

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI LOGÍSTICO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL.

OBJETO: Galpão Logístico.

ENDEREÇO: Av. Mutinga nº 4.395 – ED “A”, Pirituba - São Paulo – SP.

INVESTOR

LAUDO:	VBI_2020_010-01	DATA-BASE:	25 de março de 2020
SOLICITANTE:	FII VBI LOG – Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico, – CNPJ 30.629.603/0001-18.		
OBJETO:	Galpão Logístico, localizado na Av. Mutinga nº 4.395 – ED “A”, Pirituba - São Paulo – SP.		
OBJETIVO:	Determinação do Valor Justo.		
FINALIDADE:	Para fins de marcação de cota e atendimento à instrução CVM 472 e ao CPC 46 Valor Justo.		
GRAU DE PRECISÃO:	Grau III para o <i>método Comparativo Direto de Dados de Mercado</i> , de acordo com a NBR 14.653-2.		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II para o <i>método Comparativo Direto de Dados de Mercado</i> , de acordo com a NBR 14.653-2.		

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	04
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	05
3. LOCALIZAÇÃO	06
4. O IMÓVEL	07
5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	11
6. CONCLUSÃO	17
Anexo 1 – Cálculos avaliatórios (Homogeneização)	A1
Anexo 2 – Fluxo de Caixa Descontado	A2
Anexo 3 – Pesquisas de mercado	A3
Anexo 4 – Documentação	A4
Anexo 5 - Glossário	A5

1 - INTRODUÇÃO

A INVESTOR CONSULTING PARTNERS CONSULTORIA LTDA. foi nomeada pela VBI LOGÍSTICO, para executar o Laudo Técnico de Avaliação do Valor Justo para fins de marcação e precificação das Cotas dos Fundos de Investimento denominado FII LOG do Galpão Logístico localizado na Av. Mutinga nº 4.395 – ED “A”, Pirituba - São Paulo – SP.

Para avaliações imobiliárias, a expressão Valor Justo citado no referido CPC 46 equivale a expressão Valor de Mercado segundo a NBR 14.653.

O valor de mercado é definido da seguinte forma pela NBR 14.653-1:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pela NBR 14653-1:2019 e NBR 14653-2:2011 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os cálculos avaliatórios para determinação do Valor Justo foram determinados através do método MCDDM (método comparativo direto de dados de mercado) e da Renda.

A tabela a seguir apresenta os valores apurados, na data-base de 25 de março de 2020.

QUADRO RESUMO DE VALORES					
PROPRIEDADE	MCDDM	RENTA	VALOR ADOTADO	Cap Rate Ano 1	Cap Rate Estabilizado
ED "A", Av Mutinga nº 4.395, Pirituba, São Paulo – SP.	R\$ 78.350.000	R\$ 68.100.000	R\$ 73.225.000	8,97%	8,80%
Setenta e três milhões e duzentos e vinte e cinco mil reais.					

2 – PRINCÍPIOS E RESSALVAS

As informações a seguir são importantes e devem ser cuidadosa e integralmente lidas:

- A Investor não tem interesse, direto ou indireto, no(s) objeto(s) envolvido(s) neste estudo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesse.
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste trabalho.
- Por fugir a finalidade deste trabalho, não foram realizadas análises concernentes a títulos, documentos, regularidades fiscais, dentre outros, providências estas consideradas de ordem jurídico-legal.
- O imóvel foi considerado livre e desembaraçado de ônus ou hipotecas, gravames de quaisquer espécie.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas da empresa solicitante e de terceiros, sendo que as fontes estão contidas e citadas no presente laudo.
- O Relatório foi elaborado pela Investor e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- O presente Relatório atende as especificações e critérios estabelecidos pela Norma de Avaliação NBR 14.653 da ABNT e suas partes constituintes, pelo *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards Council* (IVSC), além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN), dentre outros.

3 – LOCALIZAÇÃO

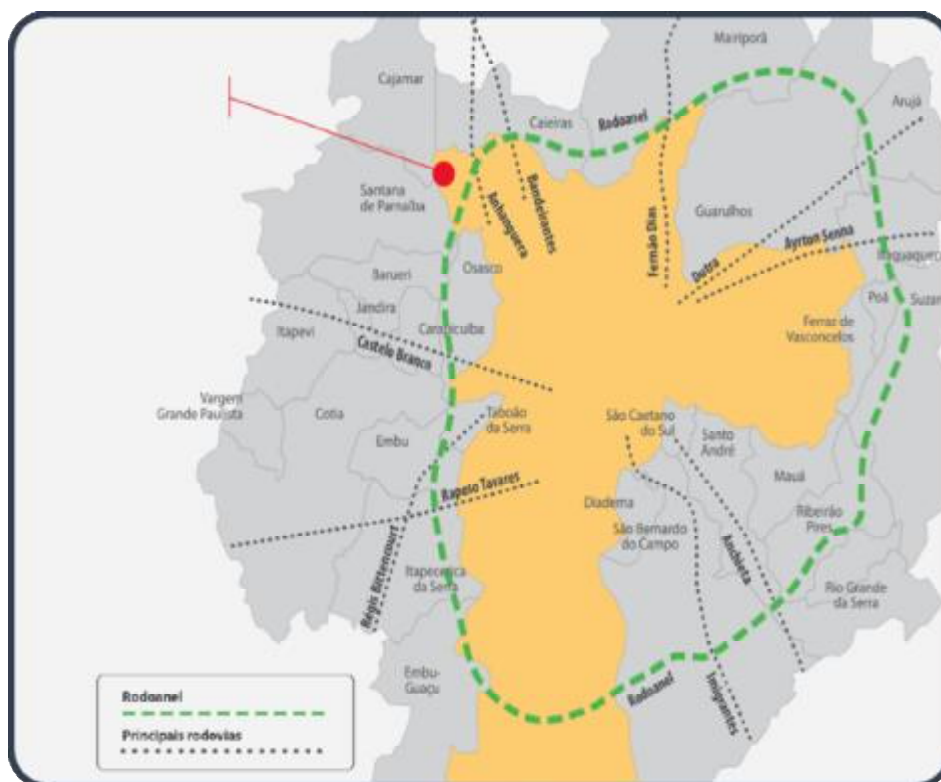
Pirituba localiza-se na região noroeste da cidade de São Paulo. Há órgãos da Prefeitura de São Paulo que classificam o bairro como pertencente à zona norte do município, entretanto é costume referir-se ao bairro como pertencente a zona oeste, devido a sua proximidade geográfica e histórica.

Possui acesso privilegiado através das saídas à Marginal Tietê, Rodovia dos Bandeirantes e Rodovia Anhanguera região central de São Paulo pelas inúmeras linhas de ônibus e a estação de trem da linha 7 Rubi.

O imóvel em avaliação esta situado na Avenida Mutinga com frente também pela Rodovia Anhanguera, uma das vias de acesso à região central da cidade e a capital.

Por estar situado em beira de rodovia, o local é dotado de infraestrutura urbana considerada como satisfatória: pavimentação asfáltica e demais melhorias parcialmente implantadas: guias e sarjetas, drenagem pluvial, redes de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, telefonia e internet, coleta de lixo e transporte público.

A propriedade dista 3,5km da Avenida Marginal Tietê, 5,5km da Marginal Pinheiros e 17,1km do Centro de São Paulo.



Localização do objeto em estudo e a circulação viária da região – São Paulo.

4 – O IMÓVEL

4.1 – TERRENO

Área total: De acordo com o Levantamento Planimétrico fornecido pelo solicitante, o terreno composto pelos Lotes A e B totaliza 68.481,56m², tendo a seguinte composição:

- ✓ Área do terreno: 68.481,56m²
- ✓ Área Desapropriada: 9.627,44m²
- ✓ Área remanescente: 58.854,12m²
- ✓ Lote A: 25.867,02m² (objeto do presente laudo de avaliação)
- ✓ Lote B: 32.987,10m²
- ✓ Servidão (Lote B): 3.454,18m².

Matrícula: 71.664.

Classificação viária: Vias arteriais.

Formato: Irregular.

Posição: Cabeça de quadra.

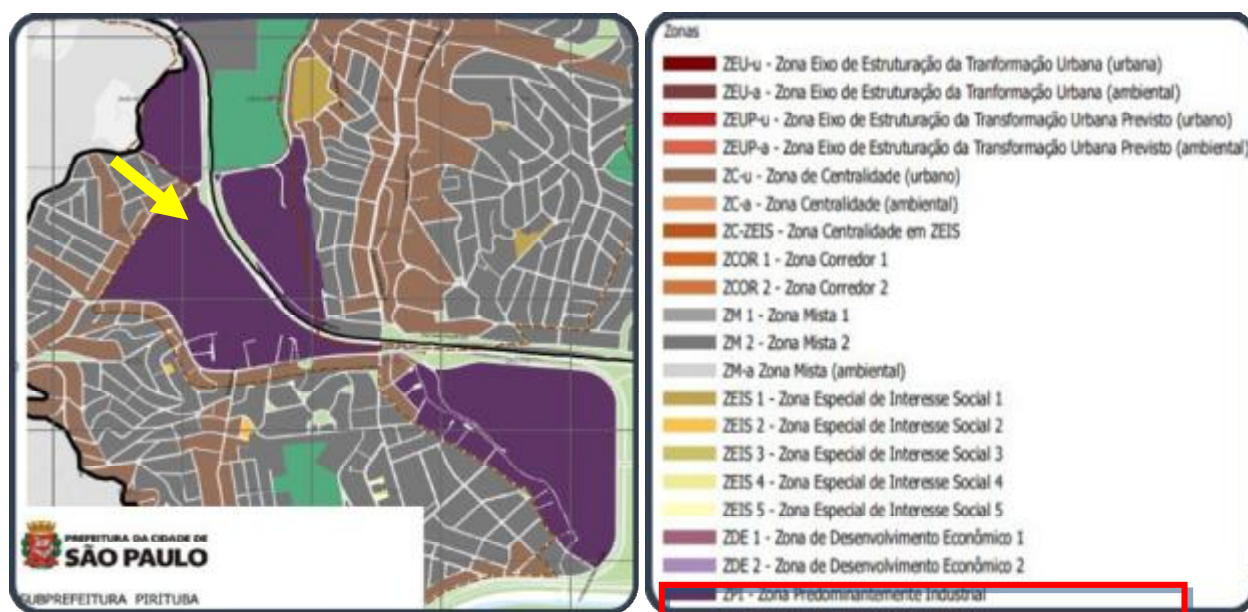
Topografia: Mista.

Ocupação circunvizinha: Ocupação predomina-se outros Galpões Logísticos.



Imagem aérea obtida através do Google Earth – Croqui de Situação

4.2 – PARCELAMENTO DO SOLO



ZONEAMENTO: Art. 23 – Ficam enquadradas na Zona Predominantemente Industrial – ZPI as seguintes áreas:

- I. ZPI/01 e ZPI/02 – localizadas ao longo da Rodovia Anhanguera, no Distrito de São Domingos;
- II. ZPI/03 – localizada entre a linha “A” da CPTM e a Avenida Friedrich Von Voith, no Distrito de Jaraguá;
- III. ZPI/04, ZPI/05 e ZPI/06 – localizadas ao norte da Estrada do Corredor e à oeste da Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, no Distrito de Jaraguá.

4.2.1 – Parâmetros urbanísticos básicos do macrozoneamento

Características de Aproveitamento, Dimensionamento e Ocupação dos Lotes.

CARACTERÍSTICAS DA ZONA DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS		
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS E LATERAIS	
											ALTURA DA EDIFICAÇÃO MENOR OU IGUAL A 6,00 m	ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 6,00 m
ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL	ZPI/01 a ZPI/06	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	500 m²	15,00 m	15,00 m (h)	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c) (d)

Elaboração: Investor

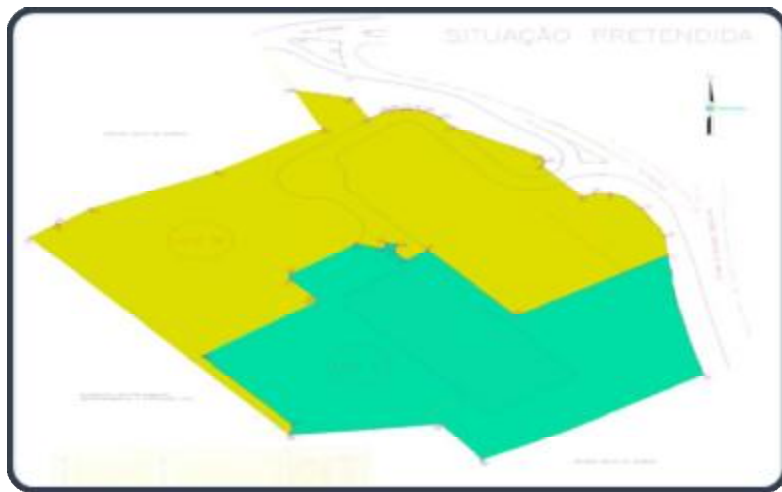
Fonte: Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Pirituba - PRE - PJ.

Site: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/arquivos/secretarias/planejamento/zoneamento/0001/parte_II/pirituba/q_04.PDF

4.3 – EDIFICAÇÕES

GALPÃO LOGÍSTICO - LOTE A			
Identificação	Descrição		Área Locável Total
GALPÃO/OFFICE	O galpão é uma estrutura de distribuição de padrão alto com funcionamento logístico e espaço destinado às atividades administrativas.		Galpão – 10.987,45 m² Office – 1.352,55m² TOTAL – 12.340,00m²
ACABAMENTOS PREDOMINANTES			
Local	Piso	Parede	Forro
TÉRREO	Piso cimentado reforçado de alta resistência (10 ton/m²).	Alvenaria de blocos pré-fabricados de concreto, parte rebocada e parte pintada.	-
DEMAIS CARACTERÍSTICAS			
DOCAS:	Galpão principal: 02 (duas) docas em nível.		
	Galpão de apoio: 04 (quatro) docas em nível.		
VAGAS:	44 (quarenta e quatro) privativas para automóveis.		
ESTRUTURA DE SUSTENTAÇÃO:	Terças metálicas em perfil tipo “U” enrijecido; Tesouras metálicas treliçadas e pilares metálicos treliçados ou em perfil tipo caixa.		
FECHAMENTOS EXTERNOS:	Alvenaria de blocos pré-fabricados de concreto, parte rebocada e parte pintada.		
PORTÕES DE ACESSO PRINCIPAL:	Portões em chapa metálica, com abertura lateral de correr, em 02 folhas.		
PORTAS INTERNAS:	Madeira, do tipo prancheta, pintadas.		
JANELAS:	Esquadrias de metalon com vidros canelados, em pequena porção na parte superior.		
ILUMINAÇÃO:	Refletores com lâmpadas mistas (predominante).		
INST. ELÉTRICA E HIDRÁULICA:	Existentes e parcialmente embutidas.		
PÉ DIREITO:	12,85 m.		
IDADE APARENTE:	10 anos, de uma expectativa total de 60 anos.		
CONSERVAÇÃO:	Entre novo e regular, segundo critério de “Ross-Heidecke”.		
EDIFICAÇÕES DE APOIO DO CONDOMÍNIO LOGÍSTICO:	Reservatório, Utilidades (casa de bombas e cabine de medição), Portaria, Guarita, Central de Serviços.		

4.4 – IMPLANTAÇÃO/FOTOS



5 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

5.1 – VALOR JUSTO

Após análise do ativo, definição das suas características e atributos específicos, e o mercado no qual o bem está inserido, com cotações de oferta diretamente comparáveis, adotaremos para definição do Valor Justo, tendo como conceito:

- ü Valor Justo é o valor a ser obtido pela venda de um ativo ou de uma unidade geradora de caixa em transações em bases comutativas, entre as partes conhecedoras e interessadas.

Detalhamentos da Definição do Valor Justo

Mensuração do Ativo:

- ü Foram analisados e considerados os atributos específicos formadores de valor do bem objeto da avaliação, como: área, localização, estado de conservação, padrão construtivo, idade, segmento do mercado imobiliário no qual o mesmo encontra-se inserido, possíveis restrições de venda, entre outros.

Preço de Saída:

- ü O preço de saída considera um ambiente de normalidade de preços entre os participantes do mercado e dos potenciais interessados no bem.

Mercado Principal:

- ü A mensuração do valor justo considera que há um mercado principal, organizado, com informações transparentes, sendo este com a maior atividade dispondo de elementos em oferta e transações realizadas para ativos do mesmo segmento do imóvel sob avaliação.

Participantes do Mercado:

- ü Os participantes do mercado principal para o ativo foram definidos como os potenciais interessados no imóvel e classificados de acordo como empresas de grande porte para uso próprio, ou investidores e fundos de investimentos para obtenção de renda com locação para empresas com baixo risco de crédito e contratos de longos ciclos.

Técnicas de Avaliação:

- ü Foram adotadas duas técnicas de avaliação, a abordagem de mercado utilizando as informações de preços disponíveis no mercado para comparação direta e a de renda com base no contrato vigente.

Hierarquia de Inputs:

Segundo o CPC 46 – Valor Justo, dependendo da disponibilidade dos inputs para alimentar as técnicas que formarão o valor do bem, a hierarquia pode ser classificada em 3 níveis, a saber:

Nível 1 – Comparação direta com ativos e passivos idênticos.

Nível 2 – Comparação com ativos e passivos semelhantes.

Nível 3 – Quando não há mercado ativo para o bem.

5.2 - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Definição

Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis localizados na região de abrangência. É primeiramente realizada uma pesquisa de mercado buscando a composição de uma amostra representativa de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

Os elementos pesquisados são então submetidos a uma homogeneização técnica feita com auxílio de fatores de ponderação consagrados, que visa à ponderação das características e atributos dos elementos pesquisados.

Com os elementos de pesquisa devidamente homogeneizados, adota-se o Método do Percentil “*T*” de *Student* para determinação do intervalo de confiança, faixa de valores na qual se encontra o valor de mercado do objeto de estudo. Já o campo de arbítrio é definido como a semi-amplitude de $\pm 15\%$ em torno da estimativa da tendência central. O resultado final da avaliação deve estar limitado, simultaneamente, pelo intervalo de confiança e pelo campo de arbítrio, ou seja, deve representar a interseção desses dois limites.

Premissas adotadas para os fatores formadores de valor:

LOCAL

Tipo de via onde está situado o imóvel, influenciante no público de veículos e pedestres que terão acesso direto ao imóvel. Para tanto, adotamos a seguinte pontuação:

LOCAL

90	Via Secundária
100	Via Principal
110	Acesso direto pela Rodovia

PADRÃO CONSTRUTIVO

Fator padrão construtivo, utilizado para homogeneizar a diferença entre os dados pesquisados. Para tanto, adotamos a seguinte pontuação:

PADRÃO

80	Inferior
90	Normal
100	Alto
110	Superior

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Fator padrão construtivo, utilizado para homogeneizar a diferença entre os dados pesquisados. Para tanto, adotamos a seguinte pontuação:

EST CONSERVAÇÃO

80	Precisando de Reparos
90	Regular
100	Bom
110	Novo

FATOR ÁREA

O Fator Área visa homogeneizar os dados da amostra com o imóvel avaliando, em função da área relativa dos mesmos.

$F3 = (s/S)^{1/4}$, quando a variação entre as duas áreas for menor que 30%; ou

$F3 = (s/S)^{1/8}$, quando a variação entre as duas áreas for maior que 30%; Onde:

s = área do elemento de pesquisa

S = área do imóvel avaliando

MERCADO

Essa variação visa corrigir as variações dos preços praticados em dados em oferta e dados negociados. Tratando-se de amostras comercializadas ou de opiniões obtidas aplica-se para este fator o coeficiente 1,00, tratando-se de oferta, dentro de valores praticados no mercado, são aplicados coeficientes menores, conforme o entendimento do avaliador, para ajustar a margem de negociação entre o preço pedido e o que efetivamente será transacionado.

5.3 – DEFINIÇÃO DO VALOR DE MERCADO - RESULTADO DO MÉTODO COMPARATIVO

- O resultado do método comparativo é dado pelo intervalo de confiança desenvolvido através da distribuição *t student* (80% de probabilidade).
- O campo de arbítrio é definido como a semi-amplitude de $\pm 15\%$ em torno da estimativa da tendência central.
- O resultado final da avaliação deve estar limitado, simultaneamente, pelo intervalo de confiança e pelo campo de arbítrio, ou seja, deve representar a interseção desses dois limites, conforme quadro abaixo:

Intervalo de Confiança:

Limite inferior	R\$ 5.363,11
Média amostral	R\$ 5.481,13
Limite superior	R\$ 5.599,14

Campo de arbítrio:

Limite inferior	R\$ 4.658,96
Média amostral	R\$ 5.481,13
Limite superior	R\$ 6.303,29

Valor adotado:

Valor unitário	R\$ 6.303,29
Área	12.430,00
Valor final	R\$ 78.349.941,90
Total ADOTADO	R\$ 78.350.000,00

VALOR ADOTADO PELO MCDDM é R\$ 78.350.000,00.

5.4 - MÉTODO DA RENDA

Para definição do Valor Justo pelo Método da Renda, adotaremos o Método do Fluxo de Caixa Descontado, que se baseia na metodologia de rentabilidade futura, com análise retrospectiva, e projeção de cenários em fluxos de caixa descontados.

A modelagem econômico-financeira inicia-se com as definições das premissas de receitas, despesas, custos e investimentos específicos da unidade geradora de caixa, no presente caso aluguel de espaços. As projeções de receitas, custos e despesas foram estimadas de acordo banchmark, contrato de locação, etc.

Premissas Utilizadas no Fluxo de Caixa Descontado

Data base de avaliação: 25/03/2020;

Período de projeção: 01/04/2020 a 31/03/2030;

Moeda: R\$ real;

Custo de Capital: Estimado com base no Capital Asset Pricing Model (CAPM);

Enterprise Value (EV): Somatório do valor presente dos Fluxos de Caixa para a propriedade entre abril de 2020 até março de 2030, acrescido do valor terminal, calculado com base no fluxo de caixa projetado para o ano de 2030.

CUSTO MÉDIO PONDERADO DE CAPITAL (WACC)		
Apuração do WACC		Premissas
Beta desalavancado ("β _a ")	0,81	Real Estate (Development)
Alíquota de Imposto ("T")	34,00%	
Estrutura de capital alvo estimada	0,00%	$D/(D+E)$
Alavancagem Alvo ("A _a ")	0,00%	$(D/(D+E))/(1-(D/(D+E)))$
Beta Realavancado ("β _e ")	0,81	$\beta_a \cdot [1 + (A_a \cdot (1-T))]$
Taxa Livre de Risco ("R _f ")	1,02%	Yield do US T-Bond 10 Anos
Prêmio de Risco de Mercado ("R _m -R _f ")	5,20%	
Risco País ("PRB")	3,74%	EMBI+
Size Risk Premium ("Z")	0,00%	Ibbotson Associates, 2018
Ke (U\$ nominal)	8,97%	$R_f + PRB + ((R_m - R_f) \cdot \beta_e) + Z$
Inflação EUA - Longo Prazo ("CPI")	2,00%	
Inflação Brasil - Longo Prazo ("IPCA")	3,50%	
Diferencial de Inflação ("μ")	1,47%	$((1+IPCA)/(1+CPI))-1$
Ke (R\$ nominal)	10,57%	$((1+Ke) \times (1+\mu))-1$

Premissas do FLUXO CAIXA Projetado - FII LOG PIRITUBA

Horizonte de Investimento	10 anos
Taxa BASE Real	8,97%
Perpetuidade	1,00%
Unidade de Receita	Cenários
	Base
Area Locável do Tipo 2 - Galpão Logístico	12.340,00m²
AREA BRUTA LOCÁVEL TOTAL EQUIVALENTE	12.340,00m²
Aluguel por m2 de Area Locável - Tipo 2 - Galpão Logístico	R\$ 44,35
Massa de Locação/Mês	R\$ 547.274,46
Aumento Real do Aluguel ao final do ano 3	-15,0%
Aumento Real do Aluguel ao final do ano 5	10,0%
Aumento Real do Aluguel ao final do ano 8	5,0%
Taxa de Ocupação no Ano 1	83,3%
Taxa de Ocupação no Ano 2	91,7%
Taxa de Ocupação no Ano 3	100,0%
Taxa de Ocupação no Ano 4	100,0%
Taxa de Ocupação no Ano 5	100,0%
Taxa de Ocupação no Ano 6	75,0%
Taxa de Ocupação no Ano 7	100,0%
Taxa de Ocupação no Ano 8	100,0%
Taxa de Ocupação no Ano 9	100,0%
Taxa de Ocupação no Ano 10	100,0%
Desembolso com Condomínio R\$/m2/mês (provisão)	R\$ 4,50
Desembolso com IPTU R\$/m2/mês (provisão)	R\$ 1,20
Comissão de Locação em nº de alugueis	-
Despesas com Administração	1,0%

- Para fins de avaliação marcaremos o imóvel pela média dos valores definidos através das duas abordagens utilizadas:

MCCDM – R\$ 78.350.000,00

RENTA – R\$ 68.100.000,00

VALOR ADOTADO é R\$ 73.225.000,00.

