

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador; da instituição intermediária responsável pela Oferta e, se for o caso, das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição; das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação e da CVM.

## Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão de Cotas do

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA

CNPJ nº 37.112.770/0001-36

no montante de, inicialmente,

# R\$200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

Registro CVM/SRE/RFI/2020/[•], em [•] de [•] de [•]

Código ISIN das Cotas: BRRELGTF008

Código de Negociação das Cotas na B3: RELG11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Sigmento ANBIMA: Híbrido



O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA ("Fundo"), representado por seu administrador BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de Junho de 2011 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública primária de, no mínimo, 10.000 (dez mil) e, no máximo, 2.000.000 (dois milhões) cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo ("Oferta" e "Segunda Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de R\$100,00 (cem reais) por Cota incluído já neste valor os custos de distribuição primária que serão arcados pelo Fundo, perfazendo o montante de, inicialmente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta").

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão), ("Montante Mínimo da Oferta"). O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$40.000.000,00 (quarenta milhões), correspondente a até 400.000 (quatrocentos mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do REC, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Cotas de Lote Adicional", conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto Preliminar (conforme definidos abaixo) e na legislação vigente. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo). Salvo exceções descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta" (página 41), cada Investidor (conforme definido abaixo) deverá subscrever a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$1.000,00 (mil reais), incluído já neste valor os custos de distribuição primária que serão arcados pelo Fundo, observados o rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas previsto no Critério de Colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de redução proporcional do valor subscrito por Investidor no caso de Distribuição Parcial, se assim indicado pelo Investidor no(s) Pedido(s) de Subscrição ou da ordem de investimento.

Haverá Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto) no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais (conforme definidos neste Prospecto), sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e Intenções de Investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário REC Logística", celebrado pelo Administrador em 04 de maio de 2020, dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil. Posteriormente, em 08 de maio de 2020 por meio do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA" foi aprovada a atual versão do regulamento do Fundo ("Regulamento"). Os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do Ato do Administrador datado de 16 de setembro de 2020 ("Ato do Administrador de Aprovação da Oferta").

O Fundo foi registrado na CVM em 15 de maio de 2020 sob o código 0320035.

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, com sede na Praia do Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25 ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), na Instrução CVM 400 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

O processo de distribuição das Cotas poderá contar com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais (conforme definidas neste Prospecto), credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

As Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"); e (ii) negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

O Fundo conta com a gestão ativa da REC GESTÃO DE RECURSOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.828.968/0001-43, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Elvira Ferraz, nº 250, conjunto 216, Vila Olímpia, CEP 04552-040 ("REC").

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, em imóveis prontos, terrenos ou imóveis em construção, destinados à exploração de atividades logísticas, de armazenamento, distribuição, comerciais ou industriais ("Imóveis Alvo"), e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda. Além do investimento em Imóveis Alvo e direitos reais sobre Imóveis Alvo, o Fundo poderá adquirir (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre Imóveis Alvo; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento aplicações em imóveis ou direitos reais sobre imóveis; (iv) certificados de recebíveis mobiliários cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (em conjunto com os Imóveis Alvo, os "Ativos Alvo"), respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO OBJETIVO DO FUNDO VER ITEM "OBJETIVO DO FUNDO" NA PÁGINA 70 DESTES PROSPECTOS.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS, ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 16 DE SETEMBRO DE 2020, ESTANDO A OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2020/[•], EM [•] DE [•] DE [•], ADICIONALMENTE, A OFERTA E O FUNDO SERÃO REGISTRADOS NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE DESDE 20 DE JULHO DE 2020 ("CÓDIGO ANBIMA").

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUIDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL A SUBSCRIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DE 26 DE NOVEMBRO DE 2020, CONFORME INFORMADO NO AVISO AO MERCADO DIVULGADO EM 09 DE NOVEMBRO DE 2020, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR, AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O REC MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTOS PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 85 A 98.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização/resgate de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo na presente data, vide Item "Regras de Tributação do Fundo" na página 101 deste Prospecto.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Qualquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e este Prospecto poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, ao Administrador e à CVM.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO REC OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTOS PRELIMINAR, QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLAUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTOS QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO QUAIS O FUNDO E OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS.

TODOS OS INVESTIDORES, AO INGRESSAR NO FUNDO COMO COTISTA, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESAO AO REGULAMENTO E CÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE GESTÃO DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTOS PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 85 A 98.

COORDENADOR LÍDER

# ÓRAMA

GESTORA

**REC**  
REAL ESTATE CAPITAL

ADMINISTRADOR

**BRL TRUST**  
INVESTIMENTOS

ASSESSOR LEGAL

**FREITASLEITE**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

DEFINIÇÕES .....	7
1. SUMÁRIO DA OFERTA .....	17
2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA .....	35
3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA .....	39
Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta .....	41
Posição Patrimonial antes da Oferta .....	41
Posição Patrimonial após a Oferta.....	41
Histórico das Negociações .....	41
Emissões Anteriores de Cotas do Fundo .....	41
Principais Características das Cotas da Primeira Emissão .....	41
Características da Oferta .....	42
A Oferta .....	42
Principais Características das Cotas da Primeira Emissão .....	42
Montante Inicial da Oferta e quantidade de Cotas objeto da Oferta .....	42
Direito de Preferência .....	42
Lote Adicional .....	43
Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada .....	44
Regime de distribuição das Cotas.....	45
Preço de Emissão ou Preço de Subscrição.....	45
Forma de subscrição e integralização.....	45
Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo .....	45
Características, vantagens e restrições das Cotas .....	45
Público Alvo da Oferta .....	46
Destinação dos recursos .....	46
Critério de Precificação dos Ativos do Fundo.....	48
Pedidos de Subscrição .....	48
Período de Distribuição.....	49
Procedimento de Alocação.....	49
Registro da Oferta .....	49
Plano de Distribuição .....	49
Oferta Não Institucional .....	52

Critério de colocação da Oferta Não Institucional.....	53
Oferta Institucional .....	54
Critério de colocação da Oferta Institucional .....	55
Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional.....	55
Alocação e liquidação da Oferta .....	56
Formador de Mercado.....	57
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta .....	57
Negociação e custódia das Novas Cotas na B3.....	58
Inadequação de investimento .....	59
Contrato de Distribuição .....	59
Regime de distribuição das Novas Cotas .....	59
Comissionamento do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta .	59
Data de Liquidação .....	60
Instituições Participantes da Oferta .....	60
Cronograma indicativo da Oferta .....	61
Demonstrativo dos custos da Oferta .....	62
Outras informações .....	63
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	64
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo .....	64
<b>4. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA.....</b>	<b>65</b>
Mercado Imobiliário Logístico Brasileiro.....	67
Base Legal.....	69
Duração.....	70
Público Alvo .....	70
Objetivo .....	70
Administração, Escrituração, Controladoria e Custódia .....	70
Política de investimentos .....	72
Demonstrações Financeiras e Auditoria .....	72
Remuneração do Administrador, da REC e dos demais prestadores de serviços .....	73
Taxa de Administração .....	73
Política de distribuição de resultados .....	73
Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo .....	74
Perfil do Administrador.....	75
Perfil do Coordenador Líder .....	75
Perfil da REC .....	77
Equipe FII RELG11 .....	77
Equipe REC - Demais Sócios & Suporte .....	78

