado,  Adelmo Fioranelli

Protocolo microfilme nº 189.976

Escrevente Autorizado

Rolo 3.172

R.05/106.911, em 21 de novembro de 2.000.

Pelo requerimento firmado nesta Cidade e Comarca de Barueri, aos 17 de novembro de 2.000, e Ata de Assembléia Geral de Constituição, datada de 03 de outubro de 2.000, registrada sob nº 35300181441, 20 de outubro de 2.000, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, a proprietária THEREZINHA CONCEIÇÃO VESPOLI TAKAOKA, portadora da Cédula de Identidade - RG. nº 1.700.297-7-SSP/SP, viúva, já qualificada, transferiu o domínio útil do imóvel matriculado a título de CONFERÊNCIA DE BENS, para integralização de capital social à SÃO PAULO WELLNESS S/A, com sede na Alameda Madeira, nº 222, 14º andar, sala nº 05, em
(continua no verso)

MATRÍCULA

106.911

FICHA

008

Alphaville, nesta Cidade e Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 04.106.907/0001-90, pelo valor de R\$7.721,00. Valor Venal R\$411.347,62.

O Escrevente Autorizado,  (Ademir Carlos dos Santos)

O Oficial Designado, 

Adelmo Fioranelli

Escrevente Autorizado

Rolo 3.186

Protocolo microfilme nº 190.764

Av.06/106.911, em 05 de dezembro de 2.000.

Pelo instrumento particular firmado nesta Cidade e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 27 de novembro de 2.000, a incorporadora, Y. TAKAOKA EMPREENDIMENTOS S/A, já qualificada, no ato representada na forma constante do título, TRANSFERIU à titular do domínio útil, SÃO PAULO WELLNESS S/A, já qualificada, no ato representada na forma constante do título, os encargos de incorporadora decorrentes INCORPORAÇÃO registrada sob nº.02, e mencionada na Av.03 e Av.04 nesta, pelo valor de R\$700,00, ficando a incorporadora, SÃO PAULO WELLNESS S/A., SUBROGADA em todos os direitos e obrigações assumidas, pela sua antecessora (Y. TAKAOKA EMPREENDIMENTOS S/A), em relação a citada incorporação, nos termos da Lei Federal nº 4.591/64. Do título, consta que não foram objeto de comercialização, nenhuma das frações ideais do terreno, correspondentes às futuras unidades autônomas.

O Escrevente Autorizado,  (Ademir Carlos dos Santos)

O Oficial Designado, 

Adelmo Fioranelli

Escrevente Autorizado

Rolo 3.196

Protocolo microfilme nº 191.297

Av.07/106.911, em 26 de abril de 2.001.

Pelo requerimento subscrito aos 10 de abril de 2.001, neste Município e Comarca de Barueri, deste Estado, foi autorizada expressamente pela incorporadora, SÃO PAULO WELLNESS S/A, já qualificada, a presente averbação, para consignar que, o empreendimento denominado "CENTRO DE REFERÊNCIA MÉDICA E EMPRESARIAL", consubstanciado no registro nº 02, desta, não está mais sujeito no prazo de carência previsto na alínea "n" do artigo 32 da Lei Federal nº 4.591/64, mencionado no referido registro e averbações nºs 03 e 04, desta, face a concretização da
(continua na ficha 009)

REGISTRO DE IMOVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

HEL. FRANCISCO RAYMUNDO - OFICIAL DESIGNADO

Continuação da ficha 008

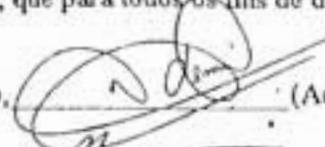
MATRÍCULA
106.911

FICHA
009

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 26 de abril de 2.001.

incorporação imobiliária, que para todos os fins de direito, fica definitivamente validada.

O Escrevente Autorizado,  (Ademir Carlos dos Santos).

O Oficial Designado,



Bel. Adalme Fioranelli
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 194.424

Rolo 3.290

15/01



Emissora

SÃO PAULO WELLNESS S.A.

Alameda Madeira nº 222 – 14º andar – sala 05 – Alphaville
Barueri – SP

Coordenadora

UNITAS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Padre João Manoel nº 923 – 12º andar
São Paulo – SP

Agente Fiduciário

PLANNER-SANVEST TRUSTEE DTVM LTDA.

Av. Paulista nº 2.439 – 11º andar
São Paulo – SP

Instituição Mandatária, Depositária e Agente Escriturador das Debêntures

BANCO ITAÚ S.A.

Rua Boa Vista nº 176
São Paulo – SP

Consultor Jurídico

MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS

Av. Paulista nº 1.499 – 20º andar
São Paulo – SP

Este material está disponível na versão digital em:
www.underwriting.com.br

(11) 3885-9696