- ✓ Cap Rate Ano 1 ð 8,97 %
- ✓ Cap Rate Estabilizado ð 8,80 %

6 – CONCLUSÃO

Através da análise criteriosa de todos os fatores significativos e influenciáveis no resultado do presente trabalho, foi possível obter as seguintes conclusões:

O *valor Justo para compra e venda* do GALPÃO LOGÍSTICO, localizado na Av Mutinga nº 4.395, Pirituba, São Paulo – SP, foi determinado através do *método comparativo direto de dados de mercado*, conforme NBR 14.653-2.

A tabela a seguir apresenta os valores apurados, na data-base de 25 de março de 2020.

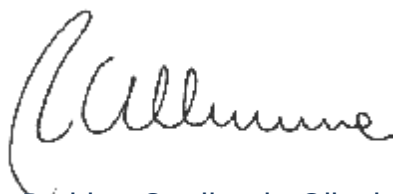
QUADRO RESUMO DE VALORES					
PROPRIEDADE	MCDDM	RENTA	VALOR ADOTADO	Cap Rate Ano 1	Cap Rate Estabilizado
ED "A", Av Mutinga nº 4.395, Pirituba, São Paulo – SP.	R\$ 78.350.000	R\$ 68.100.000	R\$ 73.225.000	8,97%	8,80%
Setenta e três milhões e duzentos e vinte e cinco mil reais.					

O Laudo de Avaliação VBI_2020_010-01 é composto por 17 (dezesete) páginas e 05 (cinco) anexos. A Investor, empresa responsável pela elaboração deste Laudo, coloca-se inteiramente à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Belo Horizonte, 26 de março de 2020.



Marcia Moreira Frazão da Silva
Contadora
CRC RJ 106548/O-3



Rodrigo Coelho de Oliveira
Diretor Geral

ANEXO 1

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS (HOMOGENEIZAÇÃO)

LAUDO DE AVALIAÇÃO - VBI_2020_010-01

Tratamento Fatores VENDA

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área Construída	12.430,00
PADRÃO	110 pontos
LOCAL	110 pontos
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	100 pontos
USO	100 pontos

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

80	Precisando Reparos
90	Regular
100	Bom
110	Novo

USO

90	Galpão Industrial
100	Galpão Logístico

PADRÃO

80	Inferior
90	Normal
100	Superior
110	Alto

LOCAL

90	Via Secundária
100	Via Principal
110	Acesso direto pela Rodovia

TRANSAÇÃO

1	Realizado/liquidação
0,9	Oferta
0,8	Especulação

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice ÁREA CONSTRUÍDA	Índice PADRÃO	Índice LOCAL	Índice ESTADO CONSERVAÇÃO	Índice USO	Diferença ÁREA CONSTRUÍDA	Valor UNITÁRIO	Fator PADRÃO	Fator LOCAL	Fator ESTADO CONSERVAÇÃO	Fator USO	Fator ÁREA	Fator TRANSAÇÃO	PREÇO HOMOGENEIZADO
1	700,00	90	100	110	90	94,4%	R\$ 5.714,29	1,22	1,10	0,91	1,11	0,70	0,90	R\$ 4.874,62
2	5.000,00	90	100	80	90	59,8%	R\$ 3.600,00	1,22	1,10	1,25	1,11	0,89	0,90	R\$ 5.399,05
3	2.200,00	80	90	80	90	82,3%	R\$ 3.131,82	1,38	1,22	1,25	1,11	0,81	0,90	R\$ 5.298,51
5	3.000,00	80	100	80	90	75,9%	R\$ 5.000,00	1,38	1,10	1,25	1,11	0,84	0,90	R\$ 7.914,19
8	2.500,00	100	90	90	90	79,9%	R\$ 3.800,00	1,10	1,22	1,11	1,11	0,82	0,90	R\$ 4.645,34
9	750,00	90	90	80	90	94,0%	R\$ 4.666,67	1,22	1,22	1,25	1,11	0,70	0,90	R\$ 6.134,67
13	10.000,00	100	90	90	90	19,5%	R\$ 2.800,00	1,10	1,22	1,11	1,11	0,95	0,90	R\$ 3.961,33
14	6.123,00	80	100	80	90	50,7%	R\$ 3.527,68	1,38	1,10	1,25	1,11	0,92	0,90	R\$ 6.104,59
17	14.452,00	110	110	110	100	16,3%	R\$ 4.497,65	1,00	1,00	0,91	1,00	1,04	0,90	R\$ 3.821,20
18	11.786,00	110	90	110	90	5,2%	R\$ 3.393,86	1,00	1,22	0,91	1,11	0,99	0,90	R\$ 3.721,13
25	5.000,00	90	100	90	90	59,8%	R\$ 3.600,00	1,22	1,10	1,11	1,11	0,89	0,90	R\$ 4.799,16
26	5.275,00	90	100	110	90	57,6%	R\$ 4.549,76	1,22	1,10	0,91	1,11	0,90	0,90	R\$ 4.995,83
27	9.700,00	100	110	90	90	22,0%	R\$ 6.185,57	1,10	1,00	1,11	1,11	0,94	0,90	R\$ 7.105,67
28	6.000,00	100	90	80	90	51,7%	R\$ 4.166,67	1,10	1,22	1,25	1,11	0,91	0,90	R\$ 6.392,95
29	2.400,00	100	110	90	90	80,7%	R\$ 7.083,33	1,10	1,00	1,11	1,11	0,81	0,90	R\$ 7.048,64

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	15
Graus de Liberdade	14
"t" de Student 80% bicaudal	1,345

Valor máximo	R\$ 7.914,19
Valor mínimo	R\$ 3.721,13
Desvio padrão	R\$ 1.271,48
Erro padrão da amostra	R\$ 339,82
Coefficiente de variação	23,20%

Teste Chauvenet

Valor Crítico para 15 amostras	2,10	RESULTADO
dmax / s	1,91	amostra permanece
dmin / s	1,38	amostra permanece

Intervalo de Confiança:

Limite inferior	R\$ 5.363,11
Média amostral	R\$ 5.481,13
Limite superior	R\$ 5.599,14

Campo de arbitrio:

Limite inferior	R\$ 4.658,96
Média amostral	R\$ 5.481,13
Limite superior	R\$ 6.303,29

Valor adotado:

Valor unitário	R\$ 6.303,29
Área	12.430,00
Valor final	R\$ 78.349.941,90
Total ADOTADO	R\$ 78.350.000,00

Imóvel ocupado por empresas de baixo risco de crédito e contrato de longo ciclo.
Frente para 2 ruas

Amplitude do intervalo de confiança:	4,31%
---	-------

Amostras	T Student
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

CRITÉRIO DE CHAUVENET - d/s crítico	
n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5×10^3	3,89
5×10^4	4,42
5×10^5	4,89
5×10^6	5,33
5×10^7	5,73

ANEXO 2

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Premissas do FLUXO CAIXA Projetado - FII LOG PIRITUBA

Horizonte de Investimento	10 anos
Taxa BASE Real	8,97%
Perpetuidade	1,00%
Unidade de Receita	Cenários
	Base
Area Locável do Tipo 2 - Galpão Logístico	12.340,00m²
AREA BRUTA LOCÁVEL TOTAL EQUIVALENTE	12.340,00m²
Aluguel por m2 de Area Locável - Tipo 2 - Galpão Log	R\$ 44,35
Massa de Locação/Mês	R\$ 547.274,46
Aumento Real do Aluguel ao final do ano 3	-15,0%
Aumento Real do Aluguel ao final do ano 5	10,0%
Aumento Real do Aluguel ao final do ano 8	5,0%
Taxa de Ocupação no Ano 1	83,3%
Taxa de Ocupação no Ano 2	91,7%
Taxa de Ocupação no Ano 3	100,0%
Taxa de Ocupação no Ano 4	100,0%
Taxa de Ocupação no Ano 5	100,0%
Taxa de Ocupação no Ano 6	75,0%
Taxa de Ocupação no Ano 7	100,0%
Taxa de Ocupação no Ano 8	100,0%
Taxa de Ocupação no Ano 9	100,0%
Taxa de Ocupação no Ano 10	100,0%
Desembolso com Condomínio R\$/m2/mês (provisão)	R\$ 4,50
Desembolso com IPTU R\$/m2/mês (provisão)	R\$ 1,20
Comissão de Locação em nº de alugueis	-
Despesas com Administração	1,0%

FLUXO DE RECEITAS ESPERADAS									
Ano	Aluguel R\$/m2	Taxa de Ocupação	Receita Anual Bruta	Comissões de Venda	Condominio IPTU	Inadim- plência	Adminis- tração	Receitas Líquidas	Receitas Efetivas
1	44,35	83,3%	5.472.745	-	140.561	0	54.727	5.277.456	5.277.456
2	44,35	91,7%	6.020.019	-	70.281	0	60.200	5.889.538	5.889.538
3	44,35	100,0%	6.567.294	-	-	0	65.673	6.501.621	6.501.621
4	37,70	100,0%	5.582.199	-	-	0	55.822	5.526.377	5.526.377
5	37,70	100,0%	5.582.199	-	-	0	55.822	5.526.377	5.526.377
6	41,47	75,0%	4.605.315	-	210.842	0	46.053	4.348.420	4.348.420
7	41,47	100,0%	6.140.419	-	-	0	61.404	6.079.015	6.079.015
8	41,47	100,0%	6.140.419	-	-	0	61.404	6.079.015	6.079.015
9	43,54	100,0%	6.447.440	-	-	0	64.474	6.382.966	6.382.966
10	43,54	100,0%	6.447.440	-	-	0	64.474	6.382.966	6.382.966
Revenda								80.087.403	

RENTABILIDADE ESPERADA		8,97%
VPL das RECEITAS		R\$ 68.110.513
VPL das RECEITAS/M²	R\$	5.519,49
ADOTADO		R\$ 68.100.000

ANEXO 3

PESQUISAS DE MERCADO

ITEM	TIPOLOGIA	ÍNDICE USO	LOCALIZAÇÃO	ÍNDICE CLASSE VIÁRIA	ÍNDICE PADRÃO	ÍNDICE ESTADO DE CONSERVAÇÃO		GEOMERCADO	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	ÁREA TERRENO (m²)	PREÇO PEDIDO VENDA (R\$)	VALOR UNITÁRIO VENDA (R\$/m²)	PREÇO PEDIDO LOCAÇÃO (R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/m²)	CAP RATE	DATA	FONTE DE CONSULTA	SITE	
1	GALPÃO INDUSTRIAL	90	Avenida Mutinga 2198	100	NORMAL	90	NOVO	110	Pirituba - SP	700,00	280,00	R\$ 4.000.000,00	R\$ 5.714,29	R\$ 22.000,00	R\$ 31,43	6,60%	Mar_20	Bella Imobiliária	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-comercial-para-locacao-pirituba-sao-paulo-2935932058.html
2	GALPÃO INDUSTRIAL	90	Prox Rodovia Bandeirantes	100	NORMAL	90	PRECISANDO REPAROS	80	Vila Jaraguá	5.000,00	12.000,00	R\$ 18.000.000,00	R\$ 3.600,00	R\$ 56.000,00	R\$ 11,20	3,73%	Mar_20	Sinai Imobiliaria	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-para-locacao-e-venda-na-vila-jaragua-2943468677.html
3	GALPÃO INDUSTRIAL	90	Rua Renato Egídeo 16	90	INFERIOR	80	PRECISANDO REPAROS	80	Pirituba - SP	2.200,00	5.000,00	R\$ 6.890.000,00	R\$ 3.131,82	R\$ -	-	-	Mar_20	Abivel Imoveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-a-venda-5000-m-sup2--por-r\$6.890.000-vila-2944148407.html
4	GALPÃO INDUSTRIAL	90	Rua Francisco Chaves Pinheiro 180	90	SUPERIOR	100	NOVO	110	Pirituba - SP	2.400,00	IND	R\$ 2.650.000,00	R\$ 1.104,17	R\$ 20.000,00	R\$ 8,33	9,06%	Mar_20	Lopes One	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-a-venda-em-pirituba-ao-lado-da-rodovia-dos-2948726428.html
5	GALPÃO INDUSTRIAL	90	Av Jornalista Paulo Zingg	100	INFERIOR	80	PRECISANDO REPAROS	80	Jd Jaraguá - SP	3.000,00	10.000,00	R\$ 15.000.000,00	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00	R\$ 20,00	4,80%	Mar_20	Roberto Mello	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-industrial-jdm-jaragua-2923228325.html
6	GALPÃO INDUSTRIAL	90	Avenida Manoel Monteiro de Araújo	110	NORMAL	90	PRECISANDO REPAROS	80	Pq São Domingos - SP	7.000,00	20.000,00	R\$ 50.000.000,00	R\$ 7.142,86	R\$ -	-	-	Mar_20	Gold Ville Imov	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ga1318-vendo-galpao-na-vila-anastacio-com-20.000-m-2943483369.html
7	GALPÃO INDUSTRIAL	90	Avenida Inácio de Toledo	90	NORMAL	90	PRECISANDO REPAROS	80	Vila Clarice - SP	2.241,00	7.450,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 7.139,67		-	-	Mar_20	Gold Ville Imov	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ga2150-venda-de-galpao-em-sao-paulo-2943483681.html
8	GALPÃO INDUSTRIAL	90	Rua Pierre Lafage	90	SUPERIOR	100	REGULAR	90	Vila Jaraguá - SP	2.500,00	4.000,00	R\$ 9.500.000,00	R\$ 3.800,00		-	-	Mar_20	Central Imoveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-a-venda-2500-m-sup2--por-r\$9.500.000-vila-2945170558.html
9	GALPÃO INDUSTRIAL	90	Avenida Doutor Felipe Pinel 351	90	NORMAL	90	PRECISANDO REPAROS	80	Pirituba - SP	750,00	1.000,00	R\$ 3.500.000,00	R\$ 4.666,67		-	-	Mar_20	Bella Imobiliária	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-comercial-a-venda-pirituba-sao-paulo-2935931988.html
10	GALPÃO INDUSTRIAL	90	Estrada Turística do Jaraguá, 900	90	NORMAL	90	PRECISANDO REPAROS	80	Vila Jaraguá - SP	3.568,00	2.867,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 1.681,61		-	-	Mar_20	Bella Imobiliária	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-industrial-a-venda-vila-jaragua-sao-paulo-2935960129.html
11	GALPÃO INDUSTRIAL	90	Rua Martinho de Campos	90	NORMAL	90	PRECISANDO REPAROS	80	Vila Anastácio - SP	1.742,00	1.782,00	R\$ 17.820.000,00	R\$ 10.229,62	R\$ 40.000,00	R\$ 22,96	2,69%	Mar_20	Valentina Caran	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-na-vila-anastacio-2945714114.html
12	GALPÃO LOGÍSTICO	100	Av. Jornalista Paulo Zingg	100	ALTO	110	NOVO	110	Jardim Jaraguá - SP	5.258,00	4.430,00	R\$ 13.000.000,00	R\$ 2.472,42	R\$ 50.000,00	R\$ 9,51	4,62%	Mar_20	Assima Imoveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-com-grande-metragem-totalmente-estruturado-e-2928138939.html
13	GALPÃO INDUSTRIAL	90	Rua Robert Bosch - Industrial Anhanguera	90	SUPERIOR	100	REGULAR	90	Osasco - SP	10.000,00	25.000,00	R\$ 28.000.000,00	R\$ 2.800,00	R\$ 150.000,00	R\$ 15,00	6,43%	Mar_20	Matriz Imoveis	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-pirituba-2947413359.html
14	GALPÃO INDUSTRIAL	90	Av. Jornalista Paulo Zingg (prox Trevo Rodovia Anhanguera)	100	INFERIOR	80	PRECISANDO REPAROS	80	Jardim Jaraguá - SP	6.123,00	24.000,00	R\$ 21.600.000,00	R\$ 3.527,68	R\$ 80.000,00	R\$ 13,07	4,44%	Mar_20	Alpha Star	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-comercial-para-venda-e-locacao-jardim-jaragua-2934922125.html
15	GALPÃO LOGÍSTICO	100	Rodovia dos Bandeirantes prox Rua Miracatu	110	SUPERIOR	100	PRECISANDO REPAROS	80	Osasco - SP	32.813,00	IND		-	R\$ 755.000,00	R\$ 23,01	-	Mar_20	Click Galpões	https://siilaspot.com.br/detail/3328431
16	GALPÃO INDUSTRIAL	90	Rodovia Castelo Branco prox A Ponte dos Remédios	110	ALTO	110	NOVO	110	Osasco - SP	5.678,00	IND		-	R\$ 142.000,00	R\$ 25,01	-	Mar_20	Retha	https://webindustrial.com.br/alugar/galpao-remedios-osasco-sp-93792
17	GALPÃO LOGÍSTICO	100	Avenida Presidente Kennedy - Remédios	110	ALTO	110	NOVO	110	Osasco - SP	14.452,00	IND	R\$ 65.000.000,00	R\$ 4.497,65	R\$ 450.000,00	R\$ 31,14	8,31%	Mar_20	Retha	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazen-remedios-osasco-sp-14452m2-id-2463975659/
18	GALPÃO INDUSTRIAL	90	Rua Frei Egídeo Laurent - Remédios	90	ALTO	110	NOVO	110	Osasco - SP	11.786,00	IND	R\$ 40.000.000,00	R\$ 3.393,86		-	-	Mar_20	Brasilsul Imóveis	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazen-remedios-osasco-sp-11786m2-id-2453585125/
19	GALPÃO INDUSTRIAL	90	Industrial Anhanguera	90	SUPERIOR	10	NOVO	110	Osasco - SP	2.000,00	IND		-	R\$ 44.000,00	R\$ 22,00	-	Mar_20		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/alugar-el-galpao-deposito-armazen-industrial-anhanguera-osasco-sp-2000m2-id-2453853834/

ITEM	TIPOLOGIA	ÍNDICE USO	LOCALIZAÇÃO	ÍNDICE CLASSE VIÁRIA	ÍNDICE PADRÃO	ÍNDICE ESTADO DE CONSERVAÇÃO		GEOMERCADO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ÁREA TERRENO (m²)	PREÇO PEDIDO VENDA (R\$)	VALOR UNITÁRIO VENDA (R\$/m²)	PREÇO PEDIDO LOCAÇÃO (R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/m²)	CAP RATE	DATA	FONTE DE CONSULTA	SITE	
20	GALPÃO INDUSTRIAL	90	Rodovia Raposo Tavares	110	SUPERIOR	100	BOM	100	Osasco - SP	25.122,00	47.098,00	-	R\$ 728.538,00	R\$ 29,00	-	Mar_20	SR Negocios Imob	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpaq-deposito-armazem-raposo-tavares-bairros-osasco-25122m2-aluguel-RS728538-id-1038881598/	
21	GALPÃO INDUSTRIAL	90	Rua João Furlan 1001	100	SUPERIOR	100	REGULAR	90	Osasco - SP	19.620,00	IND	-	R\$ 580.000,00	R\$ 29,56	-	Mar_20	Gold Neg	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpaq-deposito-armazem-km-18-bairros-osasco-19620m2-aluguel-RS580000-id-90047688/	
22	GALPÃO LOGÍSTICO	100	Cyty Bussocaba	90	SUPERIOR	100	REGULAR	90	Osasco - SP	18.274,00	IND	-	R\$ 420.302,00	R\$ 23,00	-	Mar_20	SPRE	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpaq-deposito-armazem-osasco-com-garagem-18274m2-aluguel-RS420302-id-2473636130/	
24	GALPÃO LOGÍSTICO	100	Avenida Lourenço Belloli 847	100	SUPERIOR	100	NOVO	110	Osasco - SP	6.570,00	10.862,00	-	R\$ 171.000,00	R\$ 26,03	-	Mar_20	Portal Raposo	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpaq-deposito-armazem-vila-menck-bairros-osasco-6570m2-aluguel-RS171000-id-57512896/	
25	GALPÃO INDUSTRIAL	90	Rua Constante Piovani 362 - Industrial Anhanguera	100	NORMAL	90	REGULAR	90	Osasco - SP	5.000,00	10.000,00	R\$ 18.000.000,00	R\$ 3.600,00	R\$ 170.000,00	R\$ 34,00	11,33%	Mar_20	Bella Imobiliária	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpaq-deposito-armazem-industrial-anhanguera-bairros-osasco-com-garagem-5000m2-aluguel-RS170000-id-2451852025/
26	GALPÃO INDUSTRIAL	90	Avenida Doutor Alberto Jackson Byington	100	NORMAL	90	NOVO	110	Osasco - SP	5.275,00	IND	R\$ 24.000.000,00	R\$ 4.549,76	R\$ 144.000,00	R\$ 27,30	7,20%	Mar_20	Scheid	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpaq-deposito-armazem-vila-menck-bairros-osasco-5275m2-venda-RS14000000-id-2450463208/
27	GALPÃO INDUSTRIAL	90	Avenida Presidente Kennedy - Remédios frente para Rodovia Castelo Branco	110	SUPERIOR	100	REGULAR	90	Osasco - SP	9.700,00	IND	R\$ 60.000.000,00	R\$ 6.185,57	-	-	Mar_20	Integração Negócio	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpaq-deposito-armazem-remedios-bairros-osasco-9700m2-venda-RS600000000-id-2437020592/	
28	GALPÃO INDUSTRIAL	90	Industrial Anhanguera	90	SUPERIOR	100	PRECISANDO REPAROS	80	Osasco - SP	6.000,00	10.305,00	R\$ 25.000.000,00	R\$ 4.166,67	R\$ 90.000,00	-	Mar_20	Gold Ville Imov	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpaq-deposito-armazem-industrial-anhanguera-bairros-osasco-com-garagem-6000m2-venda-RS25000000-id-2469970051/	
29	GALPÃO INDUSTRIAL	90	Rodovia Anhanguera Industrial Anhanguera	110	SUPERIOR	100	REGULAR	90	Osasco - SP	2.400,00	10.657,00	R\$ 17.000.000,00	R\$ 7.083,33	-	-	Mar_20	MD Imoveis	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpaq-deposito-armazem-industrial-anhanguera-bairros-osasco-com-garagem-2400m2-venda-RS17500000-id-2443973894/	