Estratégia de gestão do Fundo .....	78
Cinco Principais Fatores de Riscos.....	79
Risco relativo à rentabilidade do Fundo.....	79
Risco relacionado à Gestão do Fundo .....	80
Riscos relativos à inexistência de Imóveis Alvo e/ou outros Ativos Alvo que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo .....	80
Riscos relativos às receitas mais relevantes .....	81
<b>5. FATORES DE RISCO.....</b>	<b>83</b>
Fatores macroeconômicos relevantes.....	85
Riscos Institucionais.....	85
Riscos de influência de mercados de outros Países .....	86
Riscos relacionados ao Fundo .....	86
Risco relativo à rentabilidade do Fundo.....	86
Riscos tributários .....	87
Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas .....	88
Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário .....	88
Inexistência de Imóvel Alvo específico .....	88
Risco Operacional .....	88
Risco referente a outros títulos e valores mobiliários .....	88
Demais riscos jurídicos .....	89
Risco relativo à restrição de negociação das Cotas antes do encerramento da Oferta .....	89
Risco do Estudo de Viabilidade.....	89
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta .....	89
Risco Relativo à Inexistência de ativos que se Enquadrem na Política de Investimentos do Fundo .....	89
Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo .....	90
Risco de Não Concretização da Oferta.....	90
Risco de o Fundo não captar o Montante Inicial da Oferta.....	90
Risco de diluição decorrente de novas emissões de cotas .....	90
Inexistência de garantia de eliminação de riscos.....	90
Desempenho passado .....	91
Revisões e/ou atualizações de projeções .....	91
Riscos de despesas extraordinárias.....	91
Riscos de alterações nas práticas contábeis .....	91
Riscos de eventuais reclamações de terceiros .....	92
Riscos relacionados à Gestora.....	92
Risco relativo à não substituição do Administrador .....	92
Risco de Governança.....	92
Risco de desvalorização dos imóveis .....	92
Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo ...	92

Riscos de engenharia.....	93
Riscos relativos às receitas mais relevantes .....	93
Inexistência de garantia de eliminação de riscos.....	93
Riscos próprios dos Ativos Alvo.....	94
Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário .....	94
Riscos Relacionados aos Imóveis Alvo .....	94
Risco relacionado à aquisição de Imóveis .....	94
Inexistência de Imóvel Alvo específico .....	94
Risco relativos à inexistência de Imóveis Alvo e/ou outros Ativos Alvo que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo .....	95
Danos materiais e responsabilidade civil decorrentes do uso dos imóveis .....	95
Risco de desapropriação e de sinistro .....	95
Riscos de eventuais reclamações de terceiros .....	96
Risco das Contingências Ambientais.....	96
Riscos relacionados aos contratos de locação .....	96
Riscos de não renovação dos contratos de locação.....	96
Riscos de rescisão dos contratos de locação sem o pagamento da indenização .....	96
Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis.....	97
Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais .....	97
Risco de alterações na Lei do Inquilinato .....	97
Informações contidas neste Prospecto Preliminar.....	97
Demais riscos .....	98
<b>6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO .....</b>	<b>99</b>
I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo .....	101
A) IOF/Títulos .....	101
B) IOF/Câmbio .....	101
C) IR.....	101
II. Tributação aplicável ao Fundo .....	103
A) IOF/Títulos .....	103
B) IR.....	103
C) Outras considerações.....	103
<b>7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA ....</b>	<b>105</b>
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder .....	107
Relacionamento do Administrador com a REC.....	107
Relacionamento do Coordenador Líder com a REC .....	107
Relacionamento do Administrador com o Escriturador .....	107
Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador.....	107
Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder.....	108
Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador .....	108
Relacionamento do Auditor Independente com a REC .....	108

<b>ANEXOS.....</b>	<b>109</b>
<b>Anexo I - Ato do Administrador .....</b>	<b>111</b>
<b>Anexo II - Regulamento do Fundo.....</b>	<b>115</b>
<b>Anexo III - Declarações do Artigo 56 da ICVM 400 .....</b>	<b>149</b>
<b>Anexo IV - Estudo de Viabilidade .....</b>	<b>153</b>
<b>Anexo V - Laudos dos Imóveis .....</b>	<b>167</b>
<b>Anexo VI - Informe Anual do Fundo - Anexo 39 V da ICVM 472 .....</b>	<b>531</b>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DEFINIÇÕES

---

Para os fins deste Prospecto Preliminar, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula terão os significados atribuídos a eles abaixo.

Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto Preliminar que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

<b>“Administrador”</b>	<b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451- 011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011.
<b>“ANBIMA”</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
<b>“Anúncio de Encerramento”</b>	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<b>“Anúncio de Início”</b>	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<b>“Aplicação Mínima Inicial” ou “Investimento Mínimo por Investidor”</b>	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$1.000,00 (mil reais) por Investidor, o qual já inclui os custos de distribuição primária que serão arcados pelo Fundo, observado o rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas previsto no Critério de Colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de redução proporcional do valor subscrito por Investidor no caso de Distribuição Parcial, se assim indicado pelo Investidor no(s) Pedido(s) de Subscrição ou da ordem de investimento.
<b>“Assembleia Geral de Cotistas”</b>	Indistintamente, uma Assembleia Geral Ordinária, uma Assembleia Geral Extraordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.
<b>“Assembleia Geral Extraordinária”</b>	Qualquer Assembleia Geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.
<b>“Assembleia Geral Ordinária”</b>	A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, para deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador.

<b>“Ativos Alvo”</b>	Significam os Imóveis Alvo, direitos reais sobre os Imóveis Alvo e (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre Imóveis Alvo; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento aplicações em imóveis ou direitos reais sobre imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, quando considerados em conjunto.
<b>“Aplicações Financeiras”</b>	Significam os títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, adquiridos com a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor e no Regulamento.
<b>“Ato do Administrador de Aprovação da Oferta”</b>	O Ato do Administrador datado de 16 de setembro de 2020, por meio do qual foi aprovada a 2ª Emissão e a Oferta;
<b>“Auditor Independente”</b>	<b>Grant Thornton Auditores Independentes</b> , com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, cj. 121 e 122, Torre 4, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.830.108/0001-65.
<b>“Aviso ao Mercado”</b>	O aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado em 09 de novembro de 2020 nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
<b>“B3”</b>	A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>“BACEN”</b>	O Banco Central do Brasil.
<b>“Capital Máximo Autorizado”</b>	O capital autorizado para novas emissões de Cotas pelo Administrador, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Art. 24 do Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).
<b>“Carta Convite”</b>	É a carta convite por meio da qual os Participantes Especiais irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-los na celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

<b>“Carteira”</b>	A carteira de investimentos do Fundo.
<b>“CMN”</b>	Conselho Monetário Nacional.
<b>“CNPJ”</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>“Código Civil”</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
<b>“Código ANBIMA”</b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 20 de julho de 2020.
<b>“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência”</b>	O Comunicado ao Mercado a ser divulgado no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
<b>“Contrato de Distribuição”</b>	Significa o <i>“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública da 2ª Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação do Fundo de Investimento Imobiliário REC LOGÍSTICA”</i> , a ser celebrado entre Coordenador Líder, o Fundo, representado pelo Administrador e a REC, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
<b>“Coordenador Líder” ou “Órama”</b>	<b>ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25.
<b>“Cotas”</b>	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo (incluindo as Cotas da Primeira Emissão e as Cotas desta Segunda Emissão).
<b>“Cotas da Primeira Emissão”</b>	São as cotas objeto da primeira emissão do Fundo.
<b>“Cotas do Lote Adicional”</b>	São as Cotas emitidas no âmbito do Lote Adicional.
<b>“Cotistas”</b>	Os titulares de Cotas do Fundo.
<b>“CRI”</b>	São certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
<b>“Critérios de Restituição de Valores”</b>	Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto serão acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i> , a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.

<b>“Custodiante”</b>	O Administrador, conforme acima qualificado.
<b>“CVM”</b>	A Comissão de Valores Mobiliários - CVM.
<b>“Data de Liquidação”</b>	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção “Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 61 deste Prospecto, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
<b>“Data de Liquidação do Direito de Preferência”</b>	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito do Direito de Preferência, indicada na Seção “Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 61 deste Prospecto, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
<b>“DDA”</b>	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
<b>“Decreto nº 6.306/07”</b>	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
<b>“Dia(s) Útil(eis)”</b>	Qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional, no estado ou na cidade de São Paulo, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.
<b>“Direito de Preferência”</b>	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas.
<b>“Escriturador”</b>	O Administrador, conforme acima qualificado.
<b>“Estudo de Viabilidade”</b>	É o estudo de viabilidade elaborado pelo REC para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo IV deste Prospecto.
<b>“Fator de Proporção para Subscrição de Cotas”</b>	Significa o fator de proporção para subscrição de Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 5,95752286199, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
<b>“FII” ou “Fundo de Investimento Imobiliário”</b>	Fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e Instrução CVM 472.
<b>“Fundo”</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ nº 37.112.770/0001-36.