DADO 1



DADO 2



DADO 11



DADO 12



DADO 3



DADO 4



DADO 13



DADO 14



DADO 5



DADO 6



DADO 15



DADO 16



DADO 7



DADO 8



DADO 17



DADO 18



DADO 9



DADO 10



DADO 21



DADO 22



DADO 24



DADO 25



DADO 26



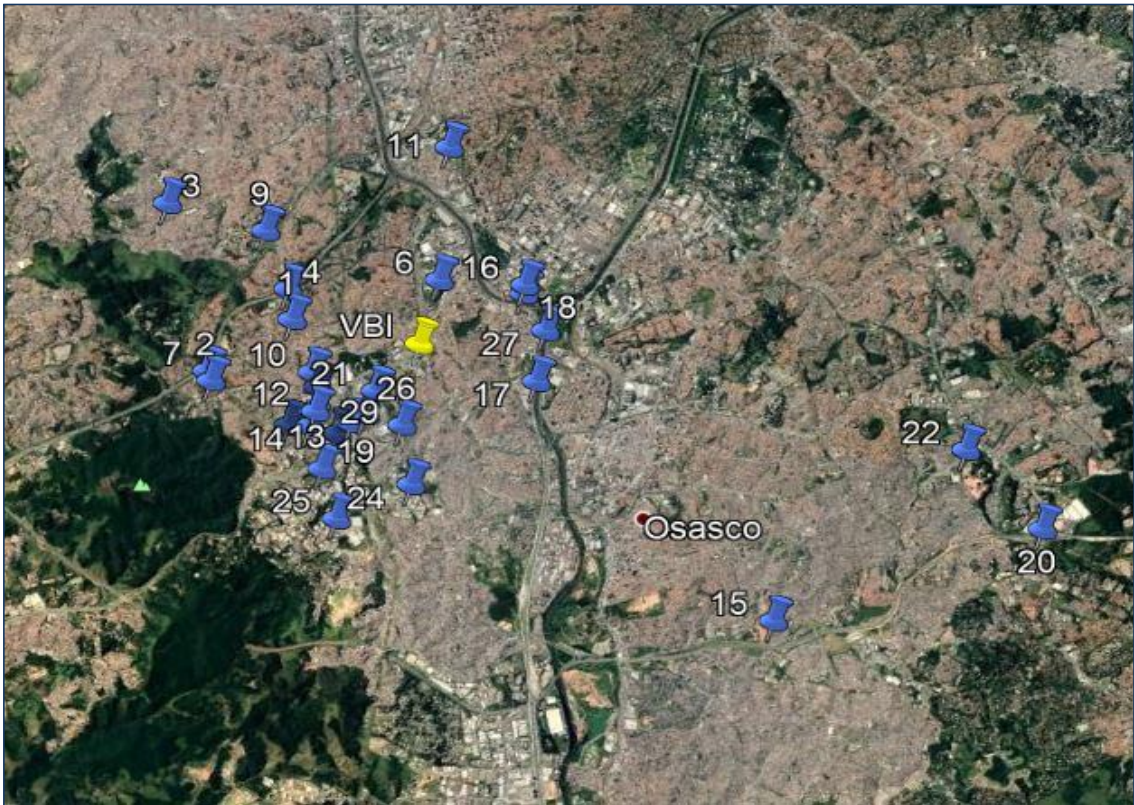
DADO 27



DADO 28



DADO 29



ANEXO 4

DOCUMENTAÇÃO

INSTRUMENTO PARTICULAR ATÍPICO DE CONTRATO DE DESENVOLVIMENTO DE UNIDADE COMERCIAL, CONSTRUÇÃO SOB ENCOMENDA E LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente Instrumento Particular Atípico de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Encomenda e Locação de Imóvel, doravante denominado "Contrato";

WTORRE AL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., com sede em São Paulo-SP, na rua George Eastman, nº 280, sala 78, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.607.034/0001-50, com seu Estatuto Social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.300.338.758, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social estando a sociedade autorizada a efetuar esta operação, doravante denominada "**LOCADORA**",

ALFA LAVAL LTDA., com sede em São Paulo-SP, na Avenida Nações Unidas, nº 14.261, sala "B", São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob nº 43.474.212/0001-13, com seu Contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE nº 35.201.216.085, neste ato representada nos termos do art. 6º, do mencionado Contrato social estando a sociedade autorizada a efetuar esta operação, doravante denominada "**LOCATÁRIA**",

WTORRE SS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., com sede em São Paulo-SP, na rua George Eastman, nº 280, sala 65, Vila Tramontano, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.914.028/0001-10, com seu Estatuto Social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.300.336.712, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social, estando a sociedade autorizada a efetuar esta operação, doravante denominada "**INTERVENIENTE**",

ALFA LAVAL HOLDING AB, com sede em Lund, Suécia, na Rudebksvagen 1, S 221 00, , neste ato representada de acordo com a Procuração concedida em 08/03/2007, estando a sociedade autorizada a efetuar esta operação, doravante denominada "**FIADORA**",

WTORRE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A., com sede em São Paulo-SP, na rua George Eastman, nº 280, sala 02, Vila Tramontano, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.811.812/0001-30, com seu Estatuto Social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.300.328.060, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social estando a sociedade autorizada a efetuar esta operação, doravante denominada "**CONSTRUTORA**";

cada uma das partes também denominada individualmente "Parte" e, conjuntamente, "Partes";

CONSIDERANDO QUE:

- i) **LOCADORA** é companhia cujo objeto social exclusivo é a aquisição de terrenos ou superfícies afetas a terrenos com o objeto específico de prover o desenvolvimento, implementação e construção em tais terrenos de edificações em local, forma e substância definidos conforme interesse de terceiros para uso por tais terceiros;
- ii) **INTERVENIENTE** é companhia cujo objeto social exclusivo é a aquisição de terrenos com o propósito específico de outorgar as superfícies de tais terrenos para terceiros com a destinação de desenvolvimento, implementação e construção de edificações em tais terrenos;
- iii) a **INTERVENIENTE** tem interesse na aquisição do terreno localizado na Avenida Mutinga, 4935, no 31º subdistrito de Pirituba, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 71.664 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo (o "Terreno") com o intuito de outorga da superfície afeta ao Terreno (a "Superfície") para a **LOCADORA** com a destinação específica de a **LOCADORA** (a) prover o desenvolvimento e implementação, na Superfície, de construção (a "Edificação"), na forma descrita no projeto básico, objeto do Anexo I ao presente Contrato (o "Projeto Básico"); e (b) locar a Superfície com a Edificação concluída para a **LOCATÁRIA** (a Superfície e a Edificação em conjunto doravante designados como o "Imóvel"), em consonância com o objeto social da **LOCADORA**;
- iv) a construção da Edificação conforme as características e especificações do Projeto Básico que foi elaborado sob medida para o atendimento das necessidades da **LOCATÁRIA**, assim como a localização específica do Terreno, entendida como estratégica pela **LOCATÁRIA**, constituem características que conferem ao Imóvel, cujo desenvolvimento, implementação e construção deverão ser providos pela **LOCADORA**, aspecto único, singular e especial sob a perspectiva da **LOCATÁRIA**;
- v) **LOCATÁRIA** é empresa que atua no setor de tecnologia de transferência de calor, separação centrífuga e movimentação e controle de fluidos alimentícios e farmacêuticos, e tem interesse na provisão do desenvolvimento, implementação e construção do Imóvel pela **LOCADORA**, concordando com a locação do Imóvel, em caráter atípico, pelo prazo mínimo de 12 (doze) anos, e mediante o pagamento da remuneração prevista neste instrumento, Imóvel este que será construído para atender as necessidades das atividades empresariais da **LOCATÁRIA**;

confidencial

Cristina Soubiê
BR Properties
27 Jan 2012, 11:51

CONSTRUTORA é especializada na construção de galpões industriais, prédios comerciais e de escritórios, sob medida, no sistema pré-moldado "tilt up";

confidencial

Cristina Soubiê
BR Properties
27 Jan 2012, 11:51

- vii) **LOCADORA** proverá pelo desenvolvimento, implementação e construção do Imóvel, contratando, às suas expensas e exclusiva responsabilidade, a **CONSTRUTORA** para construir o Imóvel, conforme definido no Projeto Executivo, podendo inclusive substituir a **CONSTRUTORA** a qualquer tempo, mediante prévia anuência da **LOCATÁRIA**; e
- viii) para a execução e implementação do Imóvel, a **INTERVENIENTE** e a **LOCADORA** poderão obter no mercado financeiro e de capitais recursos para adquirir o Terreno, a Superfície e construir o Imóvel. A **LOCADORA** poderá realizar uma operação de securitização dos Aluguéis e dos demais recebíveis imobiliários derivados deste Contrato, tais como, mas não limitados, à Indenização (definida na Cláusula 7 deste Contrato), com a consequente emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (conforme definido na Cláusula 16 deste Contrato) ou outro valor mobiliário ao exclusivo critério da **LOCADORA**, concordando a **LOCATÁRIA**, desde já, em anuir em todo e qualquer documento eventualmente necessário e viável de apresentação por parte da **LOCATÁRIA**, para o processo de securitização, eventual cessão dos recebíveis, assim como oferecer as informações e documentos necessários para comprovar sua condição formal e financeira;
- ix) os Aluguéis previstos no presente instrumento pelo prazo mínimo deste Contrato, cuja manutenção constante do fluxo é uma condição essencial para a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro da transação aqui avençada, representam a exata contraprestação necessária e indivisível, devida pela **LOCATÁRIA** para a **LOCADORA**, em função dos aspectos específicos da presente transação, mormente a estruturação da aquisição do Terreno, aquisição da Superfície, provisão do desenvolvimento, implementação e construção da Edificação nos termos do Projeto Básico, mediante a contratação da **CONSTRUTORA** e viabilização da locação do Imóvel para a **LOCATÁRIA** pelo prazo previsto neste instrumento, não sendo, portanto, mera contraprestação pelo uso e gozo do Imóvel pela **LOCATÁRIA**, tendo natureza absolutamente essencial o seu integral pagamento, para a viabilização, desenvolvimento e implementação da Edificação e condição de existência e validade do presente Contrato;
- x) as partes declaram expressamente que a celebração deste instrumento na modalidade atípica foi acordada como a única forma de efetiva e legalmente representar juridicamente a relação de fato estabelecida entre as partes,

confidencial
Cristina Soubiê
BR Properties
27 Jan 2012, 11:51

confidencial
Cristina Soubiê
BR Properties
27 Jan 2012, 11:51

confidencial
Cristina Soubiê
BR Properties
27 Jan 2012, 11:51

confidencial

Cristina Soubiê
BR Properties
27 Jan 2012, 11:51

constituindo, por conseguinte, as disposições atípicas aqui previstas, condições necessárias e essenciais à implementação do negócio jurídico aqui previsto e ao equilíbrio econômico-financeiro da presente avença;

27 Jan 2012, 11:51

- xi) as partes declaram que as condições atípicas do presente instrumento foram estabelecidas de boa-fé, conforme o disposto no art. 422 do Código Civil Brasileiro, declarando, ainda, que tais condições aqui previstas estão em plena conformidade com o disposto no art. 421 do Código Civil Brasileiro;

as Partes têm justo e contratado o disposto nas Cláusulas a seguir:

1. OBJETO

1.1 Constitui objeto deste Contrato a locação do Imóvel da **LOCADORA** pela **LOCATÁRIA** em caráter atípico e, por conseguinte, a própria viabilização da locação do Imóvel pela **LOCADORA** para a **LOCATÁRIA**, mediante a provisão pela **LOCADORA**, sob sua responsabilidade e expensas, do desenvolvimento, implementação e construção do Imóvel em Superfície afeta ao Terreno de localização estratégica para a **LOCATÁRIA**, de conformidade com os exatos termos e condições do Projeto Básico, devendo esta locação, em função de tais características específicas e do caráter personalíssimo deste Contrato, perdurar por um prazo de 12 (doze) anos contados da Data de Aceitação da Obra, conforme definido na Cláusula 2.5.6.

1.1.1. As partes expressamente reconhecem o caráter atípico da presente relação jurídica, assumindo expressamente que, não obstante o presente instrumento avençar uma relação jurídica locatícia, existem de forma subjacente à relação jurídica, mas sem caráter autônomo, e portanto indissociáveis da relação jurídica locatícia que surge como objeto do presente instrumento, diversas relações complementares e suplementares que, por consequência, são indissociáveis e necessárias para a consecução do negócio jurídico objetivado neste instrumento.

1.2. As partes celebram o presente instrumento com validade e vigência imediata, contratando exclusivamente o prazo da referida locação do Imóvel sob condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, restando definida como condição suspensiva a Data de Aceitação da Obra, conforme definido na Cláusula 2.5.6. abaixo.

confidencial
Cristina Soubiê
BR Properties
27 Jan 2012, 11:51

confidencial
Cristina Soubiê
BR Properties
27 Jan 2012, 11:51

confidencial
Cristina Soubiê
BR Properties
27 Jan 2012, 11:51

CONSTRUÇÃO

2.1 Terreno. O Terreno no qual será construído o empreendimento tem área de 18.600 m² (dezoito mil e seiscentos metros quadrados), é parte do imóvel objeto da matrícula nº 71.664 do 16º Registro de Imóveis da Capital e localiza-se na Av. Mutinga, 4935, conforme descrito no incluso Anexo II.

2.1.1 A INTERVENIENTE obriga-se a adquirir o Terreno para outorga de sua Superfície para a **LOCADORA**, de forma definitiva, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, dívidas ou gravames de qualquer natureza, obrigando-se a **INTERVENIENTE** e a **LOCADORA** a manter o Terreno e a Superfície com futuras edificações nessa condição até o final da presente relação jurídica, exceto quanto à constituição de gravames ou ônus em razão da constituição de garantias com o propósito específico de efetivação da aquisição definitiva do Terreno, da Superfície ou ainda relativas à securitização dos créditos imobiliários relativos aos CRI decorrentes deste Contrato.

2.1.2. A LOCADORA deverá apresentar à **LOCATÁRIA** os títulos aquisitivos de propriedade do Terreno e constituição da Superfície em até 60 (sessenta) dias, contados desta data, podendo este prazo ser prorrogado caso a **LOCADORA** evidencie que a **INTERVENIENTE** tem diligenciado para a aquisição do Terreno e conseqüente constituição da Superfície em favor da **LOCADORA**. Na hipótese de a **LOCADORA** não apresentar os títulos aqui referidos no prazo acima previsto ou não evidencie a devida diligência para a aquisição do Terreno e outorga da Superfície, poderá a **LOCATÁRIA**, a seu exclusivo critério, considerar resolvido de pleno direito o presente Contrato, sem nenhum ônus ou cominação de parte a parte.

2.1.3 O Terreno a ser adquirido pela **INTERVENIENTE** será por ela utilizado para o desenvolvimento de uma série de áreas a serem ocupadas por diferentes empresas e/ou pessoas, de forma que o uso das áreas comuns deverá ser normatizado por um Regulamento de Uso do Imóvel a ser instituído pela **INTERVENIENTE**, conforme descrito no incluso Anexo III.

2.1.4 As partes acordam que a **LOCATÁRIA** conduzirá, dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da data de assinatura do presente instrumento, uma Auditoria Ambiental no Terreno, usando a mesma metodologia aplicada na auditoria conduzida pela empresa afiliada a **CONSTRUTORA**, para verificar as condições ambientais do "Edifício Atual" mencionado na Cláusula 2.4.5. adiante.

2.1.5 Após a realização da auditoria ambiental, a **LOCATÁRIA** apresentará às demais partes do contrato, um relatório da auditoria expedido pela empresa que a conduziu, atestando as condições do Terreno.

2.1.6 Caso a empresa contratada para a realização da auditoria apresente um relatório contendo falhas ambientais que devam ser reparadas para aprovação dos Trabalhos a serem realizados e das atividades que serão desenvolvidas pela LOCATÁRIA no Terreno, deverão ser adotadas as seguintes providências:

(a) Caso seja viável reparar a contaminação considerando o custo e tempo de duração dos reparos em relação aos trabalhos e atividades a serem desenvolvidos no Terreno e a data de finalização dos Trabalhos, a **INTERVENIENTE** arcará com os custos dos respectivos reparos;

(b) Caso não seja viável reparar a contaminação considerando o custo e tempo de duração dos reparos em relação aos trabalhos e atividades a serem desenvolvidos no Terreno e a data de finalização dos Trabalhos, o presente Contrato restará rescindido sem que haja a aplicação de qualquer penalidade ou a possibilidade de qualquer umas das Partes requerer alguma espécie de reembolso pelos eventuais prejuízos havidos.

2.1.7 No caso da letra (a) acima, as Partes, se necessário, assinarão um Termo de Aditamento de forma a abranger e regulamentar os termos que vierem a acordar em virtude da auditoria realizada.

2.2 Projeto. O projeto executivo será preparado de comum acordo entre **CONSTRUTORA**, **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, conforme os termos do Projeto Básico e do Memorial Descritivo preparados com base nas solicitações e aprovação da **LOCATÁRIA**, que fazem parte deste instrumento, conforme Anexos I e IV. O projeto executivo não poderá apresentar nenhuma alteração em relação ao Projeto Básico e/ou Memorial Descritivo, exceto se a alteração vier a ser necessária por exigência legal.

Sendo a referida alteração solicitada pelo Poder Público antes do início das Obras, a **CONSTRUTORA**, **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** enviarão seus melhores esforços para que a alteração resulte mais próxima possível do previsto no projeto Básico e no Memorial Descritivo. Na remota hipótese da alteração vir a ser exigida pelo Poder Público após o início das Obras, e não sendo viável combater a exigência através de medida judicial, a **CONSTRUTORA**, **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** enviarão seus melhores esforços para que no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da data em que a **CONSTRUTORA** tenha sido notificada da exigência pelo Poder Público, seja implementada a exigência tomando o cuidado para que, dentro do possível, não sejam modificadas as características do projeto inicial e Memorial Descritivo. A **CONSTRUTORA** e a **LOCADORA** não poderão se negar a implementar alterações solicitadas pela **LOCATÁRIA** que sejam tecnicamente possíveis. Caso a implementação das alterações venha a aumentar

confidencial
Cristina Soubiê
BR Properties
27 Jan 2012, 11:51

ou diminuir o custo da construção, as partes deverão, de boa-fé, negociar o correspondente ajuste no Aluguel de modo a refletir o custo das alterações.

2.2.1.51 É de responsabilidade da **LOCADORA** por meio da **CONSTRUTORA** a aprovação do projeto executivo junto à Prefeitura local, bem como a obtenção de toda e qualquer licença para a construção do Imóvel nos moldes do Projeto Básico, além de todas as licenças necessárias perante todos os demais órgãos estatais competentes.

2.3 **Obrigação de Construir.** A **CONSTRUTORA** construirá o Imóvel no Terreno, às expensas da **LOCADORA** ou por meio de recursos por esta última obtidos, de acordo com as especificações aprovadas pela **LOCATÁRIA** e indicadas no Projeto Básico (as "Obras"). A execução das Obras deverá respeitar as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

2.3.1. A **LOCATÁRIA** poderá, a seu único e exclusivo critério, indicar um representante seu, que poderá ser um engenheiro ou empresa especializada, para fiscalizar o andamento das Obras, reconhecendo as Partes que tal engenheiro ou empresa terá poderes para discutir sobre o andamento das Obras junto aos representantes da **LOCADORA** e da **CONSTRUTORA**, com a finalidade de garantir à **LOCATÁRIA** a inteira e completa execução das Obras em conformidade com o Projeto Básico. As Partes concordam que o exercício do direito previsto nesta Cláusula não implicará para a **LOCATÁRIA** nenhuma obrigação ou responsabilidade relativa à qualidade das Obras, prazo de construção do Imóvel, ou qualquer outra responsabilidade ligada às obrigações da **CONSTRUTORA** e/ou da **LOCADORA**, não podendo se eximir a **CONSTRUTORA** e/ou a **LOCADORA** de nenhuma das obrigações assumidas neste Contrato.

2.4 **Prazo de Entrega do Imóvel.** O prazo certo e determinado e improrrogável para a entrega das Obras nos termos do Projeto Básico, compreendendo uma área total construída de 10.842,45 m² (dez mil, oitocentos e quarenta e dois, vírgula quarenta e cinco metros quadrados), é **30 de maio de 2008** ("Data de Entrega"), devendo as Obras serem realizadas nos termos e condições do Cronograma Físico que constitui o Anexo V deste Contrato.

2.4.1 Ressalvada expressa previsão em contrário, a Data de Entrega não poderá ser prorrogada ou estendida, salvo por motivos de força maior ou caso fortuito, tal como definidos no artigo 393 do Código Civil, ou solicitação de alteração do Projeto Básico pela **LOCATÁRIA**. Motivos de caso fortuito ou força maior incluem, exemplificativamente, greve dos empregados da construção civil ou de alguma atividade que comprovadamente afete de forma substancial o andamento dos serviços e obras; chuvas que impeçam o andamento das Obras; alterações na legislação federal, estadual ou municipal que comprovadamente causem embargos substanciais na execução das obras; ordem judicial ou

confidencial
Cristina Soubiê
BR Properties
27 Jan 2012, 11:51

administrativa, assim como todas e quaisquer ocorrências que, direta ou indiretamente, possam impedir ou prejudicar o cumprimento integral da obrigação aqui estipulada.

2.4.2 Na hipótese de caso fortuito ou força maior, serão imediatamente suspensos os prazos para execução das Obras, por período idêntico ao da paralisação. Os prazos para execução das Obras serão também acrescidos do tempo necessário à retomada das Obras. Todo e qualquer evento que seja entendido pela **LOCADORA** ou pela **CONSTRUTORA** como caso fortuito ou força maior deverá ser notificado por escrito à **LOCATÁRIA** em 48 (quarenta e oito) horas da ocorrência do evento, e a **LOCATÁRIA** por sua vez, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas contadas do recebimento da notificação, poderá responder à **LOCADORA** ou à **CONSTRUTORA**, também por escrito, discordando com a condição de caso fortuito e força maior do evento relatado. Não havendo manifestação da **LOCATÁRIA** nos termos aqui previstos será presumida a sua concordância com a natureza do evento relatado. Caso a **LOCATÁRIA** não concorde com a condição de caso fortuito ou força maior do evento, **LOCATÁRIA**, **LOCADORA** e/ou **CONSTRUTORA** terão o prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento da resposta da **LOCATÁRIA** para acordarem sobre a melhor solução.

2.4.3 Se, por outro motivo que não caso fortuito ou força maior, em 90 (noventa) dias da Data de Entrega a **LOCADORA** não tenha obtido o competente certificado de conclusão das Obras e o alvará do Corpo de Bombeiros ou qualquer outra licença ou permissão necessárias, conforme descrito na Cláusula 2.5.6 abaixo, relativos ao Imóvel e, por esta razão não seja possível o cumprimento da Data de Aceitação da Obra, este Contrato continuará em pleno vigor, devendo a **LOCADORA** pagar à **LOCATÁRIA**, a partir de então, a título de indenização pré-fixada, multa no valor de R\$ 6.700,00 (seis mil e setecentos reais) por dia de atraso para a entrega da obra. A **CONSTRUTORA** desde já assume a plena e integral responsabilidade do pagamento de tal multa eventualmente devida pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**.

2.4.4 Qualquer solicitação de alteração do Projeto Básico pela **LOCATÁRIA** para atender suas conveniências deverá ser previamente aprovada pela **CONSTRUTORA** e **LOCADORA**, conjuntamente, a fim de possibilitar a adequação do Cronograma Físico de construção às alterações solicitadas, não podendo haver diminuição na área construída aqui acordada ou ainda mudança nas especificações aqui acordadas que resulte em impacto negativo na qualidade das Obras. Na hipótese de referida alteração provocar aumento de área construída, as partes deverão previamente ajustar o novo valor locatício. Nestas hipóteses, a Data de Entrega poderá ser alterada para refletir o novo prazo de entrega das Obras, conforme acordado entre as Partes.

2.4.5. Se por qualquer motivo, inclusive na hipótese de rescisão deste Contrato por inadimplemento da **LOCADORA**, **CONSTRUTORA** ou **INTERVENIENTE** ou qualquer evento em que o Imóvel não seja entregue conforme previsto na Cláusula 2.5.6 e não exista previsão neste instrumento de penalidade ou indenização em favor da **LOCATÁRIA**, a **LOCATÁRIA** poderá continuar ocupando o imóvel localizado na Av. das Nações Unidas, 14.261 em São Paulo – SP ("Edifício Atual").

2.4.5.1. Ocorrendo a hipótese prevista na Cláusula 2.4.5., as Partes acordam que o início do prazo da locação será em 1º de julho, desde que a Data de Aceitação da Obra ocorra até o dia 30 de maio de qualquer ano. Caso a **LOCATÁRIA** aceite realizar a mudança para o Imóvel em prazo diferente, o início do prazo da locação deverá ocorrer 30 (trinta) dias após a mudança da **LOCATÁRIA** para o Imóvel.

2.4.5.2. Na hipótese da Cláusula 2.4.5.1. acima, a **LOCATÁRIA** não pagará Aluguel à **LOCADORA** e não incorrerá em nenhuma penalidade quer seja prevista neste instrumento ou no Compromisso de Venda e Compra de Imóvel firmado em 25 de outubro de 2006, até o início do prazo da locação estabelecido na Cláusula 2.4.5.1 acima, exceto se o atraso na entrega do Imóvel acontecer em decorrência de qualquer fato ou ato previsto nas Cláusulas 2.4.1., 2.4.2. e 2.4.3., caso em que a **LOCATÁRIA** deverá pagar à **LOCADORA** valor correspondente a 1% (um por cento) do Preço previsto no Compromisso de Venda e Compra de Imóvel que já tenha sido pago pelo adquirente.

2.5. Quinzenalmente, a partir do início das Obras, **CONSTRUTORA**, **LOCATÁRIA** e **LOCADORA** reunir-se-ão no Terreno para vistoriar, de acordo com o Cronograma Físico e o Projeto Básico, o andamento das Obras e a qualidade dos serviços prestados desde a vistoria imediatamente anterior ("Vistoria Parcial").

2.5.1. No mesmo dia de cada Vistoria Parcial, **CONSTRUTORA**, **LOCATÁRIA** e **LOCADORA** assinarão documento ("Relatório Parcial de Pendências") listando os desvios e/ou falhas, se apurados, na Vistoria Parcial ("Falhas"). Cada Relatório Parcial de Pendências deverá indicar precisamente as Falhas, o custo para sua reparação e o prazo necessário para tanto. Nenhuma falha poderá ser motivo para **CONSTRUTORA** e/ou **LOCADORA** prorrogarem a Data de Entrega, exceto no caso de concordância manifestada, por escrito, pela **LOCATÁRIA**.

2.5.2. A cada Vistoria Parcial, as Obras serão consideradas aceitas pela **LOCATÁRIA** com relação a todos os serviços executados até aquele momento, exceto no que tange às Falhas, se houverem e eventuais vícios ocultos, conforme previsto no artigo 441 e seguintes do Código Civil Brasileiro. Tal aceitação será

irretratável e irrevogável, exceto se na próxima fase da construção uma Obra vinda a afetar outras etapas de Obras já executadas.

2.5.3.51 Todas as eventuais Falhas deverão ser sanadas pela **CONSTRUTORA** antes da Data de Entrega.

2.5.4. Na última Vistoria Parcial, que se realizará 15 (quinze) dias antes do término da Data de Entrega, as partes vistoriarão (i) as obras realizadas desde a última Vistoria Parcial e (ii) as Falhas indicadas em todos os Relatórios Parciais de Pendências existentes até então.

2.5.5. Na Data de Entrega as partes efetuarão vistoria final ("Vistoria Final") que terá por objeto inspeção unicamente (i) das Obras realizadas desde a última Vistoria Parcial e (ii) das Falhas indicadas em Relatórios Parciais de Pendências, que não tenham sido sanados até a última vistoria parcial. Caso ainda haja pendências a serem sanadas estas serão indenizadas, em dinheiro, contra a entrega do Habite-se e do Alvará do Corpo de Bombeiros à **LOCATÁRIA**, com base no valor em reais (R\$) suficiente para corrigi-las indicado nos competentes Relatórios Parciais de Pendências. Referido valor de indenização deverá ser calculado pelas partes que, se não chegarem a consenso, determinarão de comum acordo uma **CONSTRUTORA** para apuração do referido valor.

2.5.5.1. A **LOCATÁRIA** somente poderá não aceitar as Obras na hipótese de as Falhas serem de tal monta que impeçam a viabilidade da operação das atividades da **LOCATÁRIA** do Imóvel ou que tragam risco potencial de virem a afetar a mencionada viabilidade da operação da **LOCATÁRIA** ou risco a seus empregados, desde que tal risco seja devidamente justificado pela **LOCATÁRIA**.

2.5.5.2. Enquanto não for aceita obra pela **LOCATÁRIA** pelos motivos descritos na Cláusula acima, o Edifício Atual não será devolvido pela **LOCATÁRIA**.

2.5.6. Em até 30 (trinta) dias contados da Vistoria Final, a **CONSTRUTORA** entregará o Habite-se, o Alvará de Corpo de Bombeiros e todas as licenças para funcionamento do Imóvel, tais como licenças relativas ao uso da água, energia elétrica, esgoto, uso do prédio, dentre outras, exceto as relacionadas com o funcionamento das atividades da **LOCATÁRIA**, bem como o eventual valor em reais (R\$) apurado na forma do 2.5.5, ficando, assim considerada, como a data de aceitação completa das obras ("Data de Aceitação da Obra").

2.5.6.1. Na hipótese de indenização das Falhas conforme o disposto na Cláusula 2.5.5. acima, a **CONSTRUTORA** e a **LOCADORA** não responderão pela qualidade dos serviços e/ou dos materiais utilizados por terceiros, de escolha exclusiva da **LOCATÁRIA**, na solução das pendências apontadas na Vistoria Final, nem pelo prazo de tal correção.

confidential

Cristina Soubiê

BR Properties

27 Jan 2012, 11:51

2.5.7. Eventual divergência entre as partes quanto ao valor em reais (R\$) referido na Cláusula 2.5.5, não poderá ser utilizado pela **LOCADORA**, **CONSTRUTORA** ou **LOCATÁRIA** como motivo para postergar a Data de Entrega e a Data de Aceitação da Obra.

2.5.8. Na Data de Aceitação da Obra, a **LOCADORA** deverá apresentar à **LOCATÁRIA** um laudo ambiental, custeado pela **LOCADORA**, elaborado por empresa especializada de reconhecida reputação no mercado, atestando que o Terreno não apresenta contingências ou potenciais contingências ambientais, de modo a garantir que a **LOCATÁRIA** poderá usar o Imóvel sem risco de contingências relativas ao meio ambiente que possam afetar a **LOCATÁRIA** ou seu corpo gerencial. As Premissas da Pesquisa e Formato do Relatório Ambiental estão definidos no Anexo VI.

2.6. Vícios Supervenientes à Aceitação. Qualquer irregularidade ou vício de construção constatado após a aceitação do Imóvel deverá ser comunicado de imediato pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA** para que esta solicite sua reparação pela **CONSTRUTORA**, desde que não motivados pelos materiais aplicados ou serviços executados pelos terceiros escolhidos pela **LOCATÁRIA**.

2.7. Garantia. A **LOCADORA** garantirá a **LOCATÁRIA**, por meio da **CONSTRUTORA** que assume neste ato total e plena responsabilidade perante a **LOCADORA**, a reparação de eventuais vícios ocultos decorrentes da construção pelo prazo de 5 (cinco) anos, desde que tais vícios ocultos se evidenciem neste período. A **CONSTRUTORA** não está obrigada à manutenção se os vícios tiverem como causa, além do desgaste normal, a má utilização pela **LOCATÁRIA** e ou caso fortuito ou força maior ou fato de terceiro.

2.8. Certidão Negativa de Débitos. A **CONSTRUTORA** deverá obter dentro do prazo de 90 (noventa) dias após a Data de Aceitação da Obra, caso não seja requerida nenhuma outra licença relacionada à Propriedade, por parte de algum órgão público, a Certidão Negativa de Débitos ("CND") emitida pelo Instituto Nacional do Seguro Social para fins de averbação da construção no competente Cartório de Registro de Imóveis, observado eventual caso fortuito ou força maior, tal como greve do competente órgão público, hipótese na qual o prazo de paralisação não será computado para o cálculo do prazo supra previsto.

2.9. Averbação da Construção. Uma vez concluída a construção do Imóvel e obtidos o Habite-se, ou documento similar, e a CND, a **LOCADORA** providenciará no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da data de expedição da CND, a averbação da construção do Imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis.

confidential
Cristina Soubiê
BR Properties
27 Jan 2012, 11:51

confidential

Cristina Soubiê

BR Properties

27 Jan 2012, 11:51

confidential
Cristina Soubiê
BR Properties
27 Jan 2012, 11:51

confidential
Cristina Soubiê
BR Properties
27 Jan 2012, 11:51

confidential

Cristina Soubiê

BR Properties

27 Jan 2012, 11:51

2.9.1 A **LOCADORA** se responsabiliza por quaisquer multas que venham a ser aplicadas pelo poder público, se decorridos os prazos mencionados nas cláusulas 2.8 e 2.9 acima, sem obtenção da respectiva CND da obra realizada e averbação da área construída.

2.10. Além das vagas de estacionamento de veículos já destinadas à **LOCATÁRIA**, conforme previsão do Projeto Básico, a **LOCADORA** garante à **LOCATÁRIA** que as empresas estabelecidas no Terreno terão direito ao número de vagas proporcionais à área construída para cada uma. De qualquer forma, o número mínimo de vagas de veículos garantidas ao uso da **LOCATÁRIA** é de 88 (oitenta e oito) vagas, sendo que uma delas será destinada à vaga de emergência.

3. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. Durante o prazo deste Contrato, o Imóvel destinar-se-á exclusivamente para a implementação das atividades sociais da **LOCATÁRIA**, compreendendo: tecnologia de transferência de calor, separação centrífuga e movimentação e controle de fluidos alimentícios e farmacêuticos, observados os limites e restrições impostos pelo zoneamento e demais normas aplicáveis ao uso do Imóvel.

3.2. A exploração pela **LOCATÁRIA** de outra atividade no Imóvel somente será possível mediante aprovação prévia e por escrito pela **LOCADORA**.

3.3. É terminantemente vedado à **LOCATÁRIA** a realização de atividades legalmente vedadas no Imóvel, ou ainda incompatíveis com as características e categoria de uso deste.

3.4. No caso de inobservância do disposto nas Cláusulas 3.1, 3.2 e 3.3, a **LOCADORA** deverá notificar a **LOCATÁRIA** para que esta cesse a prática impugnada. Se, no prazo de 30 (trinta) dias após a notificação, a prática continuar, a **LOCADORA** poderá, a seu critério, declarar a imediata rescisão deste instrumento por culpa da **LOCATÁRIA**, incorrendo a **LOCATÁRIA** no pagamento da indenização definida na Cláusula 7.2.

3.5. A **LOCADORA** se compromete a não alugar ou de qualquer outra forma transferir o direito de uso de outros imóveis de propriedade da **LOCADORA** no mesmo Terreno a concorrentes da **LOCATÁRIA**, entendendo-se como concorrentes para fins deste Contrato empresas que atuem na tecnologia de transferência de calor, separação centrífuga e movimentação e controle de fluidos alimentícios e farmacêuticos e outras empresas cujas atividades possam prejudicar o desenvolvimento das atividades da **LOCATÁRIA** no Terreno, conforme a

confidential
Cristina Soubiê
BR Properties
27 Jan 2012, 11:51

confidential
Cristina Soubiê
BR Properties
27 Jan 2012, 11:51

descrição das atividades desenvolvidas pela LOCATÁRIA em seu contrato social e conforme Regulamento de Uso do Imóvel - Anexo III.

confidencial
Cristina Soubiê
BR Properties
27 Jan 2012, 11:51

4. VIGÊNCIA/ PRAZO DE LOCAÇÃO

4.1 Observado o disposto nas Cláusulas 1.2. e 4.2. quanto ao início do prazo da locação, o presente Contrato terá pleno efeito entre as partes, para todos os fins, a partir da data de sua assinatura.

4.2 O prazo de locação do Imóvel é de 12 (doze) anos, com início de período de incidência do Aluguel e demais encargos locatícios, a partir da Data de Aceitação da Obra.

4.3 Tendo a **LOCATÁRIA** cumprido fiel e regularmente as obrigações que assumiu neste Contrato, a **INTERVENIENTE** confere à **LOCATÁRIA** o direito, mas não a obrigação, de solicitar à **INTERVENIENTE** a prorrogação da locação aqui prevista nesta hipótese sobre o Terreno em função da extinção da Superfície por mais um período determinado informado na solicitação da **LOCATÁRIA**. Em nenhum caso o Aluguel poderá ser maior do que o do valor atual deste Contrato, acrescido da variação acumulada do IGP-M-FGV até a data de determinação do valor do novo Aluguel a vigorar para o novo período locatício. Para tanto, deverá comunicar à **INTERVENIENTE** essa intenção, por escrito, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias do término do prazo determinado de vigência da locação. Na hipótese de renovação da locação ora avençada, a **INTERVENIENTE** assumirá na qualidade de proprietária do Terreno e do Imóvel, a posição de **LOCADORA** para os fins de direito.

5. REMUNERAÇÃO DA LOCADORA

5.1 Como contraprestação e retorno do investimento da **LOCADORA** na (i) estruturação da aquisição do Terreno, (ii) aquisição da Superfície; (iii) provisão do desenvolvimento, implementação e aprovação dos projetos; (iv) provisão da construção do Imóvel de acordo com as necessidades da **LOCATÁRIA** segundo o Projeto Básico e (v) locação pelo prazo de 12 (doze) anos, a **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA** o valor global de **R\$ 28.928.160,00** (vinte e oito milhões, novecentos e vinte e oito mil, cento e sessenta reais), dividido em 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas, denominadas "Remuneração Mensal", ou, simplesmente, "Aluguel", a serem pagas mensalmente à **LOCADORA**, e a serem apuradas na forma do 5.1.1.

5.1.1 O valor do primeiro Aluguel mensal será de R\$ 200.890,00 (duzentos mil e oitocentos e noventa reais), a ser anualmente atualizado pela variação

confidencial
Cristina Soubiê
BR Properties
27 Jan 2012, 11:51

confidencial
Cristina Soubiê
BR Properties
27 Jan 2012, 11:51

confidencial
Cristina Soubiê
BR Properties
27 Jan 2012, 11:51

13

percentual acumulada do Índice Geral de Preços, divulgado pela Faculdade Getúlio Vargas (IGP-M - FGV), tomando-se como índice inicial aquele divulgado no mês de Julho/2007, e como índice final aquele divulgado no mês anterior à Data de Aceitação da Obra, nos termos da Cláusula 4.2, devendo ser pago no décimo dia útil, do mês imediatamente seguinte ao início do prazo de locação. No primeiro ano da locação, será conferida à **LOCATÁRIA** uma carência de 30 (trinta) dias após a Data de Aceitação da Obra, devido às vastas despesas que a **LOCATÁRIA** terá em decorrência de sua mudança para o Imóvel.

5.1.2. O Aluguel deverá ser pago sempre no décimo dia útil do mês imediatamente seguinte ao término do respectivo período mensal de referência, sucessivamente.

5.2 A **LOCADORA** desde logo autoriza a **LOCATÁRIA** a efetuar o depósito dos Aluguéis diretamente em conta corrente, a ser informada, por escrito, pela **LOCADORA**, ou por quem de direito for detentor dos direitos sobre os recebíveis deste Contrato em razão da securitização informada por escrito à **LOCATÁRIA** com antecedência mínima de 10 (dez) dias do vencimento do Aluguel, valendo o comprovante de depósito como recibo de pagamento de Aluguel, desde que tenha havido a devida compensação bancária do valor depositado.

5.3 O não pagamento do Aluguel nos prazos previstos nas Cláusulas 5.1.1. e 5.1.2., por si só, constituirá a **LOCATÁRIA** em mora, caso o atraso seja por tempo superior a 3 (três) dias, o que automaticamente acarretará a aplicação da multa no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o total do débito do aluguel mensal em aberto. Ainda no caso de mora, sobre a importância devida vencerão juros de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, e o débito será monetariamente corrigido, pelo índice referido na Cláusula 6.1 abaixo. A correção será calculada "pro rata die", a partir do dia seguinte ao do vencimento do Aluguel, até o do seu efetivo pagamento. As disposições aqui contidas não prejudicarão, nem suprimirão pelo seu exercício, o direito da **LOCADORA** de, desde logo, ajulzar a competente ação de cobrança.

6. REAJUSTES

6.1 Após a fixação do Aluguel, na forma da Cláusula 5.1.1, o Aluguel será reajustado anualmente, ou na menor periodicidade permitida, de acordo com a variação percentual acumulada do IGP-M/FGV.

6.2 Se o IGP-M/FGV for extinto ou considerado inaplicável a este Contrato, as Partes estabelecem, desde já, que os valores fixados neste Contrato passarão automaticamente a ser corrigidos pelo Índice de Preços ao Consumidor

confidencial
Cristina Soubiê
BR Properties
27 Jan 2012, 11:51

confidencial
Cristina Soubiê
BR Properties
27 Jan 2012, 11:51

confidencial
Cristina Soubiê
BR Properties
27 Jan 2012, 11:51

14

publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo (IPC/FIPE), ou na impossibilidade de utilização deste, outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo pelas Partes e indicado em aditivo contratual.

6.3 O reajuste do Aluguel de acordo com os critérios acima será automático, sendo dispensada qualquer tipo de comunicação à **LOCATÁRIA**.

6.4 Quando da ocorrência de reajustes do Aluguel, se até a data do pagamento não houver sido divulgado o índice aplicável, o Aluguel será reajustado tomando-se por base os 12 (doze) últimos índices conhecidos e os acertos necessários serão feitos quando do pagamento do Aluguel imediatamente seguinte ao da disponibilidade dos índices.

6.5 As Partes, desde já, convencionam como condição do presente negócio que, em face do princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, não se aplicará a este Contrato qualquer norma superveniente de congelamento ou deflação, total ou parcial, do Aluguel.

7. RESCISÃO

7.1 O presente Contrato reputar-se-á terminado ao final do decurso do prazo aqui estipulado para a sua vigência, observadas as hipóteses de rescisão antecipada tratadas na Cláusula 7.2 abaixo, e o direito de prorrogação constante da Cláusula 4.3.

7.1.1. **LOCADORA, CONSTRUTORA e INTERVENIENTE** não podem rescindir este Contrato, exceto em caso de inadimplemento da **LOCATÁRIA** nos termos previstos neste Contrato. Dessa forma, qualquer tentativa de rescisão imotivada deste Contrato pela **LOCADORA, CONSTRUTORA ou INTERVENIENTE** será considerada inadimplemento contratual por culpa da **LOCADORA, CONSTRUTORA ou INTERVENIENTE**.

7.2 Caso a **LOCATÁRIA** rescinda voluntariamente este Contrato antes de seu término (não configuradas quaisquer das hipóteses previstas nas Cláusulas 2.1.1 a 2.4.5 e 8.1, abaixo), ou a **LOCATÁRIA** dê causa a algum Evento de Inadimplemento, indicado na Cláusula 8.1, adiante, resultando no término antecipado do Contrato, ou que este Contrato seja rescindido pela **LOCADORA** em virtude de descumprimento de quaisquer obrigações contratuais da **LOCATÁRIA**, cujas providências para sua solução não venham a ser iniciadas em 60 (sessenta) dias contados da notificação que receber nesse sentido, e concluídas em prazo razoável em vista da natureza do problema, nunca superior a 60

(sessenta) dias, a **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA**, a título de perdas e danos e danos pré-fixados, além da multa prevista na Cláusula 19.1, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (calculado em meses ou fração de meses) para o término do prazo do Contrato, pelo valor do Aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma aqui prevista, pro-rata-die (a "Indenização"), sendo obrigatório o envio de notificação prévia, por parte da **LOCADORA**, consignando a rescisão contratual, com prazo de 30 (trinta) dias para pagamento da Indenização e desocupação do Imóvel.

7.2.1. A Indenização, exceção às hipóteses previstas na Cláusula 7.3.1. abaixo, deverá ser paga pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA** em parcelas no mesmo prazo e condições previstos para o pagamento do Aluguel, reajustando-se os valores na data de pagamento de cada uma das parcelas da Indenização na forma prevista neste Contrato para o reajuste do Aluguel.

7.2.2 Caso a Indenização seja paga pela **LOCATÁRIA** parceladamente conforme definido na Cláusula 7.2.1 e a **LOCATÁRIA** apresente à **LOCADORA** um novo locatário para o Imóvel que a **LOCADORA** aceite a seu exclusivo critério, a **LOCATÁRIA** será liberada do pagamento das parcelas remanescentes até o valor do novo Aluguel a ser pago pelo novo locatário. Não obstante, a **LOCATÁRIA** deverá permanecer como garantidora dos pagamentos assumidos pelo novo locatário até que se perfaça o valor total da Indenização.

7.2.3. Se a **LOCADORA**, por si só, conseguir um novo locatário para o Imóvel quando da rescisão deste Contrato pela **LOCATÁRIA** e ainda durante o período de pagamento parcelado da Indenização pela **LOCATÁRIA** conforme previsão da Cláusula 7.2.1, a **LOCATÁRIA** será liberada do pagamento das parcelas remanescentes até o valor do Aluguel a ser pago pelo novo locatário.

7.3 A **LOCATÁRIA** responderá pelo pagamento do Aluguel vigente para o período, nas mesmas condições aqui ajustadas até a efetiva entrega e devolução do Imóvel no prazo previsto na Cláusula 7.2. acima, sendo certo que, em nenhuma hipótese, poderá haver, neste período, pagamento cumulativo de Aluguel e Indenização.

7.3.1 Caso a rescisão decorra da ocorrência de alguma das condições previstas na Cláusula 8.1 adiante, a Indenização deverá ser paga em sua totalidade, em uma única parcela, no prazo previsto na Cláusula 7.2. acima.

7.4 A Indenização tal como estipulada na Cláusulas 7.2 acima, contempla as eventuais perdas e danos e demais prejuízos relacionados com o rompimento contratual que serão sofridos pela **LOCADORA**, compreendidas as despesas, custos e investimentos, nos quais a **LOCADORA** incorreu e incorrerá para a

viabilização da aquisição do imóvel, aprovação dos projetos, construção e disponibilização do Imóvel para locação, tudo especialmente para atender os objetivos e necessidades específicos da **LOCATÁRIA**, bem como para liquidar as eventuais operações realizadas no mercado financeiro ou de capitais que tiveram como origem os recebíveis derivados deste Contrato.

7.5 A **LOCATÁRIA** reconhece expressamente o direito da **LOCADORA** ao recebimento do valor integral da Indenização prevista nesta Cláusula e concorda com a validade e razoabilidade da Indenização em virtude (a) da atipicidade do presente Contrato, que constitui negócio jurídico complexo e de conteúdo personalíssimo; e (b) de serem devidas aos titulares dos CRI, na hipótese de securitização, compensações em consequência da rescisão antecipada do presente Contrato e interrupção do fluxo dos Aluguéis.

7.6 Este Contrato poderá ainda ser rescindido pela **LOCATÁRIA** caso a **LOCATÁRIA** seja impedida, temporariamente e por período maior que 120 (cento e vinte) dias, de exercer o seu direito de uso do Imóvel e/ou de exercer a posse direta do Imóvel, devido a fato não atribuível à **LOCATÁRIA**, observadas as seguintes disposições:

- (a) caso a **LOCADORA** venha a ter conhecimento de ato ou fato que possa de alguma forma resultar na impossibilidade da **LOCATÁRIA** de exercer o seu direito de uso para explorar suas atividades no Imóvel, ou mesmo que impeça o acesso ao Imóvel para explorar suas atividades e/ou de exercer a posse direta do Imóvel, de forma mansa e pacífica, e desde que tal ato ou fato não seja decorrente de dolo ou culpa (direto ou indireto) da **LOCATÁRIA**, a **LOCADORA** obriga-se a tomar, às suas custas e sob sua integral responsabilidade, toda e qualquer providência que se faça necessária para sanar a pendência, de forma a evitar que do evento decorra qualquer prejuízo à ocupação mansa e pacífica do Imóvel pela **LOCATÁRIA**, especialmente mas não limitada à apresentação para a **LOCATÁRIA** de outro Imóvel que possa ser ocupado pela **LOCATÁRIA**; por outro lado, a **LOCATÁRIA** obriga-se a dar imediata ciência à **LOCADORA** de qualquer ato ou fato que venha a ter conhecimento e que possa, por qualquer motivo, colocar em risco a ocupação mansa e pacífica do Imóvel pela **LOCATÁRIA**, para que, igualmente, a **LOCADORA**, às suas custas e sob sua integral responsabilidade, tome as necessárias providências visando superar a pendência, sendo certo que, uma vez ciente de quaisquer pendências dessa natureza, a **LOCADORA** fica ainda obrigada a manter a **LOCATÁRIA** sempre a salvo e indenizada relativamente a tais pendências e

permanentemente atualizada do andamento das medidas implementadas pela **LOCADORA** visando assegurar à **LOCATÁRIA** a posse direta, mansa e pacífica do Imóvel;

- (b) se, não obstante eventuais medidas implementadas pela **LOCADORA**, a **LOCATÁRIA** ficar impossibilitada de ocupar e usar o Imóvel conforme descrito acima, de forma mansa e pacífica, o momento da perda definitiva da posse do Imóvel, obrigando a **LOCATÁRIA** a mudar suas atividades sociais será considerado, para todos os fins e efeitos contratuais e de direito, como a data da rescisão deste Contrato, em função da verificação de qualquer das hipóteses tratadas nesta Cláusula ou caso o presente Contrato seja rescindido pela **LOCATÁRIA** motivada por inadimplemento contratual da **LOCADORA** sem que as providências para sua solução sejam iniciadas em 60 (sessenta) dias contados da notificação que receber da **LOCATÁRIA** nesse sentido e concluídas em prazo razoável em vista da natureza do problema, nunca superior a 60 (sessenta) dias;

- (c) ocorrendo a rescisão contratual objetivada nesta Cláusula 7.6, fica a **LOCADORA** obrigada a indenizar a **LOCATÁRIA**, em função da rescisão antecipada da locação, pelos demais prejuízos incorridos em razão da transferência das atividades da **LOCATÁRIA** para outro local, desde já pré-fixados e equivalentes ao resultado da multiplicação do período locatício remanescente para o término do Contrato, pelo valor do Aluguel em vigor à época da rescisão, indenização essa que deverá ser paga de uma só vez à **LOCATÁRIA**, dentro do prazo de 30 (trinta) dias que se seguirem à data da rescisão contratual. No entanto, a **LOCADORA** estará isenta do pagamento da aludida indenização se, até a data da rescisão, tiver acertado local alternativo com a **LOCATÁRIA**, que a última entenda adequado a abrigar as atividades sociais da **LOCATÁRIA** desenvolvidas anteriormente no Imóvel, contanto que o Aluguel não seja maior do que o valor estipulado de Aluguel neste Contrato. Ainda assim, todas as despesas incorridas pela **LOCATÁRIA** para realocação de suas atividades para um novo local serão totalmente suportadas pela **LOCADORA**, que deverá reembolsar a **LOCATÁRIA** das despesas comprovadas, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da apresentação pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA** das referidas despesas; e

- (d) a **LOCADORA** reconhece como legítimo o direito da **LOCATÁRIA** de pleitear e receber a indenização aqui

confidential
Cristina Soubiê
BR Properties
27 Jan 2012, 11:51

mencionados, na ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão previstas nesta Cláusula 7.6.