<b>“Formador de Mercado”</b>	Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.
<b>“REC”</b>	<b>REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 250, conj. 216, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ/ME sob nº 22.828.968/0001-43.
<b>“Governo”</b>	Governo da República Federativa do Brasil.
<b>“Instituições Participantes da Oferta”</b>	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
<b>“Instrução CVM 400”</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.
<b>“Instrução CVM 472”</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.
<b>“Instrução CVM 494”</b>	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011.
<b>“Instrução CVM 516”</b>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
<b>“Instrução CVM 505”</b>	Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011.
<b>“Instrução CVM 539”</b>	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.
<b>“Instrução CVM 555”</b>	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014.
<b>“Investidores”</b>	Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente, no âmbito da Oferta.
<b>“Investidores Institucionais”</b>	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, assim como investidores não residentes ou pessoas físicas ou jurídicas que formalizem suas ordens de investimento em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (inclusive), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas, direcionada ao Coordenador Líder, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

<b>“Investidores Não Institucionais”</b>	Pessoas físicas ou jurídicas, que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observados o Investimento Mínimo por Investidor e a aplicação máxima por Investidor Não Institucional de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (exclusive), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas.
<b>“Investimentos Temporários”</b>	Significa, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, a aplicação dos recursos recebidos na integralização das cotas, durante o processo de distribuição, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
<b>“IOF/Câmbio”</b>	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
<b>“IOF/Títulos”</b>	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
<b>“IR”</b>	Imposto de Renda.
<b>“Lei nº 6.385/76”</b>	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.
<b>“Lei nº 6.404/76”</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
<b>“Lei nº 8.668/93”</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
<b>“Lei nº 9.779/99”</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
<b>“Lote Adicional”</b>	São as Cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente a 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e da REC, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
<b>“Montante Inicial da Oferta”</b>	Montante inicial de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), correspondente a, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
<b>“Montante Mínimo da Oferta”</b>	O volume mínimo da Oferta será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), já considerados os custos de distribuição primária que serão arcados pelo Fundo, correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas.

<b>“Cotas”</b>	Inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de Cotas da presente Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
<b>“Oferta”</b>	Oferta pública de distribuição de Cotas da Segunda Emissão do Fundo.
<b>“Oferta Institucional”</b>	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
<b>“Oferta Não Institucional”</b>	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
<b>“Participantes Especiais”</b>	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio de Carta Convite, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Segunda Emissão, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
<b>“Patrimônio Líquido”</b>	Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>“Pedido de Subscrição”</b>	Significa cada formulário específico firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Subscrição, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição de Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.  Adicionalmente, nos termos da Deliberação CVM 860, o Pedido de Subscrição (i) contém as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contem termo de obtenção de cópia deste Prospecto.
<b>“Período de Distribuição”</b>	A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<b>“Período de Direito de Preferência”</b>	O período compreendido entre os dias 26 de novembro de 2020 (inclusive) e 09 de dezembro de 2020 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na Seção “Características da Oferta”, na página 42 deste Prospecto.

“Período de Subscrição”	Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período compreendido entre os dias 26 de novembro de 2020 (inclusive) e 14 de dezembro de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 61 deste Prospecto.
“Pessoas Ligadas”	Para fins da Oferta, serão pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do REC, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, da REC ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, da REC ou consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
“Pessoas Vinculadas”	Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, do REC ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas. <b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 89 DESTE PROSPECTO.</b>

<b>“Plano de Distribuição”</b>	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta - Plano de Distribuição”, na página 49 deste Prospecto.
<b>“Preço de Emissão” ou “Preço de Subscrição”</b>	O Preço de Emissão de cada Cota equivalente a R\$ 100,00 (cem reais), já considerados os custos de distribuição primária que serão arcados pelo Fundo.
<b>“Procedimento de Alocação”</b>	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em que quantidade, das Cotas do Lote Adicional.
<b>“Prospecto Definitivo”</b>	O Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão de Cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA.
<b>“Prospecto Preliminar”</b>	Este Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão de Cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA.
<b>“Prospecto”</b>	Indistintamente, este Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
<b>“Público Alvo da Oferta”</b>	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.
<b>“Regulamento”</b>	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada em 09 de maio de 2020 por meio do “ <i>Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA</i> ”.
<b>“Reserva de Contingência”</b>	Tem o significado atribuído na página 13 do Regulamento deste Prospecto.
<b>“Segunda Emissão”</b>	A 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo.
<b>“Taxa de Administração”</b>	Tem o significado atribuído na página 73 deste Prospecto.
<b>“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”</b>	Significa o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição para Participantes Especiais.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**1. SUMÁRIO DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## SUMÁRIO DA OFERTA

*O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 85 a 98 deste Prospecto. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas.*

<b>Fundo</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA
<b>Administrador</b>	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
<b>REC</b>	REC GESTÃO DE RECURSOS S.A
<b>Coordenador Líder</b>	ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
<b>Autorização</b>	Os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta, foram aprovados por meio do Ato do Administrador de Aprovação da Oferta.
<b>Número da Emissão</b>	2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo.
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	Inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), já considerado os custos de distribuição primária que serão arcados pelo Fundo, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
<b>Quantidade total de Cotas da Oferta</b>	2.000.000 (dois milhões) de Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 44 deste Prospecto.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), já considerados os custos de distribuição primária que serão arcados pelo Fundo, correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas.
<b>Direito de Preferência</b>	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, conforme Fator de Proporção para Subscrição de Cotas.
<b>Fator de Proporção para Subscrição de Cotas</b>	Equivalente a 5,95752286199, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
<b>Ambiente da Oferta</b>	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.

## **Destinação dos recursos**

Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais serão prioritariamente destinados à aquisição dos Imóvel Cotia, Imóvel Extrema e Imóvel Pirajá.

Excepcionalmente, na hipótese de não serem adquiridos o Imóvel Extrema, Imóvel Cotia e Imóvel Pirajá, considerando que o Fundo possui gestão ativa e discricionária, o Administrador, de acordo com as recomendações da REC, buscará investir os recursos líquidos da presente Oferta, em outros Ativos Alvo, na medida em que surgirem oportunidades de investimento. **Para maiores informações sobre as condições de negociação e aquisição dos Imóveis, partes envolvidas nas transações, relacionamento com o Administrador e/ou Gestor, bem como custos relacionados, vide a Seção “Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos”, na página 46 deste Prospecto, bem como o Estudo de Viabilidade na página 155 deste Prospecto.**

## **Características, vantagens e restrições das Cotas**

As Cotas do Fundo, conforme disposto no Regulamento (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou a REC; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou da REC; (c) empresas ligadas ao Administrador ou à REC, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas

forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

**Critério de Precificação dos Ativos do Fundo**

A metodologia principal utilizada pela REC ao recomendar uma aquisição para o Administrador é o *Cap Rate*, que, por sua vez, deve respeitar a percepção de risco de cada imóvel e sua região. Além disso, a REC analisa (i) a localização dos imóveis em relação às operações logísticas, industriais e comerciais dos seus locatários e o quanto elas são relevantes para estes; (ii) a qualidade construtiva e sua manutenção, posteriormente validadas por meio de laudo técnico de engenharia; (iii) potenciais riscos imobiliários aos imóveis (por exemplo: estruturação correta dos contratos de locação considerando o mercado no qual o imóvel está inserido, possibilidade de tráfego de caminhões pelas vias no entorno, vacância e preço de locação praticado no mercado local, dentre outros); e (iv) a liquidez do mercado.