8. EVENTOS DE INADIMPLEMENTO

8.1 Independentemente das disposições acima, será vedado à parte inocente aplicar uma penalidade ou rescindir o presente Contrato, a menos que (i) a parte inocente tenha enviado aviso por escrito à parte inadimplente, notificando-a da violação contratual ou legal, e (ii) a parte inadimplente não tenha sanado a causa do inadimplemento no prazo contratualmente delimitado para tanto ou no prazo de 30 (trinta) dias, na ausência de estipulação, após ter recebido tal aviso.

8.2 A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo constituirá, independentemente do disposto na Cláusula 8.1. acima, um evento de inadimplemento nos termos deste Contrato (o "Evento de Inadimplemento"), autorizando a sua rescisão pela **LOCADORA** por culpa da **LOCATÁRIA** conforme o disposto na Cláusula 7.2. acima:

(a) falência, insolvência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela **LOCATÁRIA** ou por qualquer credor da **LOCATÁRIA**, que não seja extinto ou rejeitado dentro de até 90 (noventa) dias contados da data da sua propositura;

(b) inadimplemento, pela **LOCATÁRIA**, do pagamento dos Aluguéis e demais encargos locatícios, sem que tal inadimplemento seja sanado em até 10 (dez) dias contados de tal data, sem prejuízo da incidência de encargos moratórios previstos na Cláusula 5.3 durante tal período; e

(c) inadimplemento, pela **LOCATÁRIA**, do cumprimento de qualquer outra de suas obrigações decorrentes do presente Contrato ou dos documentos do PAC – Proposta Orçamentária Consolidada, conforme Anexo VII, sem que tal inadimplemento seja sanado em até 60 (sessenta) dias contados do recebimento de notificação por escrito da **LOCADORA** informando sobre o inadimplemento.

8.3 A **LOCATÁRIA** poderá, ainda, a seu exclusivo critério, rescindir unilateralmente este Contrato, a qualquer tempo, mediante comunicação à **LOCADORA** com antecedência de 90 (noventa) dias, ficando, neste caso, sujeita ao pagamento da Indenização estabelecida na Cláusula Sétima acima.

9. REVISÃO JUDICIAL DO ALUGUEL

9.1 Dada a atipicidade do presente Contrato, que constitui um negócio jurídico complexo e de conteúdo personalíssimo, visto vez que os Aluguéis não são mera contraprestação pelo uso e gozo do Imóvel, mas sim a indivisível e justa contraprestação devida pela **LOCATÁRIA** para a **LOCADORA** pela (i) estruturação da aquisição do Terreno, (ii) aquisição da Superfície, (iii) provisão do desenvolvimento, implementação e construção do Imóvel em moldes determinados específica e especialmente pela **LOCATÁRIA** e (iv) viabilização financeira pela **LOCADORA** da operação como um todo, inclusive a locação pelo período de [nº] anos, e também poderão servir de lastro para a securitização, constituindo negócio jurídico complexo, especial e personalíssimo, reconhecem a **LOCADORA** e a **LOCATÁRIA** que o valor do Aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não há que se falar ou alegar, portanto, em adequação do Aluguel a valor de mercado para fins de ação revisional de Aluguel, não estando o Aluguel sujeito às condições previstas no art. 19 da Lei 8.245/91 para os fins de revisão judicial do valor do Aluguel.

9.2. As partes declaram, em comum acordo, que não exercerão, durante o prazo deste Contrato, seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor do Aluguel, nos termos do artigo 19, da Lei Federal nº 8.245/1991.

9.3. Caso seja iniciado um novo período locatício após o término do prazo previsto na Cláusula 4.2. deste Contrato, o novo período estará sujeito aos termos da Lei Federal nº 8.245/1991, que será total e integralmente aplicável ao novo período de locação.

10. NÃO COMPENSAÇÃO

10.1 É vedado a **LOCATÁRIA** compensar qualquer crédito que tenha com a **LOCADORA**, inclusive aqueles relativos a multas que a **LOCADORA** lhe deva em função deste Contrato, como os Aluguéis, a Indenização ou quaisquer outros recebíveis devidos pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA** derivados deste Contrato. Essa Cláusula tem o objetivo de assegurar a ininterrupção do fluxo de Aluguéis durante o prazo do Contrato, inclusive como fator necessário ao bom andamento das eventuais operações de securitização ou cessão dos créditos, aqui previstas, estando tal provisão em plena consonância com o caráter atípico do presente Contrato, exceto se a **LOCADORA** não quitar o seu eventual débito com a **LOCATÁRIA** por período superior a 60 (sessenta) dias do evento gerador do débito.

10.1.1. Se a **LOCADORA** vier a securitizar os recebíveis oriundos deste Contrato, em conformidade com a Cláusula 16, será vedado à **LOCATÁRIA** fazer uso do

disposto na Cláusula 10.1. acima. Neste caso, a **CONSTRUTORA** emitirá Nota Promissória em favor da **LOCATÁRIA**, tendo esta como única credora, com o intuito de reembolsar a **LOCATÁRIA** por quaisquer valores não pagos ou obrigações não cumpridas pelo **LOCADOR** durante o período acima estipulado. O valor da respectiva Nota Promissória será o equivalente a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) e será garantido pela **WTORRE S/A**, inscrita no CNPJ/MF 07.022.301/0001-65.

11. CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

11.1 Obriga-se a **LOCATÁRIA** a manter o Imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, mantendo em pleno funcionamento as instalações elétricas, hidráulicas e outras eventualmente existentes, e a restituí-lo, ao final deste Contrato, no mesmo estado em que o recebeu, ressalvado o desgaste decorrente da utilização regular e normal para os fins a que se destina. Por ocasião da devolução do Imóvel, a **LOCATÁRIA** deverá renovar a pintura do Imóvel em suas cores originais.

11.2 A **LOCATÁRIA** autoriza a **LOCADORA**, por si ou por quem esta indicar, a qualquer tempo, a vistoriar o Imóvel, ficando, desde já, avençado que a **LOCADORA** somente vistoriará o Imóvel em dia e horário combinados com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis.

11.3 Caso a **LOCATÁRIA** decida aumentar a potência elétrica instalada no Imóvel, deverá informar a **LOCADORA**, que não poderá injustificadamente contestar esta decisão, ficando a efetivação da medida sempre subordinada à aprovação e autorização da competente concessionária de fornecimento de energia elétrica local. As despesas necessárias para a alteração da capacidade elétrica existente no Imóvel correrão por conta da **LOCATÁRIA**.

11.4 A **LOCATÁRIA** efetuará, às suas expensas, os reparos dos danos que porventura causar ao Imóvel no decorrer deste Contrato. Antes de 180 (cento e oitenta) dias do término do Contrato ou desocupação do Imóvel em função da rescisão deste Contrato, as Partes procederão em conjunto à vistoria do Imóvel, na qual serão apuradas eventuais alterações havidas no seu estado e de seus acessórios e pertences para, após efetuadas as reparações cabíveis, proceder-se à entrega e recebimento de chaves e quitação das obrigações contratuais. Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras, as Partes estabelecerão um cronograma que deverá ser cumprido pela **LOCATÁRIA** até efetiva entrega do Imóvel à **LOCADORA**. Durante o prazo necessário à execução de tais reparos, continuará sendo devido, de forma proporcional, Aluguel à **LOCADORA**.

11.5 Fica esclarecido que o montante dos danos, apurados na vistoria a que se refere a Cláusula 11.4, e comprovadamente imputados como originários de culpa exclusiva da **LOCATÁRIA**, importará em reconhecimento, desde logo, como dívida líquida e certa, cobrável por ação própria.

11.6 A **LOCATÁRIA** se compromete a obter, manter e renovar as licenças necessárias perante os órgãos federais, estaduais e municipais relativas à segurança do prédio e à prática de sua atividade no Imóvel.

12. TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS

12.1 Correrá por conta única e exclusiva da **LOCATÁRIA**, a partir da Data de Aceitação da Obra e até a data da expiração do presente Contrato, o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, e demais tributos que incidem ou venham a incidir sobre o Imóvel e/ou Superfície e o Terreno, bem como as despesas comuns de condomínio, se for o caso.

12.2 As despesas de telefone, consumo de água, esgoto (saneamento), energia elétrica e gás, sempre que referentes ao período da locação serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, que se obriga a pagá-las nas épocas devidas, diretamente às respectivas concessionárias de serviços públicos, mesmo que tais despesas sejam apresentadas a cobrança em período posterior ao término deste Contrato, porém ainda pertinentes ao período em que a locação esteve em vigor.

12.3 O não pagamento dos encargos supra especificados nos respectivos vencimentos, caracterizará infração legal e contratual, autorizando a **LOCADORA**, a seu exclusivo critério, a (a) cobrar a quantia devida, corrigida monetariamente e acrescida da multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor total, e/ou (b), caso o não pagamento dos encargos superar 03 (três) meses, considerar o presente Contrato rescindido por culpa da **LOCATÁRIA**, sem prejuízo da cobranças da quantias devidas.

12.4 É obrigação da **LOCATÁRIA** deixar à disposição da **LOCADORA**, a qualquer tempo e no Imóvel, os comprovantes dos pagamentos dos encargos locatícios efetuados pela **LOCATÁRIA**, conforme pactuado neste instrumento, ou cópias autenticadas dos mesmos. Entretanto, poderá a **LOCADORA**, a qualquer tempo, solicitar, mediante recibo, os comprovantes originais de pagamento para verificação, com o que, desde já, concorda a **LOCATÁRIA**.

BENFEITORIAS

13.1 A **LOCATÁRIA** poderá realizar, por sua conta e risco exclusivos, as benfeitorias que entender necessárias para o desenvolvimento de suas atividades no Imóvel, desde que as referidas benfeitorias, cumulativamente:

- i) obedecer ao mesmo padrão de construção;
- ii) não afetem a segurança e solidez das edificações já existentes;
- iii) sejam devidamente aprovadas pelas autoridades competentes, se for o caso; e
- iv) sejam previamente autorizadas, por escrito, pela **LOCADORA**, que na mesma autorização indicará se a benfeitoria poderá ou não ser removida pela **LOCATÁRIA** ao final deste Contrato.

13.2 A **LOCATÁRIA** não terá direito a nenhuma indenização ou retenção do Imóvel por benfeitorias que porventura vier a nele realizar, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, mesmo que consentidas pela **LOCADORA**.

13.3 Para os efeitos da Cláusula anterior, considera-se benfeitoria toda e qualquer obra que for realizada no Imóvel que não possa ser retirada sem causar-lhe dano ou alteração significativa.

13.4 As benfeitorias realizadas pela **LOCATÁRIA**, previamente aprovadas pela **LOCADORA** com consentimento por ocasião da aprovação para que sejam removidas no término deste Contrato, serão removidas pela **LOCATÁRIA** às suas custas. Se a **LOCATÁRIA** não remover as benfeitorias, a **LOCADORA** poderá removê-las e cobrar a **LOCATÁRIA** pelas despesas incorridas na remoção, além do Aluguel que for devido pelo uso do Imóvel enquanto perdurar a remoção, incluindo outras despesas afins, tais como, exemplificativamente, despesas de transporte e eventual armazenamento.

14. SEGURO DO IMÓVEL

14.1 A **LOCATÁRIA** contratará, com companhia idônea de primeira linha, seguro do Imóvel, ("Seguro"), às suas expensas, devendo a apólice ser entregue em até 30 (trinta) dias após o início do prazo da locação à **LOCADORA**, devendo vigorar até o término do Contrato. A apólice do Seguro será submetida previamente à aprovação da **LOCADORA** e uma via original deverá ser entregue em no máximo dez (10) dias a contar da sua contratação.

14.1.1 Caso não seja apresentada a apólice, nos termos ajustados na Cláusula 14.1 acima, a **LOCADORA** fica desde já autorizada a contratar o referido seguro e solicitar o reembolso dos valores à **LOCATÁRIA**.

14.2 O Seguro deverá (i) ser da modalidade "seguro de risco empresarial", que abrange cobertura contra, entre outros riscos, (a) incêndio, (b) raios, (c) fogo, (d) inundações, (e) explosões e (f) vendavais, cuja indenização corresponda a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e (ii) ter a **LOCADORA** como única e exclusiva beneficiária. As atualizações do valor do Seguro se farão junto com as alterações do Aluguel, na mesma época em que estas vierem a ocorrer.

14.3 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.2 acima, o Seguro contratado pela **LOCATÁRIA** deverá, em caso de sinistro parcial, (i) propiciar cobertura no montante necessário para reconstrução do Imóvel e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro e (ii) incluir Cláusula de perda de Aluguéis equivalente ao valor dos Aluguéis devidos à **LOCADORA** pelo período mínimo de 6 (seis) meses ou até o término da reconstrução do Imóvel, o que ocorrer primeiro.

14.3.1 A **LOCATÁRIA** poderá continuar utilizando o Imóvel em caso de sinistro parcial. Nesta hipótese, deverá manifestar sua intenção por escrito à **LOCADORA**, interrompendo o pagamento do Aluguel equivalente à área útil do Imóvel que ficou inutilizada (esta diferença deverá ser coberta pela Cláusula de perda de Aluguéis do Seguro), imediatamente após a ocorrência do sinistro. A **LOCADORA** ficará obrigada a empregar o produto da indenização na reconstrução da parte do Imóvel atingida pelo sinistro, até o limite do valor indenizado.

14.3.2 Caso a **LOCATÁRIA** manifeste intenção de rescindir o presente Contrato em virtude da ocorrência de sinistro parcial, pagará à **LOCADORA** o montante correspondente à diferença entre: (i) o saldo dos Aluguéis vincendos até o final do prazo do Contrato e (ii) o valor da indenização paga pelo Seguro prevista na Cláusula 14.3.

14.4 A **LOCATÁRIA** poderá considerar rescindido este Contrato de pleno direito em caso de sinistro total, sem nenhum ônus ou cominação de parte a parte, desde que o sinistro não tenha decorrido de ação ou omissão que lhe seja imputável.

14.5 Tendo ocorrido sinistro total e não tendo a **LOCATÁRIA** efetuado Seguro ou renovações ou, ainda, a Seguradora não venha a pagar a indenização à **LOCADORA** sob fundamento de que a ocupação do Imóvel estava irregular, por não observar as condições da respectiva apólice ou, ainda, não observar as posturas municipais, estaduais e/ou federais aplicáveis ao Imóvel, a **LOCATÁRIA** deverá reembolsar os valores necessários à reposição do bem à **LOCADORA**, ressalvado o direito de regresso da **LOCATÁRIA** contra a Seguradora.

14.6 A **CONSTRUTORA**, ou empresa do mesmo grupo econômico, sempre terá o direito de preferência na reconstrução do Imóvel, em igualdade de condição com terceiros.

14.7 As Partes acordam que a **LOCATÁRIA** não será responsabilizada por nenhum dano ocorrido no Imóvel decorrente de vícios ocultos ou/e falhas na construção do Imóvel.

15. SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO

15.1 É vedado à **LOCATÁRIA** e à **FIADORA** cederem sua posição contratual, total ou parcialmente, a qualquer título ou transferir suas obrigações contratuais sem que haja anuência prévia e por escrito da **LOCADORA**, qualquer tentativa de ceder sua posição contratual, total ou parcialmente, ou transferir suas obrigações contratuais sem a prévia e expressa anuência da **LOCADORA**, será considerada nula e sem efeitos e ainda, caracterizar-se-á como descumprimento aos termos e condições do presente contrato.

15.2 Fica facultado à **LOCATÁRIA** a sublocação ou empréstimo do Imóvel, no todo ou em parte, para sociedades controladas ou controladoras da **LOCATÁRIA**, desde que prévia e integralmente informada a **LOCADORA**, quanto aos termos do uso do Imóvel e respeitadas integralmente as condições aqui estabelecidas.

15.2.1 Diante de sublocação ou empréstimo do Imóvel, **LOCATÁRIA** e a **FIADORA** continuarão responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações que lhe são imputadas pelo presente Contrato, inclusive pelo pagamento dos Aluguéis.

15.2.2 Ocorrendo o disposto da Cláusula 15.2 acima, findo ou rescindido este Contrato, deverá a **LOCATÁRIA** proceder à devolução do Imóvel, livre e desimpedido de pessoas e coisas, tal como aqui previsto.

16. SECURITIZAÇÃO DOS CRÉDITOS E DIREITOS ORIUNDOS DO CONTRATO

16.1 A **LOCATÁRIA** e a **FIADORA** declaram-se cientes que a **LOCADORA** poderá realizar operação(ões) no mercado financeiro e/ou de capitais para viabilizar a execução do presente Contrato, através do financiamento da estruturação para aquisição do Terreno e Superfície e construção do Imóvel. Para tanto, a **LOCADORA** poderá ceder e/ou onerar ou alienar fiduciariamente, tanto o Imóvel como os créditos e direitos oriundos deste Contrato, tais como os Aluguéis e a Indenização.

16.2 Para tal finalidade, fica a **LOCATÁRIA** e a **FIADORA** também plenamente ciente e manifesta sua concordância aqui e em qualquer outro instrumento que se faça necessário, que:

a) - nos procedimentos de emissão dos títulos mobiliários serão fornecidas informações e documentos referentes à presente contratação;

b) - na emissão de tais títulos serão dados como firmes e certos todos os créditos e direitos oriundos deste Contrato;

c) - as operações referidas na Cláusula 16.1. poderão envolver a formalização de instrumentos perante as instituições financeiras, órgãos reguladores de mercado, agentes fiduciários e adquirentes dos títulos e créditos, referentes à cessão ou alienação fiduciária dos créditos e direitos oriundos das obrigações assumidas no presente Contrato pela **LOCATÁRIA**.

d) - deverão sempre comparecer e fornecer todas as informações e documentos que lhe forem solicitados de forma a permitir a efetivação da cessão ou securitização dos créditos e direitos derivados do presente Contrato;

e) - sejam citados e referidos expressamente seu nome e seus dados, em todos os instrumentos, documentos e outros materiais de formalização, contratação ou divulgação, da securitização ou cessão dos créditos e direitos deste Contrato, tais como, exemplificativamente, termo de securitização, prospecto de lançamento dos títulos mobiliários, formulários e solicitações à CVM, propaganda e divulgação do lançamento pela instituição financeira, publicação da qualificação financeira da operação (rating) e outros direta ou indiretamente relacionados à securitização ou cessão dos créditos e direitos oriundos deste Contrato.

16.3 A **LOCATÁRIA** e a **FIADORA** se comprometem, mediante requisição da **LOCADORA**, a fornecer em prazo hábil para empresa de "Rating" escolhida ao exclusivo critério da **LOCADORA**, informações necessárias, em caráter confidencial exclusivamente para a empresa de "Rating", para a sua classificação de "Rating" para fins da securitização dos recebíveis imobiliários deste Contrato, assim como fornecer tais dados anualmente, de forma a manter o "Rating" da presente operação durante a vigência deste Contrato.

17. RESPONSABILIDADES

17.1 A **LOCATÁRIA** se obriga, a partir da Data de Aceitação das Obras, a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que estiver sujeita, não se constituindo tais exigências, em nenhuma hipótese, motivo para rescisão deste Contrato.

17.2 A construção do Imóvel será de exclusiva responsabilidade da **LOCADORA**, sendo tal responsabilidade assumida pela **CONSTRUTORA** perante a **LOCADORA**, compreendendo-se aqui todas as implicações legais, tributárias, trabalhistas, securitárias e previdenciárias decorrentes da construção. A **CONSTRUTORA**, em benefício da **LOCADORA**, se obriga, expressamente, a manter a **LOCATÁRIA**, a **INTERVENIENTE** e a **LOCADORA** inteiramente isentas de qualquer responsabilidade, mesmo solidária ou subsidiária, decorrente da legislação trabalhista, previdenciária e acidentária, decorrente da relação de emprego entre ela, **CONSTRUTORA**, e seus funcionários e/ou prepostos, comprometendo-se a assumir a mesma responsabilidade também na eventualidade de propositura de reclamações trabalhistas e/ou ações judiciais relativas à relação de emprego, assumindo de maneira isolada o pólo passivo dessas ações ou, não sendo possível, declarando em Juízo ser a única responsável por eventuais pagamentos e/ou indenizações pleiteadas.

17.3 Será de inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA** a obtenção das licenças, alvarás e/ou documentos equivalentes, exigidos pelos órgãos públicos, para funcionamento do seu estabelecimento, bem como ao exercício de suas atividades, exceto aquelas previstas na Cláusula 2.4.3.

18. DESAPROPRIAÇÃO

18.1 No caso de desapropriação total do Imóvel, o presente Contrato será considerado resolvido de pleno direito, desoneradas e desobrigadas as Partes de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento, ressalvado à **LOCATÁRIA**, porém, a faculdade de haver do órgão expropriante, independentemente da **LOCADORA**, a indenização a que porventura tiver direito.

18.2 Se parcial a desapropriação, ficará facultado à **LOCATÁRIA** o direito de optar entre a continuidade deste Contrato ou a sua resolução pura e simples. Se houver opção pelo prosseguimento, haverá abatimento do valor ainda não pago dos Aluguéis na mesma proporção percentual da redução de área utilizada provocada pela desapropriação.

19. MULTA

19.1 Se outra penalidade mais específica não for prevista neste Contrato, e jamais se confundindo com a eventual indenização devida em conformidade com a Cláusula 7 acima, a infração de qualquer Cláusula deste Contrato sujeitará o infrator a multa equivalente a 1/4 (um quarto) do valor do Aluguel em vigor à época da infração, sem prejuízo de a parte inocente, independente e simultaneamente, dar por rescindido de pleno direito este Contrato.

19.2 A multa descrita na Cláusula acima, incidirá (i) no caso de infração referida na Cláusula 8.1. acima, no momento em que se completarem 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação por escrito, caso tal inadimplemento não tenha sido sanado; ou (ii) no caso de mora no pagamento do Valor Locatício ou da multa, no momento em que tal inadimplemento configurar um Evento de Inadimplemento na forma da Cláusula 8 acima.

20. DESPESAS DO CONTRATO

20.1 A Parte que apresentar este Contrato para registro deverá arcar (i) com todas as despesas relativas aos registros que deverá realizar para cumprir suas obrigações contratuais, e (ii) com o registro do presente instrumento em Cartório de Registro de Imóveis.

20.2 No caso de registro deste Contrato em Cartório de Registro de Imóveis, ficará a **LOCATÁRIA** obrigada, ao término ou rescisão do Contrato, a proceder, às suas expensas, ao imediato cancelamento do referido registro. Caso não o faça, e após comunicada expressamente pela **LOCADORA** para fazê-lo no prazo de 30 (trinta) dias, estará a **LOCADORA** autorizada a proceder ao cancelamento do registro, arcando a **LOCATÁRIA** com todos os custos incorridos pela **LOCADORA** para tanto, além do pagamento da multa prevista na Cláusula 19.1 acima.

21. NOVAÇÃO

21.1 A tolerância por qualquer das Partes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das respectivas penalidades, podendo ser aplicadas aquelas, a qualquer tempo, caso permaneçam as suas causas.