Excepcionalmente, na hipótese de não serem adquiridos o Imóvel Extrema e Imóvel Cotia, considerando que o Fundo possui gestão ativa e discricionária, o Administrador, de acordo com as recomendações da REC, buscará investir os recursos líquidos da presente Oferta, em outros Ativos Alvo, observada a política de investimento do Fundo, prevista no Regulamento. **Para maiores informações sobre o critério de precificação dos Ativos do Fundo, vide a Seção “Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos”, na página 46 deste Prospecto.**

**Preço de Emissão ou Preço de Subscrição por Cota**

R\$100,00 (cem reais) por Cota, já considerados o custos de distribuição primária que serão arcados pelo Fundo.

**Número de séries**

Série única.

**Regime de distribuição das Cotas**

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

**Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez**

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

**Distribuição Parcial**

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta.

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas da Segunda Emissão e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, optar por condicionar sua adesão à Oferta à colocação (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas da Segunda Emissão por ele subscritas; ou (2) receber uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da Segunda Emissão objeto da Oferta efetivamente distribuídas e o número de Cotas da Segunda Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do(s) Pedido(s) de Subscrição ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização de Cotas por parte dos Investidores, os valores já depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

**OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA” NA PÁGINA 90 DESTE PROSPECTO.**

### **Forma de Subscrição e Integralização**

As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção “Termos e Condições da Oferta” na página 41 e seguintes deste Prospecto.

### **Lote Adicional**

O Fundo poderá, por meio do Administrador e da REC, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

### **Procedimento de Alocação**

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 89 DESTE PROSPECTO.**

<b>Período de Distribuição</b>	O prazo de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<b>Plano de Distribuição</b>	O Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso a exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. <b>Para maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Plano de Distribuição", na página 49 deste Prospecto.</b>
<b><u>Pedido de Subscrição</u></b>	Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Subscrição, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.  Adicionalmente, nos termos da Deliberação CVM 860, o Pedido de Subscrição (i) contém as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia deste Prospecto.
<b>Período de Subscrição</b>	Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período compreendido entre os dias 26 de novembro de 2020 (inclusive) e 14 de dezembro de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta", na página 61 deste Prospecto.

## Imóvel Extrema

Imóvel localizado em Minas Gerais, situado na Rua Josepha Gomes de Souza, nº 306, no município de Extrema, estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 15.530 do Registro de Imóveis de Extrema/MG, denominado Condomínio Extrema, sendo um galpão logístico, de padrão construtivo A, com área total de 34.994,24 m<sup>2</sup> (trinta e quatro mil e novecentos e noventa e quatro metros quadrados e vinte e quatro centésimos de metros quadrados) e aproximadamente 11.364 m<sup>2</sup> de área bruta locável (onze mil e trezentos e sessenta e quatro metros quadrados), totalmente ocupado, com dois locatários com contrato de locação típico, com vencimento em 2022 e 2025 e valor de aquisição de R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais), equivalente a um *Cap Rate*<sup>1</sup> de 10,40% (dez por cento e quarenta centésimos por cento), conforme demais características indicadas no Estudo de Viabilidade. O imóvel será adquirido de FORMA BENS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Travessa Victório Gnan, nº 20, Sala 01, CEP 02518-060, inscrita no CNPJ/ME sob nº 07.233.365/0001-05 (“Forma Bens”), conforme compromisso de compra e venda celebrado entre o Fundo e a Forma Bens, divulgado em Fato Relevante publicado em 01 de outubro de 2020.

## Imóvel Cotia

Imóvel localizado em São Paulo e situado na Estrada dos Estudantes, nº 600, no município de Cotia, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 60.493 do Registro de Imóveis de Cotia/SP, denominado Condomínio New Space Cotia, sendo um galpão logístico e prédio administrativo, padrão construtivo B+, com área total de 20.000,00 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) e 18.078 m<sup>2</sup> (dezoito mil e setenta e oito metros quadrados) de área bruta locável, totalmente ocupado com um único locatário, com dois contratos, sendo um contrato atípico e outro contrato típico com termos, respectivamente, em 2023 e 2032, com valor de aquisição de R\$ 40.409.133,00 (quarenta milhões e quatrocentos e nove mil e cento e trinta e três reais), equivalente a um *Cap Rate* de 10,20% (dez por cento e vinte centésimo por cento), conforme demais características indicadas no Estudo de Viabilidade. O imóvel será adquirido da ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2421, 1º andar, Bela Vista, CEP 01.311-300, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.812.575/0001-34 (“Zenith”), conforme compromisso de compra e venda assinado entre o Fundo e a Zenith, em Fato Relevante publicado em 28 de setembro de 2020. Em 07 de outubro de 2020, o Fundo realizou o primeiro pagamento previsto no acordo, de R\$ 8.081.826,58 (oito milhões, oitenta e um mil oitocentos e vinte e seis reais e cinquenta e oito centavos), uma vez que as primeiras condições precedentes foram plenamente cumpridas.

---

<sup>1</sup> *Cap Rate*, para fins deste material, é calculado como a razão entre (i) o valor do aluguel mensal na data da aquisição do ativo multiplicado por 12(doze) meses e (ii) o valor da aquisição pago ao vendedor (“Cap Rate”).

## **Imóvel Pirajá**

Imóvel em negociações avançadas com a ZLR PATRIMONIAL LTDA. - EPP, inscrita no CNPJ/MF nº 08.356.363/0001-76, com sede na Avenida Anita Garibaldi, 1815, Sala 412 Centro Médico Empresarial Garibaldi, Salvador/BA (“ZRL”), todavia ainda que tenha sido celebrado o compromisso de compra e venda, localizado na região metropolitana de Salvador, Bahia, com galpões logísticos, padrão construtivo B+, totalmente locado, com contratos típicos, com 17.077 m<sup>2</sup> (dezessete mil e setenta e sete metros quadrados) de área construída em um terreno de 49.094 m<sup>2</sup> (quarenta e nove mil e noventa e quatro metros quadrados). O Imóvel Pirajá é um condomínio composto por 16 (dezesseis) galpões, que representam 16.975 m<sup>2</sup> (dezesseis mil, novecentos e setenta e cinco metros quadrados), divididos em 3 (três) módulos, além de um prédio de escritórios com 102 m<sup>2</sup> (cento e dois metros quadrados). O Imóvel Pirajá hoje conta com 11 (onze) locatários de diversos segmentos econômicos. O Fundo ainda está em negociações com o proprietário do Imóvel Pirajá e, portanto, o Imóvel Pirajá ainda não foi objeto de Laudo de Avaliação nem possui um contrato de compra e venda devidamente celebrado.

## **Investidores Não Institucionais**

Pessoas físicas ou jurídicas, que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observados o Investimento Mínimo por Investidor e a aplicação máxima por Investidor Não Institucional de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (exclusive) correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas.

## **Oferta Não Institucional**

Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, diretamente ou pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 1.000.000 (um milhão) de Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e a REC, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção "Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional" na página 52 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

## **Pessoas Vinculadas**

Significam os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, do REC ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

## **Critério de Colocação da Oferta Não Institucional**

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas do Lote Adicional, conforme o caso), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o REC, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de

distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

#### **Investidores Institucionais**

Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, assim como investidores não residentes ou pessoas físicas ou jurídicas que formalizem suas ordens de investimento em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (inclusive) correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas, direcionada ao Coordenador, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

#### **Oferta Institucional**

Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio das Instituições Participantes da Oferta, junto ao Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. **Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Oferta Institucional" na página 54 deste Prospecto.**

#### **Critério de Colocação da Oferta Institucional**

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento e de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas.

#### **Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional**

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 89 DESTE PROSPECTO.**

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Ressalvadas as referências expressas ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

**Taxa de ingresso e taxa de saída**

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

**Escriturador**

O Administrador, conforme acima qualificado.

**Registro da Oferta**

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 16 de setembro de 2020.