21.2 O disposto na Cláusula anterior prevalecerá, ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

21.3 A ocorrência de uma ou mais hipóteses, acima referidas, não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

22. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL E DIREITO DE PREFERÊNCIA

22.1 As Partes estabelecem, de comum acordo, o seguinte:

- i) se a **LOCADORA** pretender alienar a Superfície, durante o prazo deste Contrato, comunicará à **LOCATÁRIA** sua intenção;
- ii) a partir da comunicação de intenção, a **LOCATÁRIA** obriga-se a designar um dia em cada semana, predeterminado pela **LOCATÁRIA**, em horário comercial, para que interessados possam visitar o Imóvel; sob sua supervisão, a solicitação de visitas será comunicada à **LOCATÁRIA** com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência;
- iii) havendo terceiro interessado na aquisição do Imóvel, a **LOCADORA** informará a **LOCATÁRIA** (i) a denominação e qualificação do terceiro interessado, (ii) o valor proposto para aquisição e (iii) as demais condições de alienação, dando a **LOCATÁRIA** 30 (trinta) dias para exercer seu direito de preferência.
- iv) caso venha a ser efetivada a transferência do Imóvel, a qualquer título, a terceiros, durante a vigência deste Contrato, esta continuará em vigor, comprometendo-se a **LOCADORA** a fazer constar do Instrumento que vier a celebrar para a alienação do Imóvel, a obrigatoriedade do adquirente em respeitar este Contrato, autorizando as Partes, desde já, o registro deste Instrumento contratual no Cartório de Registro de Imóveis competente, para fins do aqui disposto.

23. FIANÇA

23.1 A **FIADORA** presta fiança e se constitui em principal pagadora, solidariamente responsável da **LOCATÁRIA** por todas as obrigações oriundas do presente Contrato.

23.2 A fiança ora outorgada é concedida com expressa renúncia aos benefícios de ordem e aos demais previstos nos artigos 366, 827, 835, 836, 837, 838, 839 do Novo Código Civil.

23.3 A **FIADORA** dispensa a **LOCATÁRIA** de lhe dar prévio conhecimento da propositura de qualquer ação contra a **LOCATÁRIA**, ainda que por inadimplência desta, por cujas consequências a **FIADORA** responderá, inclusive quanto às verbas de sucumbência, sendo obrigação da **FIADORA** verificar pessoalmente a pontualidade de sua afiançada.

23.4 A responsabilidade da **FIADORA** se estenderá até a efetiva e comprovada restituição do Imóvel locado e entrega e recebimento de chaves, se por qualquer razão não for o mesmo devolvido à **LOCADORA** ao término da locação.

23.5 A responsabilidade da **FIADORA** não abrange somente o Aluguel, mas também:

- i) os reajustes contratuais e/ou legais que o Aluguel venha a sofrer e também a prorrogação da locação, seja compulsória ou amigável;
- ii) as penalidades legais e as contratuais pactuadas neste Instrumento, inclusive, mas não limitado, à indenização; e
- iii) quaisquer impostos, taxas e outros encargos da locação, bem como danos causados ao Imóvel.

23.6 No caso de concordata, falência ou insolvência da **FIADORA**, a **LOCATÁRIA** estará obrigada, no prazo máximo de trinta (30) dias contados da ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas, a proceder a substituição da **FIADORA** por outro(s), idôneo(s), ressalvado o direito da **LOCADORA** de aceitá-lo(s) ou não. Nessa hipótese, outro(s) dever(ão) ser apresentado(s) no prazo máximo de dez (10) dias contados da não aceitação, sob pena de rescisão da locação. Fica convencionado que a recusa do fiador deverá ser motivada.

23.7 Neste ato, **LOCATÁRIA** e **FIADORA** nomeiam-se procuradores um do outro, de forma recíproca e em caráter irrevogável e irretratável, especialmente para receberem citações em processos, intimações, ciência de atos, notificação, comunicações etc. de modo que, realizada a citação ou intimação, na pessoa de qualquer um deles, a citação do outro se dará por perfeita.

23.8 A **LOCATÁRIA** garante expressamente a autenticidade e legalidade das assinaturas e/ou representações da **FIADORA** neste Contrato, e responde civil e criminalmente pela veracidade da presente declaração.

24. DA CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

24.1 As partes empreenderão seus melhores esforços para liquidar quaisquer controvérsias, divergências ou reivindicações resultantes ou relativas a este Contrato, sempre com ética e boa-fé e preservação de seu espírito motivador e dos princípios elencados nos "Considerandos", supra.

24.2 Na hipótese de qualquer pendência ou discórdia oriunda do presente instrumento, as partes acordam que esta pendência, discórdia ou controvérsia deverá ser definitivamente resolvida por arbitragem, de conformidade com o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Mediação e Arbitragem de São Paulo, localizada na Avenida Paulista, nº 1313, 13º andar, por um ou mais árbitros que serão nomeados em conformidade com o mencionado Regulamento.

24.3 Para a solução do litígio aplicar-se-ão o Regulamento e Normas da referida Câmara, que as partes declaram ter conhecimento do integral teor, reconhecendo, desde já e expressamente, sua plena aplicabilidade, bem como prometem respeitar suas disposições sem qualquer impugnação.

24.4 No caso de se estabelecer Juízo Arbitral, os honorários dos árbitros e despesas havidas correrão pela parte perdedora e serão suportados de forma proporcional na hipótese de sucumbência recíproca.

24.5 Qualquer das partes poderá levar a questão a exame da entidade acima referida, ficando, todavia, a outra obrigada a firmar o compromisso arbitral, tão logo instada a tanto, sob pena de multa diária de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) e sem prejuízo da obtenção judicial de tal suprimento.

24.6 A recusa de qualquer parte, em submeter-se à decisão consubstanciada no Laudo Arbitral, será reputada como infração às obrigações aqui assumidas, podendo, além de ensejar a aplicação das penalidades respectivas, acarretar responsabilidade pelos danos decorrentes do não acatamento da decisão.

24.7 A decisão arbitral terá efeito executório e, caso não cumprida, será levada ao Judiciário para cumprimento, sem discussão de mérito sobre a matéria e decisão arbitral, executando-se a decisão no Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja, ao qual também caberá dirimir quaisquer dúvidas e controvérsias relativas à arbitragem, imposição da Cláusula compromissória e o suprimento de compromisso.

25. DISPOSIÇÕES FINAIS

25.1 Fica facultado à **LOCATÁRIA** e à **CONSTRUTORA** a colocação de logotipos, placas e cartazes no Imóvel, durante o prazo deste Contrato, desde que obedecida a legislação pertinente à espécie.

25.1.1 É permitido à **CONSTRUTORA**, a fixação de placa de bronze ou similar, com aproximadamente 50cm x 60cm, com sua logomarca, junto à entrada

social do Imóvel, devendo ser expressamente aprovado pela **LOCATÁRIA**, sendo que a **LOCADORA** e/ou **LOCATÁRIA** não poderão retrair-se.

25.2 Todo e qualquer documento, intimação e afins, relativos a tributos, multas e exigências das autoridades ou poderes públicos, mesmo que dirigidos à **LOCATÁRIA**, mas relativos ao Imóvel, à **LOCADORA** e/ou **CONSTRUTORA**, deverão ser imediatamente entregues à **LOCADORA**. A **LOCATÁRIA**, a seu critério, poderá guardar cópias de tais documentos.

25.3 As Partes ajustam que citações, intimações e notificações poderão ser feitas mediante correspondência com aviso de recebimento ou "fac-símile" no endereço constante do preâmbulo deste Contrato.

25.4 Caso se tenha que fazer uso das vias judiciais para obtenção do cumprimento de qualquer disposição do presente Contrato, a Parte infratora ficará obrigada a pagar honorários de advogado fixados pelo juiz da causa, além das custas e demais despesas judiciais e/ou extrajudiciais.

25.5 A **LOCADORA** ou seus prepostos ficam desde já autorizados a ocupar, independentemente de ação própria, sem qualquer outra formalidade, e sem prejuízo das demais Cláusulas contratuais e/ou disposições legais, o Imóvel caso o mesmo venha a ser abandonado pela **LOCATÁRIA**.

25.6 Qualquer modificação de endereço de correspondência deverá ser informada pela respectiva parte para as demais partes, por escrito, sob pena de aquelas encaminhadas ao local indicado no presente Contrato serem consideradas válidas e eficazes.

25.7 Ficam fazendo parte integrante e indissociável deste instrumento, como se nele estivessem transcritos em inteiro teor, os seguintes documentos, ora rubricados pelas Partes contratantes, constantes dos respectivos Anexos:

- i) Projeto Básico – Anexo I;
- ii) Matrícula – Anexo II;
- iii) Regulamento de Uso do Imóvel – Anexo III;
- iv) Memorial Descritivo – Anexo IV;
- v) Cronograma Físico – Anexo V;
- (vi) Premissas da Pesquisa e Formato do Relatório Ambiental – Anexo VI;

vii) PAC - Proposta Orçamentária Consolidada - Anexo VII;

viii) Contratos/Estatutos Sociais de todas as Partes e Procuração da Fiadora vigentes à data da assinatura deste Contrato - Anexo VIII;

25.8 Qualquer alteração ao presente Contrato só será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada por todas as partes contratantes.

25.9 As Partes acordam que nenhum tipo de anúncio relativamente a este Contrato poderá ser feito pela **LOCADORA**, **INTERVENIENTE** ou **CONSTRUTORA** sem o consentimento prévio e por escrito da **LOCATÁRIA**.

As Partes firmam o presente Contrato em 5 (cinco) vias de igual teor e conteúdo, na presença das duas (2) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 03 de julho de 2007

NEWTON BENTUCHI
LOCADORA
LOCATÁRIA
FIADORA
CONSTRUTORA
INTERVENIENTE

Testemunhas:

Nome:
R.G.:
C.P.F.:

Nome:
R.G.:
C.P.F.:



16°RI 00689455

16°**OFICIAL DE
REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL**Vand N° de Oliveira Penna Antunes da Cruz
(2825)

Etiqueta Arisp

S18080019788M#01-16°00°

CERTIFICA,

a pedido verbal de parte interessada que, revendo o livro Dois de Registro Geral, deste Oficial de Registro a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulomatrícula
71.664ficha
1

São Paulo, 15 de janeiro de 1.988

IMÓVEL:- UM TERRENO, DESIGNADO COMO LOTE Nº 1, situado no antigo Sítio Boassava, no 31º subdistrito-Pirituba, com a área de 68,481,56m², que assim se descreve:- Principia em um ponto do alinhamento da Via Anhanguera, distante 50,00m do eixo da via, sentido interior-Capital, distante 363,10m da intersecção da Via Anhanguera com a Avenida Mutinga; deste ponto formando um ângulo de 111º segue a distância de 120,70m, onde confronta com Antonio Secco de Almeida, até o ponto onde dobra à direita formando um ângulo de 102º 08' 20" e segue a distância de 40,07m, onde dobra à esquerda, formando um ângulo de 229º 58' 40" segue a distância de 73,95m, onde confronta com Antonio Secco de Almeida, até o ponto onde dobra à direita formando um ângulo de 241º 15' e segue a distância de 257,00m, onde confronta com a área de Incremento Reflorestamento Empreendimentos e Assessoria Ltda, até o ponto onde dobra à direita formando um ângulo de 94º 35' e segue a distância de 17,00m, onde confronta com a área verde da Prefeitura do Município de São Paulo, até o ponto onde dobra à direita, formando um ângulo de 85º 30' e segue a distância de 0,35m, onde confronta com a área de Antonio Secco de Almeida até o ponto onde dobra a esquerda, formando um ângulo de 272º 52' e segue a distância de 20,30m, onde deflete à direita formando um ângulo de 170º 07' e segue a distância de 68,00m, onde deflete a esquerda formando um ângulo de 188º 08' 30", e segue a distância de 63,00m, onde dobra a esquerda formando um ângulo de 260º 04' 20" e segue a distância de 70,48m, confrontando nestas extensões com Antonio Secco de Almeida, até o ponto onde encontra o alinhamento da Avenida Mutinga, seguindo por esta em direção a Via Anhanguera, a distância de 20,00m, onde dobra a direita formando um ângulo de 101º 20' e segue a distância de 73,00m, onde confronta com a área verde da Prefeitura do Município de São Paulo, até o ponto onde dobra a esquerda, formando um ângulo de 284º 30' seguindo então uma linha em curva para a direita na distância de 110,50m, até o ponto onde deflete a esquerda em curva na distância de 12,00m, seguindo daí em linha reta a distância de 18,00m, até o ponto onde deflete a esquerda, percorrendo em linha reta a distância de 16,00m, neste ponto deflete a direita em curva na distância de 57,50m, até o ponto onde deflete à esquerda em curva percorrendo a distância de 9,36m e alcança o alinhamento da faixa de domínio do DER da Via Anhanguera, confrontando em toda essa extensão com a área verde da Prefeitura do Município de São Paulo, daí deflete a direita percorrendo pelo alinhamento da faixa de domínio do DER da Via Anhanguera, a distância de 277,70m, até o ponto onde se iniciou a descrição.

PROPRIETÁRIA:- INCREMENTO INFORMATICA S/A, (em liquidação ex (continua no verso)

Rua Pamplona, 1593 - Jd. Paulista - CEP 04145-002 - São Paulo - Fone/Fax: 3248-0828 - www.16ri.com.br

16°RI 00689455

matrícula
71.664ficha
1
verso

extrajudicial), com sede à Rua Barão de Itapetininga nº 151, 7º andar, nesta Capital, inscrita no CGC/MF sob número - - - 50.668.524/0001-23.

CONTRIBUINTE:- 078.085.0349-5

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula número 30.699, deste.

O OFICIAL, *hain Danda Tenna L. Luf*

R-1/ 71.664.- Por escritura datada de 21 de dezembro de 1.987, livro 2.250 - fls. 94, das notas do 5º tabelião desta Capital, a proprietária INCREMENTO INFORMATICA S/A, (em liquidação extrajudicial), já qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula, em hipoteca a favor do BANCO CENTRAL DO BRASIL, autarquia federal, com sede em Brasília-DF, para garantia da dívida constituída pelo BANCO AUXILIAR S/A, (em liquidação extrajudicial), com sede à Rua Boa Vista nº 186, nesta Capital, inscrito no CGC/MF sob nº 60.885.100/0001-74, no valor de R\$7.019.000.000,00, acrescida de correção monetária de acordo com o índice de variação das Letras do Banco Central no período ou de outros índices oficial que os venha substituir, mais juros de 6% ao ano, sobre o saldo devedor atualizado, capitalizado anualmente inclusive no prazo de carência, pagáveis por meio de 09 prestações iguais e consecutivas, com vencimento, respectivamente, em 15 de abril de 1.989; 15 de outubro de 1.989; 15 de abril de 1.990; 15 de outubro de 1.990; 15 de abril de 1.991; 15 de outubro de 1.991; 15 de abril de 1.992; 15 de outubro de 1.992 e 15 de abril de 1.993, na forma prevista no título; A hipoteca é também garantida por outros imóveis.- São Paulo, 15 de janeiro de 1.988.- O escrevente autorizado, *Benício da Silva*

AV-2/ 71.664.- Conforme requerimento datado de 08 de julho de 1.988, é feita a presente averbação, a fim de ficar constando que no terreno foi construído um prédio que recebeu o nº 4.935 da Avenida Mutinga, com a área construída de 11.698,80m², composto de 13 blocos; o que se comprova pelo Auto de Conclusão nº 00197/84, expedido em 04 de maio de 1.984, pela Prefeitura do Município de São Paulo, e pela Certidão Negativa de Débito- CND, sob nº 773.005 - série A, expedida em 04 de fevereiro de 1.988, pelo IAPAS.- Valor da construção R\$233.134.503,97.- São Paulo, 03 de agosto de 1.988.- O escrevente autorizado, *Benício da Silva*

R-3/ 71.664.- Por instrumento particular datado de 15 de outubro de 1.990, aditado por outro em 15 de outubro de - - (continua na ficha nº 2)

16° Oficial de Registro de Imóveis
Carteira de São Paulo - 5º

11127-8-AA 688487



PSC: 00002 / 00000

PSC: 00001 / 00000



16°RI 00689455

16° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Vanda Mª de Oliveira Pereira Antunes da Cruz
Oficial

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
71.664ficha
2

São Paulo, 30 de novembro de 1.990

- (CONTINUAÇÃO DA FICHA NÚMERO UM (01) -

1.990, a proprietária INCREMENTO INFORMATICA S/A. (em liquidação Ordinária) com sede nesta Capital, à Rua Barão de Itapetininga nº 151, 7º andar, inscrita no CGC/MF sob número - 50.658.524/0001-23, deu o imóvel em LOCAÇÃO, a favor do SERVIÇO SOCIAL DA INDÚSTRIA - SESI, com sede nesta Capital, à Avenida Paulista nº 1.313, 6º andar, inscrito no CGC/MF sob nº 33.641.358/0083-07, com anuência do BANCO AUXILIAR S/A., (em liquidação Ordinária) com sede nesta Capital, à Rua Boa Vista nº 192, inscrito no CGC/MF sob nº 60.885.100/0001-74, pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, iniciando-se no dia 15 de outubro de 1.990, e terminando no dia 14 de outubro de 1.993, com aluguel mensal inicial de R\$20.993.647,50, correspondente à 315.000 BTN's, ao valor nominal de - - - R\$66.6465 em 01 de outubro de 1.990, que o locatário se obriga a pagar antecipadamente até o quinto dia útil de cada mês vincendo, o qual será reajustado trimestralmente, pela variação nominal do BTN (Bônus do Tesouro Nacional) ocorrido no período, ou por qualquer outro índice que vier a substituí-lo; O locador, durante a vigência do presente contrato e ulteriores renovações, reconhece e dá ao locatário o direito de preferência na aquisição do imóvel e suas benfeitorias, na forma dos Artigos 24 e 25 da Lei nº 6.549/79, que regula a locação predial urbana; na forma prevista no título.- São Paulo, 30 de novembro de 1.990.- O escrevente autorizado, *Daisy Maria de O...*

AV-4/ 71.664.- Conforme requerimento datado de 04 de fevereiro de 1.992, é feita a presente averbação, a fim de ficar constando que a INCREMENTO INFORMATICA S/A, foi incorporada pelo BANCO AUXILIAR S/A., (em liquidação ordinária), o que se comprova pela Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 31 de outubro de 1.990, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº JUCESP. - - - 1.050.264, em 12 de novembro de 1.990, publicada no Diário Oficial do Estado em 17 de novembro de 1.990.- São Paulo, - 17 de fevereiro de 1.992.- O escrevente autorizado, *Daisy Maria de O...*

(continua no verso)

Rua Pamplona, 1930 - Jd. Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - Fone/Fax: 3218-0528 - www.16ri.com.br

16°RI 00689455

matrícula
71.664ficha
2

AV-5/ 71.664.- Conforme requerimento datado de 04 de fevereiro de 1.992, é feita a presente averbação, a fim de ficar constando que o BANCO AUXILIAR S/A., foi incorporado pelo AUXILIAR S/A., o que se comprova pela Ata da Assembleia Geral de Transformação de Sociedade por Quotas de Responsabilidade Limitada em Sociedade Anônima, realizada em 05 de outubro de 1.990, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº JUCESP. 1.046.394 em 05 de novembro de 1.990, publicada no Diário Oficial do Estado em 23 de novembro de 1.990.- São Paulo, 17 de fevereiro de 1.992.- O ascrevente autorizado, *Daisy Maria de O...*

AV-6/ 71.664.- Conforme escritura datada de 11 (onze) - 11 de março de 1.992 (livro 2.259-fls.097) das notas do 1º Tabelião desta Capital, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula, atualmente acha-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte nº 078.085.0366-5, o que se comprova pela certidão nº 051.094/92-4, expedida em 09 de março de 1.992, pela citada Prefeitura.- São Paulo, 03 de abril de 1.992.- O escrevente autorizado, *Daisy Maria de O...*

AV-7/ 71.664.- FICA CANCELADA a hipoteca registrada sob nº 1, nesta matrícula, em virtude de autorização do credor, nos termos da escritura datada de 11 de março de 1.992 (livro 2.259-fls.097) das notas do 1º Tabelião desta Capital, com relação ao imóvel objeto desta matrícula.- São Paulo, - 03 de abril de 1.992.- O escrevente autorizado, *Daisy Maria de O...*

AV-8/ 71.664.- Por escritura datada de 11 de março de - - 1.992 (livro 2.259-fls.097) das notas do 1º Tabelião desta Capital, AUXILIAR S/A., com sede nesta Capital, à Avenida - República do Líbano nº 635, inscrita no CGC/MF sob número - 52.406.857/0001-00; e o SERVIÇO SOCIAL DA INDÚSTRIA - SESI, com sede nesta Capital, à Avenida Paulista nº 1.313, 3º andar, inscrito no CGC/MF sob nº 33.641.358/0083-07, de comum e pleno acordo rescindiram o contrato de LOCAÇÃO registrado sob nº 3, nesta matrícula, o qual fica em consequência can-

(continua na ficha nº 3)



16º RI 00689455

16º OFICIAL DE
REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL
Venda Nº de Oliveira Penna Antunes da Cruz
0684

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulomatrícula
71.664ficha
3

São Paulo, 03 de abril de 1.992

(continuação da ficha número 02 (DOIS) - - - - -
celação.- São Paulo, 03 de abril de 1.992.- O escrevente au-
torizado, *Dora Maria de Oliveira Penna*

R-9/ 71.664.- Por escritura de venda e compra datada de 11-
de março de 1.992 (livro 2.259-fls.097) das notas do 1º Tabe-
lião desta Capital, feita com a cláusula de PACTO COMISSÓRIO
estipulada entre as partes, de acordo com o que estatua o -
artigo número 1.163 - parágrafo único, do Código Civil Bra-
sileiro, a proprietária AUXILIAR S/A., já qualificada, trans-
mitiu o imóvel à SERVIÇO SOCIAL DA INDÚSTRIA - SESI, com se-
de nesta Capital, à Avenida Paulista nº 1.313, 3º andar, ins-
crita no CGO/MF sob nº 33.641.358/0083-07, com intervenien-
cia do BANCO BRASILEIRO COMERCIAL S/A., com sede na Rua 9 nº
242 - Centro, Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, inscrito-
no CGO/MF sob nº 13.004.577/0001-13, pelo preço de Cr\$ - - -
Cr\$22.764.184.979,60.- São Paulo, 03 de abril de 1.992.- O
escrevente autorizado, *Dora Maria de Oliveira Penna*

AV-10/ 71.664.- FICA CANCELADA, a CLÁUSULA DE PACTO COMISSÓ-
RIO, referida no registro nº 9, desta matrícula; nos termos
da escritura datada de 13 de abril de 1.992, livro 2.259 -
fls. 162, das notas do 1º tabelião desta Capital.- São Pau-
lo, 07 de maio de 1.992.- O escrevente autorizado, *Dora Maria de Oliveira Penna*

AV-11/ 71.664.- Da escritura referido no registro nº 12, desta matrícula, e
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral, emitida em 04 de
dezembro de 2.006, pela Secretaria da Receita Federal - Ministério da
Fazenda, SERVIÇO SOCIAL DA INDÚSTRIA - SESI, atualmente
acha-se inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.779.133/0001-04.- São Paulo, 22
de dezembro de 2.006.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna*

R-12/ 71.664.- Por escritura de venda e compra datada de 27 de
novembro de 2.006 (livro 3.665 - págs. 171/175) do 13º Tabelião de - - -
(continua no verso)

16º RI 00689455

matrícula
71.664ficha
3

Notas, desta Capital, a proprietária SERVIÇO SOCIAL DA INDÚSTRIA
- SESI, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 1313, 3º andar,
inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.779.133/0001-04, a qual apresentou a
Certidão Negativa de Débito - CND sob nº 677622006-21003030, emitida
em 20 de outubro de 2.006, pelo INSS, bem como a Certidão Conjunta
Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais
e à Dívida Ativa da União, emitida em 06 de novembro 2.006, pela
Secretaria da Receita Federal, Ministério da Fazenda, transmitiu o imóvel
a WTORRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., com sede
nesta Capital na Rua George Eastman, nº 280, sala 60, inscrita no
CNPJ/MF sob nº 07.875.234/0001-21, pelo preço de R\$13.700.000,00.-
São Paulo, 22 de dezembro de 2.006.- Escrevente Substituto, - - - - -
Dora Maria de Oliveira Penna (Dora Maria de Oliveira Penna)

R-13/ 71.664.- Por escritura datada de 30 de janeiro de 2007 (livro 5555 -
fls. 176/182) do 24º Ofício de Notas, da Cidade do Rio de Janeiro, Estado
do Rio de Janeiro, a proprietária WTORRE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A., já qualificada, a qual apresentou a Certidão Negati-
va de Débitos CND nº 037372007-21003030, expedida em 17 de janeiro
de 2.007, pelo INSS, bem como a Certidão Negativa de Tributos e Contri-
buições Federais expedida em 26 de janeiro de 2.007, pela Secretaria da
Receita Federal, Ministério da Fazenda, transcritas no título, deu o imóvel
em primeira única e especial hipoteca à favor do BANCO SANTANDER
BANESPA S.A., com sede à Rua Amador Bueno, nº 474, nesta Capital,
inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, o convênio de abertura
de crédito, que estabeleceu os termos e condições da emissão pela compa-
nhia de 100 Cédulas de Crédito Bancário, no valor de R\$500.000.000,00,
o prazo de vencimento das CCB é de 5(cinco) anos a contar da data de
desembolso das CCB, qual seja, 30 de janeiro de 2.007, com vencimento
final em 01 de janeiro de 2.012. As CCB farão jus ao pagamento de juros
remuneratórios de 6,0% ao ano, a partir da data de desembolso incidentes
sobre seu valor de face e atualizado com base na variação do Índice Geral
de Preços do Mercado, conforme divulgado pela Fundação Getúlio
Vargas. O pagamento do valor do principal das CCB será feito de uma - -
(continua na ficha nº 4)

16º Oficial do Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11127-8-AA 688489

11127-8-AA 688489

11127-8-AA 688489

Pág. 00005 / 00010

Pág. 00005 / 00010



16ºRI 00689455

**16º OFICIAL DE
REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL**

Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis do Capital

matrícula
71.664

ficha
4

São Paulo, 05 de novembro de 2.007

(continuação da ficha nº 3)

única vez na data de vencimento e o pagamento da remuneração das CCB será efetuado da seguinte forma: 1º pagamento 1º de fevereiro de 2009; 2º pagamento 1º de fevereiro de 2010; 3º pagamento 1º de fevereiro de 2011; 4º pagamento 1º de fevereiro de 2012; na forma prevista no título.- Figurando como interveniente OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.150.453/0001-20.- Incorporando-se desde já a garantia hipotecária todos as suas acessões, construções ou melhoramentos que vierem a ser agregadas ao imóvel.- São Paulo, 05 de novembro 2.007.- Escrevente substituto, *Clovis Fernando de Melo* (Clovis Fernando de Melo).

AV-14/ 71.664.- Conforme requerimento datado de 14 de agosto de 2008 e Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de abril de 2.007, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP - sob nº 339.415/07-1 em 12 de setembro de 2.007, publicada no Diário Oficial do Município em 15 de setembro de 2.007, o BANCO SANTANDER BANESPA S.A., teve sua denominação social alterada para BANCO SANTANDER S.A.- São Paulo, 13 de outubro de 2008.- Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira* (Dora Maria de Oliveira).

AV-15/ 71.664.- FICA CANCELADA a hipoteca registrada sob nº 13 nesta matrícula, em virtude de autorização do credor BANCO SANTANDER S.A., inscrito no CNPJ/MF sob número 90.400.888/0001-42, nos termos do requerimento datado de 14 de agosto de 2008.- Valor R\$500.000.000,00.- São Paulo, 13 de outubro de 2008.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira* (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-16/ 71.664.- Por escritura datada de 24 de março de 2009 (livro 3.932 - págs. 195/202) do 13º Tabelião de Notas, desta Capital, a proprietária WTORRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A, já qualificada, a qual apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos as Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros CND sob nº 002862008-21200234.- (continua no verso)

16ºRI 00689455

matrícula
71.664

ficha
4

emitida em 13 de outubro de 2008, bem como Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida em 19 de março de 2009, ambas expedidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda, transcritas no título, deu o imóvel em primeira e especial hipoteca a favor do BANCO DO BRASIL S/A., com sede em Brasília-DF, na SBS, quadra 01, Bloco C, lote 32, Edifício Sede III, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001-91, por sua Agência Corporate SP 3064 (SP), nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.000.800/1797-36, até o limite de R\$21.760.000,00. A presente hipoteca garante o pagamento de todas as obrigações contraídas, e as que venham a ser contraídas, presentes e futuras, pela outorgante junto ao banco, pelas agências ou dependências deste último situadas no Brasil ou no exterior, inclusive por empréstimos, financiamentos rurais, agroindústrias, comerciais, à importação, à exportação, industriais, adiantamentos sobre contratos de câmbio (ACC ou ACE) e prestação de garantias bancárias, contratos em moeda estrangeira ou nacional, formalizados por títulos de crédito ou contratos, ficando desde já reconhecidos pela outorgante que as estipulações contratuais ou cedulares estarão caracterizadas nos respectivos instrumentos, até o limite global de R\$21.760.000,00, supra mencionado, estabelecem em 24 de março de 2019, o vencimento da presente hipoteca, ficando no entanto expressamente ajustado que a garantia hipotecária ora constituída subsistirá integralmente enquanto não forem liquidados todos os débitos, inclusive despesas extrajudiciais e judiciais, decorrentes das operações futuras a ela vinculadas.- Incorporando-se, desde já, na hipoteca ora constituída, compreender-se-ão, além do bem acima descrito, outras benfeitorias a eles acrescidas na vigência da presente hipoteca, como se descreve: edificação em construção no sistema pré- moldado "Tilt-Up", com área construída de 10.842,00m², bens todos esses que não poderão ser retirados ou inutilizados sem o consentimento do BANCO, na forma prevista no título.- São Paulo, 03 de abril de 2009.- Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna)

(CONTINUA NA FICHA Nº 5)





16º RI 00689455

**16º OFICIAL DE
REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL**
Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula

71.664

ficha

5

São Paulo, 15 de maio de 2009.

(CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 4)

AV-17/ 71.664.- Conforme escritura datada de 29 de abril de 2009 (livro 3946 - págs. 043/045) do 13º Tabelião de Notas, desta Capital, a devedora WTORRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e o credor BANCO DO BRASIL S.A., já qualificados, aditaram a escritura registrada sob nº 16, nesta matrícula, tendo por objeto retificar e ratificar a cláusula terceira da referida escritura que passa a ter a seguinte redação: TERCEIRA: A presente hipoteca garante o pagamento de todas as obrigações contraídas e as que venham a ser contraídas, presentes e futuras, pela OUTORGANTE junto ao BANCO, pelas agências ou dependências deste último situadas no Brasil ou no exterior, inclusive por empréstimos, financiamentos rurais, agroindustriais, comerciais, à importação, à exportação, industriais, adiantamentos sobre contratos de câmbio (ACC ou ACE) e prestação de garantias bancárias, contratos em moeda estrangeira ou nacional, formalizados por Títulos de Crédito ou contratos, ficando desde já reconhecido pela OUTORGANTE que as estipulações contratuais ou cedulares estarão caracterizadas nos respectivos instrumentos até o limite global de R\$27.000.000,00. Parágrafo único - Para fins de especialização da hipoteca, os encargos financeiros e o prazo de pagamento serão aqueles estabelecidos nos instrumentos de crédito de cada operação que vier a ser contratada. As partes, sem ânimo de novar, declaram que a escritura em referência fica ratificada em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados por este aditivo, que àquela se integra, formando um todo único e indivisível para todos os fins de direito.- São Paulo, 15 de maio de 2009.- Escrevente substituto, -----

Dora Maria de Oliveira Penna

AV-18/ 71.664.- Da escritura referida no registro nº 19, desta matrícula e Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 26 de março de 2010, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 126.154/10-7 em 12 de abril de 2010, a WTORRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, teve sua denominação social alterada para WTORRE PROPERTIES S/A.- São Paulo, 04 de outubro de 2010.- Escrevente Substituto, ----- (Dora Maria de Oliveira Penna).

(continua no verso)

16º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11127-8 - AA 688491

11127-8 - AA 688491-218

16º RI 00689455

matrícula

71.664

ficha

5

verso

R-19/ 71.664.- Por escritura datada de 13 de setembro de 2010 (livro 4.109 - págs. 129/158) do 13º Tabelião de Notas desta Capital, a proprietária WTORRE PROPERTIES S/A, com sede nesta Capital, na Rua George Eastman, nº 280, sala 60, Vila Tramontano, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.875.234/0001-21, a qual apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 003882010-21200234, emitida em 21 de junho de 2010, bem como a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 21 de maio de 2010, ambas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil-Ministério da Fazenda, transcritas no título, deu o imóvel desta matrícula em 2º e especial hipoteca a favor de PENTÁGONO S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 4, sala 514, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.343.682/0001-38, para a garantia da dívida no valor de R\$90.000.000,00 acrescido de juros correspondentes a 130,00% das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros de um dia denominada "Taxa DI over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela CETIP no informativo diário, com pagamentos semestrais, sendo o primeiro devido em 30 de março de 2011 e o último em 30 de setembro de 2015, na forma prevista no título.- Incorporando-se, desde já, todas as benfeitorias, acessões, melhorias, construções e tudo mais contido no presente imóvel, bem como os que de futuro vierem a ser nele introduzidos.- Figurando como devedores solidários:- WTORRE IBP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Lauro Muller, nº 116, sala 3305-C, Botafogo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.622.631/0001-30; WTORRE TECHPARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta Capital, na Rua George Eastman, nº 280, sala 15, Vila Tramontano, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.570.893/0001-50 e WTORRE CAJAMAR DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, com sede nesta Capital, na Rua George Eastman, nº 280, sala 96, Vila Tramontano, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.087.238/0001-70.- Hipoteca

(continua na ficha nº 6)



16º RI 00689455

**16º OFICIAL DE
REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL**Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
OficialLIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**16.º Oficial do Registro de Imóveis do Capital**matrícula
71.664ficha
6

São Paulo, 04 de outubro de 2010.

(continuação da ficha nº 5)

essa também garantida por outros imóveis constantes da mencionada escritura.- São Paulo, 04 de outubro de 2010.- Escrevente Substituto, *(Dora Maria de Oliveira Penna)*.

AV-20/ 71.664.- FICA CANCELADA a hipoteca registrada sob nº 16 e constante da averbação nº 17, nesta matrícula, em virtude de autorização do credor BANCO DO BRASIL S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001-91, nos termos do requerimento datado de 13 de dezembro de 2.010. Valor R\$21.760.000,00.- São Paulo, 01 de março de 2.011.- Escrevente Substituto, *(Dora Maria de Oliveira Penna)*.

AV-21/ 71.664.- Conforme requerimento datado de 13 de janeiro de 2012 e Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 22 de novembro de 2011, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 33.821/12-4, em 12 de janeiro de 2012, a WTORRE PROPERTIES S/A, teve sua denominação social alterada para ONE PROPERTIES S/A.- São Paulo, 12 de julho de 2012.- Escrevente Substituto, *(Dora Maria de Oliveira Penna)*.

AV-22/ 71.664.- FICA CANCELADA a hipoteca registrada sob nº 19 nesta matrícula, em virtude de autorização da credora PENTÁGONO S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.343.682/0001-38, nos termos do requerimento datado de 26 de setembro de 2012.- Valor R\$90.000.000,00.- São Paulo, 13 de novembro de 2012.- Escrevente Substituto, *(Dora Maria de Oliveira Penna)*.

AV-23/ 71.664.- Conforme requerimento datado de 11 de setembro de 2012, Atas das Assembleias Gerais Extraordinárias realizadas em 29 de março de 2012, registradas na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nºs 180.454/12-2 e 180.455/12-6, ambos em 25 de abril de -
(continua no verso)

16º RI 00689455

matrícula
71.664ficha
6

2012, e Laudo de Avaliação SP-0091/11-01, datado de 30 de junho de 2011, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP em 25 de abril de 2012, a proprietária ONE PROPERTIES S/A foi incorporada pela BR PROPERTIES S/A, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, 18º andar, conjunto 181, Torre A, Centro Empresarial Berrini, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.977.751/0001-49.- Valor R\$49.941.270,62.- São Paulo, 13 de novembro de 2012.- Escrevente Substituto, *(Dora Maria de Oliveira Penna)*.

R-24/ 71.664.- Por escritura de venda e compra datada de 11 de junho de 2014, (livro 4120 - págs. 371) do 14º Tabelião de Notas, desta Capital, expedida eletronicamente nos termos do provimento CG nº 11/2013, de 16 de abril de 2013, da Corregedoria Geral da Justiça, a proprietária BR PROPERTIES S.A., com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A, Torre Nações Unidas, 18º Andar, Conj. 181, Brooklin Novo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.977.751/0001-49, a qual apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros CND sob nº 009252014-88888751, emitida em 16 de janeiro de 2014, bem como Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida em 21 de maio de 2014, ambas expedidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda, transmitiu o imóvel a LPP III EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 6º andar, conjuntos 61 e 62, parte, Edifício JK Financial Center, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.274.359/0001-24, pelo preço de R\$55.573.960,56.- São Paulo, 17 de julho de 2014.- Escrevente Substituto, *(Dora Maria de Oliveira Penna)*.

AV-25/ 71.664.- Conforme requerimento datado de 12 de janeiro de 2015, Certificado de Conclusão nº 2008/43666-00, emitido em 23 de setembro de 2008, e apostilado em 18 de março de 2009; e Certificado de
(continua na ficha nº 7)



16º RJ 00689455

**16º OFICIAL DE
REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL**

Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
Orelal

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

CNS 11.127-8

matrícula
71.664

ficha
7

São Paulo, 12 de fevereiro de 2015.

(continuação da ficha nº 6)

Conclusão nº 2013/00657-00, emitido em 08 de janeiro de 2013, ambos pela Prefeitura do Município de São Paulo, e Certidões Negativas de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nºs 010562013-21200325, emitida em 18 de outubro de 2013; e 270532014-88888244, emitida em 12 de novembro de 2014, ambas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil-Ministério da Fazenda, o prédio nº 4.935 da Avenida Mutinga, com a área construída de 11.698,00m², constante desta matrícula, foi objeto de reforma, demolição parcial e acréscimo de área, passando a ter a área total construída de 12.490,57m².- Valor venal de referência da reforma R\$19.543.387,97.- São Paulo, 12 de fevereiro de 2015.- Escrevente Substituto *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

Prenotação: 483705 de 13/10/2016

AV-26/71.664.- Foi destacado desta matrícula, UM TERRENO, DESIGNADO COMO PARTE DO LOTE Nº. 1, situado no antigo Sítio Boassava, no 31º. Subdistrito-Pirituba, que assim se descreve, caracteriza e confronta: ÁREA= 606,57m².- Tem início no ponto 1, com coordenada UTM N=255349, 79226184 E=147476,54683601. Deste ponto inicial, segue em linha reta azimuth 236º. 42' 04" , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 1,62m, até chegar ao ponto 2; do ponto 2, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 241º. 06' 03" , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 4,12m, até chegar ao ponto 3; do ponto 3, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 240º. 42' 07" , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 3,62m, até chegar ao ponto 4; do ponto 4, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 244º. 47' 39" , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 5,00m, até chegar ao ponto 5; do ponto 5, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 241º. 46' 35" , acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 15,78m, até chegar ao ponto

(CONTINUA NO VERSO)

16º Oficial de Registro de Imóveis
Capital de São Paulo - SP

11127-8-AA 688493



11127-8-AA 688493

16º RJ 00689455

matrícula
71.664

ficha
7

do ponto 6, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 314º. 33' 39" , acompanhando a linha de divisa, confrontando com a Prefeitura Municipal, numa distância de 4,78m, até chegar ao ponto 7; do ponto 7, segue em linha reta azimuth 314º. 33' 39" , acompanhando a linha de divisa, confrontando com a Prefeitura Municipal, numa distância de 5,99m, até chegar ao ponto 8; do ponto 8, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 314º. 22' 43" , acompanhando a linha de divisa, confrontando com a Prefeitura Municipal, numa distância de 31,3m, até chegar ao ponto 9; do ponto 9, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 105º. 02' 13" , acompanhando o limite de desapropriação, confrontando com a área da revisão 01ª, numa distância de 46,3m, até chegar ao ponto 10; do ponto 10, segue em linha reta azimuth 105º. 02' 13" , acompanhando o limite de desapropriação, confrontando com a área da revisão 01ª, numa distância de 12,3m, até chegar ao ponto inicial, perfazendo a área de 606,57m², em virtude de desapropriação, originando a matrícula nº. 168.264 - São Paulo, 03 de novembro de 2016.- ESCRIVENTE SUBSTITUTO, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

Prenotação: 491810 de 05/04/2017.

AV-27/-71.664.- Foi destacado desta matrícula UM TERRENO, localizado no Km 14+602,00m da Rodovia Anhanguera, que assim se descreve:- Tem início no ponto 1, com coordenada UTM N=255297,01855838 E=147654,12516538. Deste ponto inicial, segue em linha reta azimuth 311º39'21", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 24,55m, até chegar ao ponto 2; do ponto 2, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 298º28'55", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 13,27m, até chegar ao ponto 3; do ponto 3, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 261º46'46", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 10,8m até chegar ao ponto 4; do ponto 4, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 235º07'54", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, -.- (continua na ficha nº 8)



16°RI 00689455

16° OFICIAL DE
REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITALVanda Mª de Oliveira Poma Antunes da Cruz
OficialLIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

CNS 11.127 - 8

matrícula

71.664

ficha

8

São Paulo, 03 de maio de 2017

(continuação da ficha nº 7)

confrontando com a área remanescente, numa distância de 10,46m, até chegar ao ponto 5; do ponto 5, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 301°39'22", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 31,57m, até chegar ao ponto 6; do ponto 6, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 00°22'07", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 3,70m, até chegar ao ponto 7; do ponto 7, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 314°13'35", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 4,27m, até chegar ao ponto 8; do ponto 8, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 278°32'33", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 49,15m, até chegar ao ponto 9; do ponto 9, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 300°43'58", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 7,04m, até chegar ao ponto 10; do ponto 10, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 293°18'16", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 6,33m, até chegar ao ponto 11; do ponto 11, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 278°32'14", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 6,26m, até chegar ao ponto 12; do ponto 12, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 260°02'22", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 9,48m, até chegar ao ponto 13; do ponto 13, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 240°51'04", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 6,48m, até chegar ao ponto 14; do ponto 14, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 227°38'17", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 4,43m, até chegar ao ponto 15; do ponto 15, onde deflete a esquerda, segue em linha

(continua no verso)

16º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11127-8-AA 688494

11127-8-AA 688494

16°RI 00689455

matrícula

71.664

ficha

8

verso

reta azimuth 30°45'11", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 3,96m, até chegar ao ponto 16; do ponto 16, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 35°57'28", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 3,96m, até chegar ao ponto 17; do ponto 17, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 48°22'13", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 5,48m, até chegar ao ponto 18; do ponto 18, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 59°37'03", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 3,08m, até chegar ao ponto 19; do ponto 19, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 63°39'27", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 80,91m, até chegar ao ponto 20; do ponto 20, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 54°07'59", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 2,36m, até chegar ao ponto 21; do ponto 21, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 31°52'58", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 3,14m, até chegar ao ponto 22; do ponto 22, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 04°56'11", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 3,50m, até chegar ao ponto 23; do ponto 23, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 343°37'16", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 1,76m, até chegar ao ponto 24; do ponto 24, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 336°31'37", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 33,3m, até chegar ao ponto 25; do ponto 25, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 345°38'46", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, --

(continua na ficha nº 9)



16°RI 00689455

16.º OFICIAL DE
REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITALVanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
OficialLIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**16.º** Oficial de Registro de Imóveis da Capital

CNS 11.127 - 8

matrícula

71.664

ficha

9

São Paulo, 03 de maio de 2017

(continuação da ficha nº 8)

confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 6,51m, até chegar ao ponto 26; do ponto 26, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute 04°11'14", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 6,73m, até chegar ao ponto 27; do ponto 27, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute 21°35'57", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 5,71m, até chegar ao ponto 28; do ponto 28, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute 40°14'53", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 7,6m, até chegar ao ponto 29; do ponto 29, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute 59°04'01", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 5,83m, até chegar ao ponto 30; do ponto 30, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute 77°56'27", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 7,64m, até chegar ao ponto 31; do ponto 31, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute 97°03'58", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 6,01m, até chegar ao ponto 32; do ponto 32, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute 111°28'01", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 4,29m, até chegar ao ponto 33; do ponto 33, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute 123°37'10", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 4,70m, até chegar ao ponto 34; do ponto 34, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute 127°20'08", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 4,50m, até chegar ao ponto 35; do ponto 35, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute 112°44'17", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura

(continua no verso)

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
Correio de São Paulo - SP

11127-8-AA 688495



11127-8-AA 688495

16°RI 00689455

matrícula

71.664

ficha

9

Municipal de São Paulo, numa distância de 2,42m, até chegar ao ponto 36; do ponto 36, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute 84°41'34", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 2,23m, até chegar ao ponto 37; do ponto 37, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute 59°22'43", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 1,98m, até chegar ao ponto 38; do ponto 38, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute 168°46'07", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Rodovia Anhanguera SP-330, numa distância de 31,40m, até chegar ao ponto 39; do ponto 39, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute 165°38'43", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Rodovia Anhanguera SP-330, numa distância de 34,88m, até chegar ao ponto 40; do ponto 40, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute 162°30'47", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Rodovia Anhanguera SP-330, numa distância de 28,83m, até chegar ao ponto 41; do ponto 41, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute 159°11'07", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Rodovia Anhanguera SP-330, numa distância de 40,51m, até chegar ao ponto 42; do ponto 42, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute 155°10'25", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Rodovia Anhanguera SP-330, numa distância de 26,04m, até chegar ao ponto inicial, perfazendo a área de 9.116,74m², em virtude de desapropriação, dando origem à matrícula nº 169.368.- São Paulo, 03 de maio de 2017. - Escrevente Autorizada, (Sandra Maria Benichio).

Prenotação: 491810 de 05/04/2017.

AV-28/ 71.664.- Foi destacado desta matrícula UM TERRENO, localizado no Km 14+602,00m da Rodovia Anhanguera, que assim se descreve:- Tem início no ponto 1, com coordenada UTM N=255352,98333252 E=147464,66825529. Deste ponto inicial, segue em linha reta azimute 311°16'58", acompanhando o limite da faixa de -

(continua na ficha nº 10)

Pág: 00017 / 00030

Pág: 00018 / 00030



15ºRI 00689455

16.º OFICIAL DE
REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITALVanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
CficialLIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**16.º** Oficial de Registro de Imóveis da Capital

CNS 11.127 - 8

matrícula

71.664

ficha

10

São Paulo, 03 de maio de 2017

(continuação da ficha nº 9)

domínio existente, confrontando com a Rodovia Anhanguera SP-330, numa distância de 44,29m, até chegar ao ponto 2; do ponto 2, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth $232^{\circ}17'58''$, acompanhando a linha de divisa, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 9,25m, até chegar ao ponto 3; do ponto 3, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth $222^{\circ}47'17''$, acompanhando a linha de divisa, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 11,08m, até chegar ao ponto 4; do ponto 4, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth $135^{\circ}07'58''$, acompanhando a linha de divisa, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 4,83m, até chegar ao ponto 5; do ponto 5, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth $105^{\circ}02'13''$, acompanhando o limite de desapropriação, confrontando com a área a ser desapropriada revisão 1B, numa distância de 46,3m, até chegar ao ponto inicial, perfazendo a área de 510,70m², em virtude de desapropriação, dando origem à matrícula nº 169.369.- São Paulo, 03 de maio de 2017.- Escrevente Autorizada, *Sandra Maria Benichio* (Sandra Maria Benichio).

O referido é em forma reprográfica nos termos do
§ 1º do artigo 18 da Lei 6015/73. Certifico mais que,
faz(em) parte da presente certidão, a(s) matrícula(s) nº(s):
168284, 169368, 169369,
adiante fotocopadas.