**Negociação e Custódia das Cotas na B3**

As Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

**Alocação e Liquidação da Oferta**

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

**Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Cotas ver seção “Alocação e Liquidação da Oferta” na página 56 deste Prospecto.**

**Alteração das Circunstâncias,  
Revogação ou Modificação,  
Suspensão ou Cancelamento da  
Oferta**

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de

aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400 ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

#### **Público Alvo da Oferta**

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

<b>Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor</b>	10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$1.000,00 (mil reais) por Investidor, já considerados os custos de distribuição primária que serão arcados pelo Fundo, observado o rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas previsto no Critério de Colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de redução proporcional do valor subscrito por Investidor no caso de Distribuição Parcial, se assim indicado pelo Investidor no(s) Pedido(s) de Subscrição ou na ordem de investimento.
<b>Inadequação de investimento</b>	O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem o resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 85 a 98 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. <b>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.</b>
<b>Fatores de risco</b>	<b>LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 85 A 98 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.</b>
<b>Informações adicionais</b>	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, ao REC, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta - Outras Informações”, na página 63 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS  
PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS  
DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

<b>Administrador</b>	<b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011, São Paulo, SP At.: Danilo Christóforo Barbieri Telefone: 11 3133-0350 E-mail: fii@brltrust.com.br/escrituracao.fundos@brltrust.com.br Website: <a href="https://www.brltrust.com.br/?administracao=fii-rec-logistica">https://www.brltrust.com.br/?administracao=fii-rec-logistica</a>
<b>Coordenador Líder</b>	<b>ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo CEP 22250-906, Rio de Janeiro, RJ At.: Douglas Paixão Telefone: (21) 3797-8092 E-mail: douglas.paixao@orama.com.br Website: <a href="http://www.orama.com.br">www.orama.com.br</a>
<b>Custodiante</b>	O Administrador, conforme acima qualificado.
<b>REC</b>	<b>REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.</b> Rua Elvira Ferraz, 250, conj. 216, Vila Olímpia CEP 04552-040, São Paulo, SP At.: Marcos Ayala Telefone: (11) 4040-4443 E-mail: marcos.ayala@rec-gestao.com/ol-rec@rec-gestao.com Website: <a href="http://www.rec-gestao.com">www.rec-gestao.com</a>
<b>Escriturador</b>	O Administrador, conforme acima qualificado.
<b>Assessores Legais</b>	<b>FREITAS LEITE AVVAD ADVOGADOS</b> Rua Elvira Ferraz, 250, 11º andar CEP: 04552-040, São Paulo, SP At.: Fernanda Amaral/Tatiana Altemari Telefone: (11) 3728-8100 E-mail: <a href="mailto:famaral@freitasleite.com.br">famaral@freitasleite.com.br</a> / <a href="mailto:taltemari@freitasleite.com.br">taltemari@freitasleite.com.br</a> Website: <a href="http://www.freitasleite.com.br">www.freitasleite.com.br</a>
<b>Auditor Independente do Fundo</b>	<b>Grant Thornton Auditores Independentes</b> Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, conj. 121 e 122, Torre 4, Cidade Monções, CEP: 04571-010, São Paulo, SP At.: Bruna Campos Peagno Telefone: (11) 3886-5100 E-mail: bruna.peagno@br.gt.com Website: <a href="http://www.grantthornton.com.br">www.grantthornton.com.br</a>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

### Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

#### *Posição Patrimonial antes da Oferta*

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Cotas, sem considerar o desdobramento de Cotas deliberado na Assembleia de Aprovação da Oferta, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (03.11.2020)	Patrimônio Líquido do Fundo (03.11.2020) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (03.11.2020) (R\$)
335.710	32.436.819,00	96,62154538

#### *Posição Patrimonial após a Oferta*

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização da totalidade das Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)
1	10.000	345.710	33.436.819,00	96,71927049
2	2.000.000	2.335.710	232.436.819,00	99,51441703
3	2.400.000	2.735.710	272.436.819,00	99,58541622

Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 03 de novembro de 2020, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a Captação Mínima da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 03 de novembro de 2020, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS”

### Histórico das Negociações

Considerando tratar-se de Segunda Emissão, cujo registro da Oferta está previsto para 23 de novembro de 2020, pouco tempo depois do encerramento da Primeira Emissão ocorrida em 23 de outubro, não há histórico de negociação a ser informado.

### Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

#### *Principais Características das Cotas da Primeira Emissão*

A emissão das Cotas da Primeira Emissão foi aprovada através do “Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário REC LOGÍSTICA”, celebrado pelo Administrador

em 04 de maio de 2020. A emissão das Cotas da Primeira Emissão foi realizada por meio de oferta pública com esforços restritos, por meio da qual foram ofertadas 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, tendo sido subscritas e integralizadas 335.710 (trezentas e trinta e cinco mil setecentas e dez) Cotas, atingindo o montante total de R\$ 33.571.000,00 (trinta e três milhões quinhentos e setenta e um mil reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

## **Características da Oferta**

### *A Oferta*

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472, os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

### *Principais Características das Cotas da Primeira Emissão*

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário REC LOGÍSTICA*”, celebrado pelo Administrador em 04 de maio de 2020, dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil.

Em 16 de setembro de 2020, nos termos do Ato do Administrador de Aprovação da Oferta foram aprovados os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta.

### *Montante Inicial da Oferta e quantidade de Cotas objeto da Oferta*

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao Preço de Subscrição de R\$100,00 (cem reais) por Cota, já considerados os custos de distribuição primária que serão arcados pelo Fundo, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

## **Direito de Preferência**

É assegurado aos atuais Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, equivalente a 5,95752286199.

A quantidade máxima de Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil

subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, divulgado no seguinte website <https://www.brtrust.com.br/?administracao=fii-rec-logistica>, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pela Aplicação Mínima Inicial; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, observados os termos e condições descritos no Seção “Distribuição Parcial”, na página 44 e seguintes deste Prospecto.

A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

#### *Lote Adicional*

O Fundo poderá, por meio do Administrador e da REC, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os

limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

#### *Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada*

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta.

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas da Segunda Emissão e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, optar por condicionar sua adesão à Oferta à colocação (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas da Segunda Emissão por ele subscritas; ou (2) receber uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da Segunda Emissão objeto da Oferta efetivamente distribuídas e o número de Cotas da Segunda Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do(s) Pedido(s) de Subscrição ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta.

No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização de Cotas por parte dos Investidores, os valores já depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

**Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial das Cotas, veja a seção “Fatores de Risco - Riscos Relativos à Oferta - Risco de não concretização da Oferta”, na página 90 deste Prospecto.**

### *Regime de distribuição das Cotas*

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

### *Preço de Emissão ou Preço de Subscrição*

O Preço de Emissão ou Preço de Subscrição no valor de R\$ 100,00 (cem reais), que já considera os custos de distribuição primária que serão arcados pelo Fundo, foi aprovado pelo Ato do Administrador de Aprovação da Oferta, datado de 16 de setembro de 2020, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

### *Forma de subscrição e integralização*

As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas deverão indicar em seus respectivos Pedidos de Subscrição a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

### *Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo*

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$1.000,00 (mil reais) por Investidor, já considerado neste valor o custo de distribuição primária que será arcado pelo Fundo, observado o rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas previsto no Critério de Colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de redução proporcional do valor subscrito por Investidor no caso de Distribuição Parcial, se assim indicado pelo Investidor no(s) Pedido(s) de Subscrição ou da ordem de investimento.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressaltado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da Lei nº 9.779/99.

### *Características, vantagens e restrições das Cotas*

As Cotas do Fundo, conforme previsto no Regulamento (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou a REC; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou da REC; (c) empresas ligadas ao Administrador ou à REC, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

#### *Público Alvo da Oferta*

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento, transcrito acima nas "Definições" página 7 deste Prospecto.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

**O Público Alvo da Oferta são Investidores da Oferta. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 85 a 98 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Segunda Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.**

#### *Destinação dos recursos*

Os recursos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão destinados à aquisição do Imóvel Extrema, Imóvel Cotia e Imóvel Pirajá, diante dos compromissos de compra e venda firmados pelo Fundo com a FORMA BENS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. e ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, respectivamente proprietários dos Imóveis Extrema e Cotia ("CCV"), devidamente divulgados em Fatos Relevantes datados de 1º de outubro de 2020 e 28 de setembro de 2020, conforme transcrito acima nas "Definições" página 7 deste Prospecto, os quais foram selecionados pela REC de forma ativa e discricionária. O Imóvel Pirajá a ser adquirido de ZLR PATRIMONIAL LTDA. - EPP, inscrita no CNPJ/MF nº 08.356.363/0001-76, com sede na Avenida Anita Garibaldi, 1815, Sala 412 Centro Médico Empresarial Garibaldi, Salvador/BA ("ZRL") ainda encontra-se em negociações avançadas e, conseqüentemente, não foi objeto de CCV ou de qualquer documento formal que demande a publicação de um Fato Relevante. O Fundo está envidando seus melhores esforços para finalizar a negociação o mais breve possível.

Adicionalmente, os proprietários dos Imóveis não são partes relacionadas, bem como não possuem quaisquer vínculos com o Administrador e com o Gestor.

O Imóvel Extrema será adquirido da FORMA BENS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Travessa Victório Gnan, nº 20, Sala 01, CEP 02518-060, inscrita no CNPJ/ME sob nº 07.233.365/0001-05 (“Forma Bens”)

O Imóvel Extrema será adquirido da FORMA BENS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Travessa Victório Gnan, nº 20, Sala 01, CEP 02518-060, inscrita no CNPJ/ME sob nº 07.233.365/0001-05 (“Forma Bens”) pelo valor de R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais) (“Preço de Aquisição Imóvel Extrema”), cujo custo foi determinado pela razão entre o aluguel anual do Imóvel Extrema pelo *cap rate* de aquisição, a serem pagos contra a lavratura da escritura pública definitiva de compra e venda e a imissão do Fundo na posse do Imóvel, desde que cumpridas as Condições Precedentes acordadas no Contrato que não tenham sido até o momento cumpridas, quais sejam: (i) o não exercício do direito de preferência pelos locatários do Imóvel Extrema; (ii) captação, por meio da primeira emissão de cotas do Fundo para distribuição mediante oferta pública, nos termos da Instrução da CVM 476, de recursos suficientes ao Preço de Aquisição Imóvel Extrema; (iii) conclusão de *due diligence* satisfatória do Imóvel Extrema; (iv) realização de laudo de avaliação com indicação de valor do Imóvel Extrema igual ou superior ao Preço de Aquisição Imóvel Extrema; e (v) realização de laudo técnico de engenharia por empresa especializada independente a ser definida e paga pelo Fundo, com indicação da viabilidade técnica do Imóvel Extrema e avaliação ambiental preliminar (Fase 1).

O Imóvel Cotia será adquirido da ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2421, 1º andar, Bela Vista, CEP 01.311-300, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.812.575/0001-34 (“Zenith”) pelo valor de R\$ 40.409.132,90 (quarenta milhões, quatrocentos e nove mil, cento e trinta e dois reais e noventa centavos) (“Preço de Aquisição Imóvel Cotia”), cujo custo foi determinado pela razão entre o aluguel anual do Imóvel Cotia pelo *cap rate* de aquisição em três parcelas, cujo primeiro pagamento no valor de R\$ 8.081.826,58 (oito milhões, oitenta e um mil oitocentos e vinte e seis reais e cinquenta e oito centavos) já foi realizado, contra a imissão na posse correspondente a 20% (vinte por cento) da fração ideal do Imóvel Cotia, uma vez que foram cumpridas as condições precedentes acordadas no compromisso de compra e venda Imóvel Cotia Cotia; as demais parcelas serão pagas (“Segunda e Terceira Parcelas do Preço de Aquisição do Imóvel Cotia”): (i) no valor de R\$ 16.163.653,16 (dezesesseis milhões, cento e sessenta e três mil seiscentos e cinquenta e três reais e dezesseis centavos) em (a) até 12 (doze) meses contados da data de pagamento da primeira parcela do Preço de Aquisição Imóvel Cotia ou (b) no prazo de até 1 (um) dia útil do encerramento da oferta subsequente à Primeira Emissão de cotas que seja realizada pelo Fundo, contra a imissão na posse correspondente a 40% (quarenta por cento) da fração ideal do Imóvel Cotia; e (ii) o valor de R\$ 16.163.653,16 (dezesesseis milhões, cento e sessenta e três mil seiscentos e cinquenta e três reais e dezesseis centavos) em (a) até 18 (dezoito) meses contados da pagamento da primeira parcela do Preço de Aquisição Imóvel Cotia, ou (b) no prazo de até 1 (um) dia útil do encerramento da oferta subsequente à Primeira Emissão de cotas que seja realizada pelo Fundo e mediante a lavratura da escritura pública definitiva de compra e venda, contra a imissão na posse correspondente a 40% (quarenta por cento) da fração ideal do Imóvel Cotia.

O Imóvel Pirajá deverá ser adquirido da ZLR PATRIMONIAL LTDA. - EPP, inscrita no CNPJ/MF nº 08.356.363/0001-76, com sede na Avenida Anita Garibaldi, 1815, Sala 412 Centro Médico Empresarial Garibaldi, Salvador/BA (“ZRL”), caso as negociações sejam bem sucedidas, por R\$ 52.074.632,00 (cinquenta e dois milhões, setenta e quatro mil e seiscentos e trinta e dois reais), cujo custo foi determinado pela razão entre o aluguel anual do Imóvel Pirajá pelo *cap rate* de aquisição, pagos à vista e contra a imissão de posse e lavratura da escritura pública definitiva, equivalentes a um *Cap Rate* de 9,25% (nove por cento e vinte e cinco centésimos por cento). Além da aquisição do Imóvel Pirajá demandar negociações bem sucedidas, ainda será necessário confirmar a avaliação através de Laudo de Avaliação, assim como realizar a devida diligência jurídica, documental e de engenharia. Desta forma, o Fundo não pode garantir que a aquisição ocorra. Para mais informações, consultar a Seção Fatores de Risco deste Prospecto.

As aquisições dos Imóveis estão em linha com a estratégia do Fundo de buscar maior diversificação de ativos e locatários e, uma vez concluídas, espera-se que a distribuição de rendimentos do Fundo seja de aproximadamente R\$ 7,82 (sete reais e oitenta e dois centavos) por cota no primeiro ano, conforme detalhado no Estudo de Viabilidade que é parte integrante deste Prospecto.

A rentabilidade esperada com as aquisições não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

No caso de captação parcial, a destinação dos recursos observará a ordem de preferência para o pagamento da Segunda e Terceira Parcelas do Preço de Aquisição do Imóvel Cotia, em seguida, para a aquisição do Imóvel Extrema, e posteriormente, para a aquisição do Imóvel Pirajá, caso concluídas as negociações.

Não sendo captados recursos suficientes, os Imóveis não serão adquiridos ou, então, serão negociadas novas formas de pagamento, considerando a gestão ativa e discricionária do Gestor.

Os custos de aquisição do Imóvel Extrema, Imóvel Cotia e Imóvel Pirajá estão estimados em R\$ 7.016.932,00 (sete milhões e dezesseis mil e novecentos e trinta e dois reais) e incluem ITBI, emolumentos notariais, custos de registro, custos de diligência legal e de engenharia, assim como os custos com os laudos de avaliação dos Imóveis e de corretagem imobiliária. Esses custos estão descritos no Estudo de Viabilidade do Fundo.

O Imóvel Extrema e Imóvel Cotia foram negociados, assim como o Imóvel Pirajá está sendo preliminarmente negociado, a partir das condições de mercado para cada região, qualidade dos ativos e qualidade de crédito dos seus locatários.