16º Oficial de Registro de Imóveis
Correio de São Paulo - SP

11127-8-AA 688496

**EM BRANCO**



16°RI 00689455

**16° OFICIAL DE
REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL**
Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

16.º Oficial do Registro de Imóveis da Capital

CNS 11.127 - 8

matrícula
168.264ficha
1

São Paulo, 03 de novembro de 2016

IMÓVEL:- UM TERRENO, DESIGNADO COMO PARTE DO LOTE Nº. 1, situado no antigo Sítio Boassava, no 31º. Subdistrito-Pirituba, que assim se descreve, caracteriza e confronta: ÁREA= 606,57m2- Tem início no ponto 1, com coordenada UTM N=255349, 79226184 E=147476,54683601. Deste ponto inicial, segue em linha reta azimute 236°. 42' 04", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 1,62m, até chegar ao ponto 2; do ponto 2, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute 241°. 06' 03", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 4,12m, até chegar ao ponto 3; do ponto 3, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute 240°. 42' 07", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 3,62m, até chegar ao ponto 4; do ponto 4, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute 244°. 47' 39", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 5,00m, até chegar ao ponto 5; do ponto 5, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute 241°. 46' 35", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 15,78m, até chegar ao ponto 6; do ponto 6, onde deflete a direita, segue em linha reta azimute 314°. 33' 39", acompanhando a linha de divisa, confrontando com a Prefeitura Municipal, numa distância de 4,78m, até chegar ao ponto 7; do ponto 7, segue em linha reta azimute 314°. 33' 39", acompanhando a linha de divisa, confrontando com a Prefeitura Municipal, numa distância de 5,99m, até chegar ao ponto 8; do ponto 8, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute 314°. 22' 43", acompanhando a linha de divisa, confrontando com a Prefeitura Municipal, numa distância de 31,3m, até chegar ao ponto 9; do ponto 9, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute 105°. 02' 13", acompanhando o limite de desapropriação, confrontando com a área da revisão 01ª, numa distância de 46,3m, até chegar ao ponto 10; do ponto 10, segue em linha reta azimute 105°. 02' 13", acompanhando o limite de desapropriação, confrontando com a área da revisão 01ª, numa distância de 12,3m, até chegar ao ponto inicial, perfazendo a área de 606,57m2.

(CONTINUA NO VERSO)

16º Oficial do Registro de Imóveis
Correio em São Paulo - SP

11127-8-AA 688497



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16°RI 00689455

matrícula
168.264ficha
1

verso

PROPRIETÁRIA:LPP III EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº. 510, 6º. andar, conjuntos 61 e 62, parte, Edifício JK Financial Center, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 15.274.359/0001-24, anteriormente denominada WTORRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.; WTORRE PROPERTIES S/A; ONE PROPERTIES S/A e BR PROPERTIES S/A.

CONTRIBUINTE Nº.- 078.085.0366-5- MAIOR ÁREA-REGISTRO ANTERIOR:- R-24, na MATRÍCULA Nº. 71.664, de 17 de julho de 2014, deste.OFICIAL *Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz*
(Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz).

Prenotação: 483705 de 13/10/2016

R-1/ 168.264. - Pela Carta de Adjudicação datada de 29 de setembro de 2016, extraída dos autos da Ação de DESAPROPRIAÇÃO-PAGAMENTO- PROCESSO FÍSICO Nº. 0000552-54.2010.8.26.0053, movida pela CONCESSIONÁRIA DO SISTEMA ANHANGUERA BANDEIRANTES S/A, empresa concessionária de serviço público, sediada no município de Jundiaí, neste Estado, na Rua Professora Maria do Carmo Guimarães Pelegrinni, nº. 200, inscrita no CNPJ/MF sob número 02.451.848/0001-62, contra a proprietária LPP III EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº. 510, 6º. andar, conjuntos 61 e 62, parte, Edifício JK Financial Center, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 15.274.359/0001-24, anteriormente denominada WTORRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.; WTORRE PROPERTIES S/A; ONE PROPERTIES S/A e BR PROPERTIES S/A., passada pelo MM. Juiz de Direito da 13ª. Vara de Fazenda Pública do Foro Central- Fazenda Pública/Acidentes, desta Capital, (sentença de 10 de abril de 2013) transitada em julgado em 02 de maio de 2013 e SENTENÇA DE EXTINÇÃO, datada de 31 de outubro de 2013, à qual julgou extinta a execução, com base no artigo 794, I, do Código de Processo Civil, o imóvel objeto desta matrícula, foi incorporado ao patrimônio do DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM
(CONTINUA NA FICHA Nº. 2)

Pag: 00021 / 00030



16ºRJ 00689455

**16º OFICIAL DE
REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL**

Vanda Mª de Oliveira Penna Anbasse da Cruz
Oflal

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

CNS 11.127 - 8

matrícula
168.264

ficha
2

São Paulo, 03 de novembro de 2016

(CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº. 1)

DO ESTADO DE SÃO PAULO- DER/SP.- Valor R\$168.820,00.- Valor
Venal de Referência do **TERRENO- PROPORCIONAL-**
R\$1.113.429,41.- São Paulo, 03 de novembro de 2.016.-
ESCREVENTE SUBSTITUTO, (Dora Maria de Oliveira
Penna).

EM BRANCO

16º Oficial de Registro de Imóveis
Capital de São Paulo - SP

11127-8-AA 688498



EM BRANCO

PAJ 00002 / 00030

V



16ºRI 00689455

**16º OFÍCIO DE
REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL**Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
CristalLIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**16.º Ofício de Registro de Imóveis do Capital**

CNS 11.127 - 8

matrícula

169.368

ficha

1

São Paulo, 03 de maio de 2017.

IMÓVEL:- UM TERRENO, DESIGNADO COMO PARTE DO LOTE Nº 1, situado na Rodovia Anhanguera, localizado no Km 14+602,00m, no 31º Subdistrito-Pirituba, que assim se descreve:- Tem início no ponto 1, com coordenada UTM N=255297,01855838 E=147654,12516538. Deste ponto inicial, segue em linha reta azimuth 311º39'21", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 24,55m, até chegar ao ponto 2; do ponto 2, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 298º28'55", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 13,27m, até chegar ao ponto 3; do ponto 3, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 261º46'46", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 10,8m até chegar ao ponto 4; do ponto 4, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 235º07'54", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 10,46m, até chegar ao ponto 5; do ponto 5, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 301º39'22", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 31,57m, até chegar ao ponto 6; do ponto 6, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 00º22'07", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 3,70m, até chegar ao ponto 7; do ponto 7, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 314º13'35", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 4,27m, até chegar ao ponto 8; do ponto 8, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 278º32'33", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 49,15m, até chegar ao ponto 9; do ponto 9, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 300º43'58", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 7,04m, até chegar ao ponto 10; do ponto 10, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 293º18'16", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa

(continua no verso)

16º Ofício de Registro de Imóveis
Cristal - São Paulo - SP

11127-8 - AA 688499



11127-8 - AA 688499

16ºRI 00689455

matrícula

169.368

ficha

1 verso

distância de 6,33m, até chegar ao ponto 11; do ponto 11, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 278º32'14", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 6,26m, até chegar ao ponto 12; do ponto 12, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 260º02'22", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 9,48m, até chegar ao ponto 13; do ponto 13, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 240º51'04", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 6,48m, até chegar ao ponto 14; do ponto 14, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 227º38'17", acompanhando o limite da faixa de domínio proposta, confrontando com a área remanescente, numa distância de 4,43m, até chegar ao ponto 15; do ponto 15, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 30º45'11", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 3,96m, até chegar ao ponto 16; do ponto 16, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 35º57'28", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 3,96m, até chegar ao ponto 17; do ponto 17, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 48º22'13", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 5,48m, até chegar ao ponto 18; do ponto 18, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 59º37'03", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 3,08m, até chegar ao ponto 19; do ponto 19, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 63º39'27", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 80,91m, até chegar ao ponto 20; do ponto 20, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 54º07'59", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 2,36m, até chegar ao ponto 21; do ponto 21, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 31º52'58", acompanhando o limite

(continua na ficha nº 2)



16°RI 00689455

16° OFICIAL DE
REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL

Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

CNS 11.127-8

matrícula

169.368

ficha

2

São Paulo, 03 de maio de 2017

(continuação da ficha nº 1)

da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 3,14m, até chegar ao ponto 22; do ponto 22, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 04°56'11", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 3,50m, até chegar ao ponto 23; do ponto 23, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 343°37'16", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 1,76m, até chegar ao ponto 24; do ponto 24, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 336°31'37", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 33,3m, até chegar ao ponto 25; do ponto 25, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 345°38'46", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 6,51m, até chegar ao ponto 26; do ponto 26, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 04°11'14", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 6,73m, até chegar ao ponto 27; do ponto 27, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 21°35'57", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 5,71m, até chegar ao ponto 28; do ponto 28, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 40°14'53", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 7,6m, até chegar ao ponto 29; do ponto 29, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 59°04'01", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 5,83m, até chegar ao ponto 30; do ponto 30, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 77°56'27", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 7,64m, até chegar ao ponto 31; do ponto 31, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 97°03'58", acompanhando o limite da faixa de domínio - - - - -

(continua no verso)

16º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11127-8 -AA 688500



Pag. 00025 / 00030

16°RI 00689455

matrícula

169.368

ficha

2 verso

existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 6,01m, até chegar ao ponto 32; do ponto 32, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 111°28'01", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 4,29m, até chegar ao ponto 33; do ponto 33, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 123°37'10", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 4,70m, até chegar ao ponto 34; do ponto 34, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 127°20'08", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 4,50m, até chegar ao ponto 35; do ponto 35, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 112°44'17", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 2,42m, até chegar ao ponto 36; do ponto 36, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 84°41'34", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 2,23m, até chegar ao ponto 37; do ponto 37, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 59°22'43", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 1,98m, até chegar ao ponto 38; do ponto 38, onde deflete a direita, segue em linha reta azimuth 168°46'07", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Rodovia Anhanguera SP-330, numa distância de 31,40m, até chegar ao ponto 39; do ponto 39, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 165°38'43", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Rodovia Anhanguera SP-330, numa distância de 34,88m, até chegar ao ponto 40; do ponto 40, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 162°30'47", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Rodovia Anhanguera SP-330, numa distância de 28,83m, até chegar ao ponto 41; do ponto 41, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 159°11'07", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Rodovia Anhanguera SP-330, numa distância de

(continua na ficha nº 3)

Pag. 00026 / 00030



16°RI 00689455

16.º OFICIAL DE
REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL

Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**16.º** Oficial de Registro de Imóveis da Capital

CNS 11.127 - 8

matrícula

169.368

ficha

3

São Paulo, 03 de maio de 2017

(continuação da ficha nº 2)

40,51m, até chegar ao ponto 42; do ponto 42, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimuth 155°10'25", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Rodovia Anhanguera SP-330, numa distância de 26,04m, até chegar ao ponto inicial, perfazendo a área de 9.116,74m².

PROPRIETÁRIA:- LPP III EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 510, 6º andar, conjuntos 61 e 62 parte, Edifício JK Financial Center, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.274.359/0001-24, anteriormente denominada WTORRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A; WTORRE PROPERTIES S/A; ONE PROPERTIES S/A E BR PROPERTIES S/A.

CONTRIBUINTE:- 078.085.0366-5 (maior área).

REGISTRO ANTERIOR:- R-24 na Matrícula nº 71.664, de 17 de julho de 2014, deste.

OFICIAL, *Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz*
(Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz).

Prenotação: 491810 de 05/04/2017.

R-1/ 169.368.- Pela Carta de Adjudicação datada de 16 de março de 2017, extraída dos autos da Ação de Desapropriação- Desapropriação, Processo Físico nº 0604605-97.2008.8.26.0053, movida pela CONCESSIONÁRIA DO SISTEMA ANHANGUERA - BANDEIRANTES S/A, empresa concessionária de serviço público, sediada no Município de Jundiaí, neste Estado, na Rua Professora Maria do Carmo Guimarães Pelagrinni nº 200, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.451.848/0001-62, contra a proprietária LPP III EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, anteriormente denominada WTORRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A; WTORRE PROPERTIES S/A; ONE PROPERTIES S/A E BR PROPERTIES S/A, assinada pelo MM. Juiz de Direito da 13ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, (sentenças de 16 de abril de 2009 e 15 de maio de 2009), transitada em julgado, o imóvel desta matrícula foi ADJUDICADO ao - - - - -
(continua no verso)

Pag. 00027 / 00030

16°RI 00689455

matrícula

169.368

ficha

3

VERSO

DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE
SÃO PAULO - DER/SP.- Valor venal proporcional do terreno
R\$4.859.131,25.- São Paulo, 03 de maio de 2017.- Escrevente
Autorizada, *Sandra Maria Benichio* (Sandra Maria Benichio).

EM BRANCO

Pag. 00025 / 00030



16ºRI 00689455

**16º OFICIAL DE
REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL**

Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
Cidade

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

CNS 11.127 - B

matrícula

169.369

ficha

1

São Paulo, 03 de maio de 2017.

IMÓVEL:- UM TERRENO, DESIGNADO COMO PARTE DO LOTE Nº 1, situado na Rodovia Anhanguera, localizado no Km 14+602,00m, no 31º Subdistrito-Pirituba, que assim se descreve:- Tem início no ponto 1, com coordenada UTM N=255352,98333252 E=147464,66825529. Deste ponto inicial, segue em linha reta azimute 311º16'58", acompanhando o limite da faixa de domínio existente, confrontando com a Rodovia Anhanguera SP-330, numa distância de 44,29m, até chegar ao ponto 2; do ponto 2, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute 232º17'58", acompanhando a linha de divisa, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 9,25m, até chegar ao ponto 3; do ponto 3, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute 222º47'17", acompanhando a linha de divisa, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 11,08m, até chegar ao ponto 4; do ponto 4, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute 135º07'58", acompanhando a linha de divisa, confrontando com a Prefeitura Municipal de São Paulo, numa distância de 4,83m, até chegar ao ponto 5; do ponto 5, onde deflete a esquerda, segue em linha reta azimute 105º02'13", acompanhando o limite de desapropriação, confrontando com a área a ser desapropriada revisão 1B, numa distância de 46,3m, até chegar ao ponto inicial, perfazendo a área de 510,70m².

PROPRIETÁRIA:- LPP III EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 510, 6º andar, conjuntos 61 e 62 parte, Edifício JK Financial Center, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.274.359/0001-24, anteriormente denominada WTORRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A; WTORRE PROPERTIES S/A; ONE PROPERTIES S/A E BR PROPERTIES S/A.

CONTRIBUINTE:- 078.085.0366-5 (maior área).

REGISTRO ANTERIOR:- R-24 na Matrícula nº 71.664, de 17 de julho de 2014, deste.

OFICIAL, *Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz*
(Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz).

Prenotação: 491810 de 05/04/2017.

R-1/ 169.369.- Pela Carta de Adjudicação datada de 16 de março de (continua no verso)

16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
Cidade

11127-3-AA 688502



Pág: 00028 / 00030

16ºRI 00689455

matrícula

169.369

ficha

1

2017, extraída dos autos da Ação de Desapropriação- Desapropriação, Processo Físico nº 0604605-97.2008.8.26.0053, movida pela CONCESSIONÁRIA DO SISTEMA ANHANGUERA - BANDEIRANTES S/A, empresa concessionária de serviço público, sediada no Município de Jundiaí, neste Estado, na Rua Professora Maria do Carmo Guimarães Pelegrini nº 200, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.451.848/0001-62, contra a proprietária LPP III EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, anteriormente denominada WTORRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A; WTORRE PROPERTIES S/A; ONE PROPERTIES S/A E BR PROPERTIES S/A, assinada pelo MM. Juiz de Direito da 13ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, (sentenças de 16 de abril de 2009 e 15 de maio de 2009), transitada em julgado, o imóvel desta matrícula foi ADJUDICADO ao DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SÃO PAULO - DER/SP.- Valor venal referência proporcional R\$272.197,99.- São Paulo, 03 de maio de 2017.- Escrevente Autorizada, *Sandra Maria Benichio* (Sandra Maria Benichio).

Certifico que nada mais consta, além do que foi relatado na presente certidão, expedida em forma reprográfica, nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei 6015/73, com referência a alienações e constituições de ônus reais, noticiados nessa cópia e retrata a situação jurídica, até dois dias úteis anteriores a presente data. O referido é verdade e dá fé.

São Paulo, 15 de Agosto de 2018

Almir Moura Florendo
Escrevente Autorizada

31º SUBDISTRITO PIRITUBA

Pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis desde 20 de maio de 1944 até a data atual, sendo que anteriormente pertenceu ao 11º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital.

16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
Emolumentos	R\$ 30,69
Estado	R\$ 8,72
Aposentadoria	R\$ 5,97
Registro Civil	R\$ 1,62
Trib. de Justiça	R\$ 2,11
Mín. Público	R\$ 1,47
Imp. a/serviço	R\$ 0,61
Total	R\$ 51,19
Gols.	153 / 2018

PARA FINS NOTARIAIS, O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS. (PROV. 68/89 CAP.XIV, 12, D).

Pág: 00029 / 00030

Instruções para emissão deste boleto em sua impressora:

- Utilize uma impressora tipo jato de tinta (ink jet) ou laser.
- Imprima o boleto em folha tamanho A4 (210x297 mm) ou Carta (216x279 mm) de cor branca.
- Utilize fonte padrão (letras pequenas).
- Configure as margens de impressão direita e esquerda para 10mm.
- Corte nas linhas indicadas: "CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI"
- Não fure, dobre ou risque a região do código de barras.

LEIA AS INSTRUÇÕES

Imprimir



Nova Pesquisa

Instruções para pagamento:

Vide campo de Outras Informações neste boleto.

CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA IPTU/TAXAS - SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA		RECIBO	
INFORMACAO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL NOME DO PROPRIETÁRIO NOME DO POSSUIDOR LOCAL DO IMÓVEL AV MUTINGA N04935 VL. JAGUARA PIRITUBA 05110-000 MENSAGENS		PARCELA A VISTA PRINCIPAL COM DESCONTO 749.666,15	N. DE SÉRIE 078.085.0366-5 N. DO CONTRIBUINTE 078.085.0366-5 CÓDIGO DO TRIBUTO 111 NR 01 CTRL 5 CORREÇÃO MONETÁRIA 20/02/2018 JUROS VALOR A PAGAR 749.666,15
		EXERCÍCIO 2018 DATA DE EMISSÃO 18/01/2018 DATA DE VALIDADE 20/02/2018	

IPTU
DOCTO. SIMPLIFICADO

240000931264
 818200074966 661557011809 220240000932 126400199777

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

BANCO - DESTAQUE AQUI

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - DAMSP		01-N. DE SÉRIE 078.085.0366-5	02-VENCIMENTO 20/02/2018
INFORMACAO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL 03-NOME DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR 05-VALOR A VISTA COM DESCONTO 749.666,15 06-ESPECIFICAÇÕES DO TRIBUTO IPTU 07-COD. TRIBUTO 111 08-NR 01 09-CTRL 5		10-LOCAL DO IMÓVEL AV MUTINGA N04935 VL. JAGUARA PIRITUBA 05110-000 11-OUTRAS INFORMAÇÕES O pagamento à vista com desconto pode ser feito somente até a data de vencimento. Efetuada o pagamento à vista, desconsidere as folhas referentes às prestações.	
12-EMISSÃO/CALCULO SF 13-UNIDADE DE VALOR *****	14-ESPECIFICAÇÃO DA RECEITA 18/01/2018	15-COD. RECEITA A VISTA	16-PARCELA *****
17-VALOR DA UNID. DO PAGTO. (ATÉ O VENCIMENTO) *****	18-VALOR (R\$) *****	19-CORREÇÃO MONETÁRIA 20-MULTA (%) 21-JUROS 22-DESCONTO (%) 23-TOTAL A PAGAR (R\$) 749.666,15	
24-CONSELHO VIA DOM BANCÁRIO 2A.VIA INTERN.-18/01/2018	25-EXERCÍCIO 2018	26-JUROS **	27-VALIDADE 01/01/2018
28-CAIXA NÃO RECEBER APOS ESTA DATA	29-VALIDADE 20/02/2018		

240000931264
 818200074966 661557011809 220240000932 126400199777

27 - AUTENTICAÇÃO MECÂNICA



CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI

ANEXO 5

GLOSSÁRIO

Glossário

ABL	<i>Área Bruta Locável.</i>
ABNT	<i>Associação Brasileira de Normas Técnicas.</i>
AMOSTRA	<i>Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.</i>
APROVEITAMENTO EFICIENTE	<i>Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.</i>
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	<i>Área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário.</i>
ÁREA HOMOGENEIZADA	<i>Área útil, privativa ou construída, com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.</i>
ÁREA PRIVATIVA	<i>Área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares, etc.).</i>
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	<i>Resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.</i>
ÁREA ÚTIL	<i>Área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.</i>
ATIVO	<i>Recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros.</i>
ATIVO IMOBILIZADO	<i>Ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens e serviços, esperando-se que sejam usados por mais de um período contábil.</i>
BDI	<i>Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual incidente sobre o custo direto de construção.</i>
CAMPO DE ARBITRIO	<i>Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.</i>
CÓDIGOS ALOCADOS	<i>Ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.</i>
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	<i>É a relação entre a área privativa edificada e a área do lote ou gleba.</i>

CPC	<i>Comitê de Pronunciamentos Contábeis.</i>
CUSTO	<i>Total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem.</i>
CUSTO DE REEDIÇÃO	<i>Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.</i>
CUSTO DE REPRODUÇÃO	<i>Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.</i>
CVM	<i>Comissão de Valores Mobiliários.</i>
DADO DE MERCADO	<i>Conjunto de informações coletadas no mercado, relacionadas a um determinado bem.</i>
DATA-BASE	<i>Data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.</i>
DATA DE EMISSÃO	<i>Data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.</i>
DCF	<i>Discounted Cash Flow – Fluxo de caixa descontado.</i>
DEPRECIAÇÃO	<i>Alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante sua vida útil.</i>
EMPREENDIMENTO	<i>Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Ex.: loteamento, edifícios, hotel, shopping center, parques temáticos.</i>
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	<i>Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.</i>
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	<i>Razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor do que 1.</i>
GLEBA URBANIZÁVEL	<i>Terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.</i>
HOMOGENEIZAÇÃO	<i>Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.</i>
IAS	<i>International Accounting Standard – Normas Internacionais de Contabilidade.</i>
IDADE APARENTE	<i>Idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.</i>

IFRS	<i>International Financial Reporting Standard – Normas Internacionais de Relatórios Financeiros.</i>
IMPAIRMENT	<i>Também citado como “Teste de Recuperabilidade”. Quando o valor contábil de um ativo excede seu valor líquido de venda ou valor em uso.</i>
INFERÊNCIA ESTATÍSTICA	<i>Método de tratamento de dados utilizado em Engenharia de Avaliações, que permite extrair conclusões sobre a população a partir da amostra.</i>
INFRAESTRUTURA BÁSICA	<i>Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, vias de acesso, guias e sarjetas.</i>
INSTALAÇÕES	<i>Conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou edificação.</i>
LIQUIDAÇÃO FORÇADA	<i>Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.</i>
LIQUIDEZ	<i>Capacidade de conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.</i>
LUVAS	<i>Quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.</i>
METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	<i>Uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.</i>
OUTORGA ONEROSA	<i>É uma concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, ou de alteração de uso mediante pagamento de contrapartida pelo interessado.</i>
PADRÃO CONSTRUTIVO	<i>Qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.</i>
PARECER TÉCNICO	<i>Esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.</i>
PERÍCIA	<i>Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos e direitos.</i>
PLANTA DE VALORES	<i>Representação gráfica ou listagem de valores genéricos de metro quadrado de terreno.</i>

TAXA DE OCUPAÇÃO	<i>É a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote ou gleba.</i>
TAXA DE PERMEABILIDADE	<i>É a relação entre a parte do lote ou gleba que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e sua área total.</i>
TESTADA	<i>Medida de frente de um imóvel.</i>
VALOR CONTÁBIL	<i>Valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.</i>
VALOR DEPRECIÁVEL	<i>Custo do ativo menos o seu valor residual.</i>
VALOR JUSTO	<i>Valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes possuem conhecimento dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão para realizá-lo.</i>
VALOR PRESENTE	<i>Ou VPL - Fluxos de caixas trazidos a valor presente, descontados a determinada taxa que represente o risco ou atratividade do negócio.</i>
VALOR RESIDUAL	<i>Valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata.</i>
VARIÁVEIS INDEPENDENTES	<i>Variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação.</i>
VARIÁVEL DEPENDENTE	<i>Variável que se pretende explicar pelas independentes.</i>
VIDA REMANESCENTE	<i>Vida útil que resta a um bem.</i>
VIDA ÚTIL ECONÔMICA	<i>Período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso.</i>
VOCAÇÃO DO IMÓVEL	<i>Uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.</i>