#### *Critério de Precificação dos Ativos do Fundo*

A metodologia principal utilizada pela REC ao recomendar uma aquisição para o Administrador é o *Cap Rate*, que, por sua vez, deve respeitar a percepção de risco de cada imóvel e sua região. Além disso, a REC analisa (i) a localização dos imóveis em relação às operações logísticas, industriais e comerciais dos seus locatários e o quanto elas são relevantes para estes; (ii) a qualidade construtiva e sua manutenção, posteriormente validadas por meio de laudo técnico de engenharia; (iii) potenciais riscos imobiliários aos imóveis (por exemplo: estruturação correta dos contratos de locação considerando o mercado no qual o imóvel está inserido, possibilidade de tráfego de caminhões pelas vias no entorno, vacância e preço de locação praticado no mercado local, dentre outros); e (iv) a liquidez do mercado. A análise considera a experiência dos profissionais da REC, acessando relatórios de mercado das principais empresas de assessoria imobiliária, tais como CBRE, Cushman, Colliers, Binswanger e JLL, (quando disponíveis) para a região, discutindo a importância do imóvel para seus locatários diretamente com eles, assim como por meio de visitas e conversas com os corretores de imóveis da região. Por fim, a escolha pelo Imóvel Extrema e Imóvel Cotia é feita em função da combinação de qualidade operacional, localização, risco de crédito e relevância dos imóveis para seus locatários e precificação adequada. Ao final de todo o processo de análise e escolha dos imóveis, a avaliação dos imóveis feita por empresa de assessoria imobiliária idônea, experiente e respeitada, tais como CBRE, Cushman, Colliers, Binswanger e JLL - sempre escolhida em um processo de tomada de preços, tendo sido contratada para a avaliação dos Imóveis a empresa Binswanger Brazil, inscrita no CNPJ sob nº 02.164.894/0001-80, pelo custo de avaliação global de R\$ 26.100,00 (vinte e seis mil e cem reais), atribuídos a cada imóvel o custo unitário de R\$ 8.700,00 (oito mil e setecentos reais) por avaliação.

Excepcionalmente, na hipótese de não serem adquiridos o Imóvel Extrema e Imóvel Cotia, considerando que o Fundo possui gestão ativa e discricionária, o Administrador, de acordo com as recomendações da REC, buscará investir os recursos líquidos da presente Oferta, em outros Ativos Alvo, observada a política de investimento do Fundo, prevista no Regulamento.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em Ativos de Liquidez.

#### *Pedidos de Subscrição*

Durante o Período de Subscrição, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, indicará no(s) seu(s) Pedido(s) de Subscrição, entre outras informações, (i) a quantidade de Cotas e o volume financeiro que pretende subscrever em Cotas (observada a

Aplicação Mínima Inicial), bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Adicionalmente, nos termos da Deliberação CVM 860, o Pedido de Subscrição (i) conterà as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contem termo de obtenção de cópia deste Prospecto

#### *Período de Distribuição*

Sem prejuízo do Período de Direito de Preferência, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

#### *Procedimento de Alocação*

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 89 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

#### *Registro da Oferta*

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei n° 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.

#### *Plano de Distribuição*

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do

investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM n.º 818, de 30 de abril de 2019;
- (iv) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial. **Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as intenções de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial;**
- (v) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional", na página 52 deste Prospecto;
- (vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta - Oferta Institucional", na página 54 deste Prospecto;
- (vii) no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e a REC, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas;
- (viii) até data de realização do Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes da Oferta receberão as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (ix) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

- (x) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (xi) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica a Aplicação Mínima Inicial;
- (xii) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência, informando o montante total de Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas a serem distribuídas na Oferta. **Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as intenções de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial;**
- (xiii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, firmados diretamente ou pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, conforme o caso, alocados, deverão assinar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento e Pedidos de Subscrição, a critério do Administrador, em conjunto com o Coordenador Líder. **Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimentos, da composição da carteira e da Taxa de Administração devida ao Administrador e à REC, conforme o caso, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito, bem como a declaração de investidor qualificado ou investidor profissional prevista na Instrução CVM 539, conforme o caso; e**
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da Segunda Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Não será contratado formador de mercado para fomentar a liquidez das Cotas objeto da Oferta no mercado secundário.

### *Oferta Não Institucional*

Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, diretamente ou pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 1.000.000 (um milhão) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e a REC, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 89 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR;**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 44 deste Prospecto;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio l por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas previsto na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 53 deste Prospecto;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;

- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e
- (vi) até às 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 57 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 53 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (v) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta - Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 57 deste Prospecto.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTOS, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 85 A 98 DESTES PROSPECTOS PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À SEGUNDA EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.**

#### *Critério de colocação da Oferta Não Institucional*

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas do Lote Adicional, conforme o caso), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas. Caso seja aplicado o rateio indicado

acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o REC, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

A divisão igualitária e sucessiva das Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal Investidor, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Subscrição integralmente atendidos, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

#### *Oferta Institucional*

Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio das Instituições Participantes da Oferta, junto ao Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento a uma única Instituição Participante da Oferta e esta deverá informar o Coordenador Líder em até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 89 DESTE PROSPECTO;**

- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 44 deste Prospecto Preliminar;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento;
- (v) até a data do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder informará as Instituições Participantes da Oferta para que estas informem os respectivos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas pelo valor indicado no inciso (v) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

**Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as intenções de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial.**

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta - Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 57 deste Prospecto Preliminar.

#### *Critério de colocação da Oferta Institucional*

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento da Oferta Não Institucional, as Instituições Participantes da Oferta darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento e de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas.

#### *Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional*

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 e ao Coordenador Líder, conforme o caso, das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 89 DESTE PROSPECTO.**

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir Cotas.

Ressalvadas as referências expressas ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

#### *Alocação e liquidação da Oferta*

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

### **Formador de Mercado**

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério do Administrador e da REC, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

### *Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta*

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400 ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

### *Negociação e custódia das Novas Cotas na B3*

As Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

## Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 85 a 98 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

## Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta - Outras Informações” deste Prospecto Preliminar, na página 63 deste Prospecto.

## Regime de distribuição das Novas Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

## Comissionamento do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta farão jus ao comissionamento descrito no Contrato de Distribuição e nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, o qual será dividido da seguinte forma:

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de coordenação e estruturação, o valor correspondente a 0,80% (oito décimos por cento) sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas; e
- (ii) Comissão de Distribuição: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de remuneração de distribuição, o valor correspondente a 2,70% (dois inteiros e sete décimos por cento) sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas (“Comissão de Distribuição”).

O comissionamento dos Participantes Especiais será integralmente descontado dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título de Comissão de Distribuição, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação dos Participantes Especiais.

Para mais informações sobre o comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Demonstrativo dos custos da Oferta", na página 62 deste Prospecto.

#### **Data de Liquidação**

A Data de Liquidação está prevista para ocorrer em 18 de dezembro de 2020 ("Data de Liquidação").

#### *Instituições Participantes da Oferta*

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviará uma Carta Convite às Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

A quantidade de Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais será deduzida do número de Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, sendo cancelados todos os Pedidos de Subscrição e ordem de investimento que tenha recebido. O Participante Especial deverá, ainda, informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição sob a coordenação do Coordenador Líder. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento de valores em contrapartida às Cotas, os valores já depositados serão devolvidos ao respectivo Investidor, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da ordem de investimento nas Novas Cotas, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada. O Participante Especial que deixar de integrar o consórcio de distribuição na forma aqui prevista será responsável por arcar integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores. O

Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição e/ou ordem de investimento cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial.

### Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (2)
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	16/09/2020
2	Recebimento de Exigências da CVM Relativas à Oferta	15/10/2020
3	Protocolo de Requerimento com o Cumprimento das Exigências da CVM Relativas à Oferta	19/10/2020
4	Recebimento de Exigências da CVM relativa aos Vícios Sanáveis	04/11/2020
5	Protocolo de Requerimento com o Cumprimento das Exigências da CVM Relativas aos Vícios Sanáveis	06/11/2020
6	Disponibilização do Prospecto Preliminar/Divulgação do Aviso ao Mercado	09/11/2020
7	Início das apresentações a potenciais Investidores	16/11/2020
8	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	23/11/2020
9	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	25/11/2020
10	Data de Início para exercício e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período de Subscrição	26/11/2020
11	Data de Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	04/12/2020
12	Data de Encerramento para o exercício do Direito de Preferência na B3 Data de Encerramento da negociação no Escriturador	08/12/2020
13	Data de Encerramento para o exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	09/12/2020
14	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	10/12/2020
15	Encerramento do recebimento dos Pedidos de Subscrição	14/12/2020
16	Procedimento de Alocação	15/12/2020
17	Data de Liquidação da Oferta	18/12/2020
18	Data Máxima para encerramento do prazo da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	Até 23/12/2020

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

(2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja a Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", página 57 deste Prospecto.

O Aviso ao Mercado a ser divulgado em 09 de novembro de 2020 e o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, da REC, do Coordenador Líder, dos demais Participantes Especiais, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, nos endereços indicados abaixo:

(i) **Administrador:** <https://www.brtrust.com.br/?administracao=fii-rec-logistica> (neste website, localizar o documento requerido)

(ii) **Coordenador Líder:** <https://www.orama.com.br/> neste website, na página principal, clicar em “Oferta Pública” depois clicar em “Veja as ofertas disponíveis”, procurar por “REC Logística FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e selecionar a seta ao lado direito, em seguida em “Links Oficiais” selecionar o “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou a opção desejada.

(v) **REC:** <https://www.rec-gestao.com/>, (neste website clicar em “Fundos”, e em seguida “Fundo de Investimento Imobiliário - REC Logística” e localizar o documento requerido).

(vi) **CVM:** <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, acessar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

(vii) **B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “Ofertas públicas” e selecionar “Saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA” e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

(viii) **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

#### Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Comissões e Despesas (1) (2)	Montante (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$1.600.000,00	R\$0,80	0,80%
Comissão de Distribuição	R\$5.400.000,00	R\$2,70	2,70%
Taxa para registro na CVM	R\$317.314,36	R\$0,16	0,159%
Publicação, Marketing, Roadshow	R\$55.000,00	R\$0,03	0,03%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	R\$105.107,98	R\$0,05	0,0350%
Taxa de Análise B3	R\$12.097,03	R\$0,01	0,0060%
Taxa de Registro na ANBIMA	R\$14.401,00	R\$0,01	0,007%
Assessores Legais	R\$120.000,00	R\$0,06	0,06%
Prospecto e Outras Despesas	R\$125.000,00	R\$0,01	0,013%
Total de custos	R\$7.748.920,37	R\$3,87	3,87%

(1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). Em caso de exercício da Opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

(3) O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais. Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição - Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais", na página 59 deste Prospecto.

#### Custo Unitário de Distribuição Primária (em R\$)

Preço de Subscrição (R\$)	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Cota	Valor de Liquidação(R\$)
100,00	3,87	3,87	100,00

O preço a ser pago por Cota já inclui as comissões e todas as despesas da Oferta.

#### Outras informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, da REC, da CVM, da B3 e/ou das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

#### Administrador:

##### **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi

CEP 01451-011, São Paulo, SP

At.: Danilo Christóforo Barbieri

Telefone: 11 3133-0350

E-mail: [fii@brltrust.com.br](mailto:fii@brltrust.com.br) / [escrituracao.fundos@brltrust.com.br](mailto:escrituracao.fundos@brltrust.com.br)

Website: <https://www.brltrust.com.br/?administracao=fii-rec-logistica> neste website, localizar o documento requerido)

#### Coordenador Líder:

##### **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo

CEP 22250-906, Rio de Janeiro, RJ

At.: Douglas Paixão

Telefone: (21) 3797-8092

E-mail: [douglas.paixao@orama.com.br](mailto:douglas.paixao@orama.com.br) / [mercadodecapitais@orama.com.br](mailto:mercadodecapitais@orama.com.br)

Website: Para acessar o Prospecto, neste website, <https://www.orama.com.br/> neste website, na página principal, clicar em "Oferta Pública" depois clicar em "Veja as ofertas disponíveis", procurar por "REC Logística - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e selecionar a seta ao lado direito, em seguida em "Links Oficiais" selecionar o "Aviso ao Mercado", "Prospecto Preliminar" ou a opção desejada.

#### REC:

##### **REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.**

Rua Elvira Ferraz, 250, conj. 216, Vila Olímpia

CEP 04552-040, São Paulo, SP

At.: Marcos Ayala

Telefone: (11) 4040-4443

E-mail: [marcos.ayala@rec-gestao.com](mailto:marcos.ayala@rec-gestao.com)/[ol-rec@rec-gestao.com](mailto:ol-rec@rec-gestao.com)  
Website: <https://www.rec-gestao.com>, (neste website clicar em “Fundos”, e em seguida “Fundo de Investimento Imobiliário - REC Logística” e em seguida, localizar o documento requerido)

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro  
Rua Sete de Setembro, nº 111  
andares  
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares  
CEP 20050-901 - Rio de Janeiro, RJ  
Tel.: (21) 3554-8686  
Website: [www.cvm.org.br](http://www.cvm.org.br)

São Paulo  
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º  
Edifício Delta Plaza  
CEP 01333-010 - São Paulo, SP  
Tel.: (11) 2146-2000

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, acessar em “Quotas de Fundo Imobiliário” e clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”);

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro  
CEP 01010-901 - São Paulo - SP  
Tel.: (11) 2565-5000  
Website: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “Ofertas públicas” e selecionar “Saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

**Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400**

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos I e II.

**Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo**

À parte do Administrador e da REC, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pelo Administrador, mediante prévia consulta à REC. Maiores informações sobre a política de substituição do Administrador e da REC poderão ser encontradas no art. 34 e seguintes do Regulamento.

#### **4. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

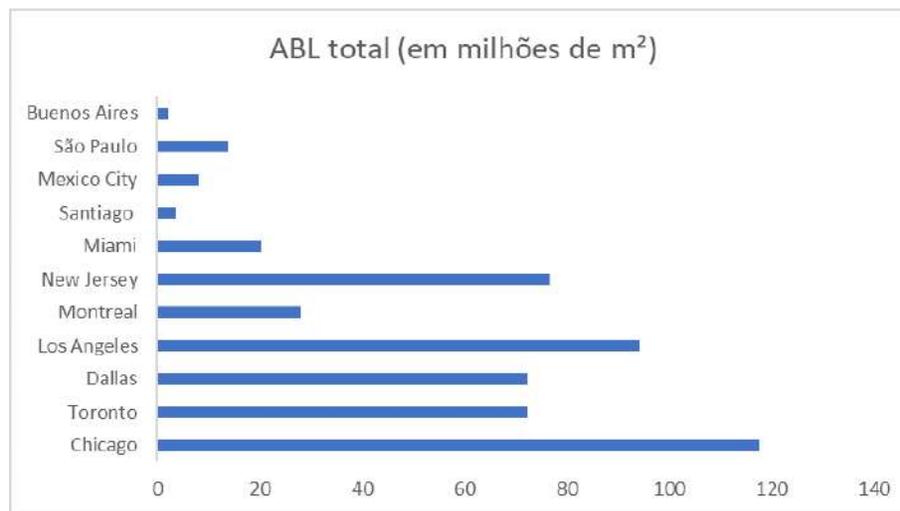
## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA

*A seguir se apresenta um sumário dos negócios do Fundo, incluindo suas informações operacionais e financeiras, suas vantagens competitivas e estratégias de seu negócio. Este sumário é apenas um resumo das informações do Fundo e não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir em Cotas do Fundo. O Investidor do Fundo deve ler atentamente todo o Prospecto, incluindo as demonstrações financeiras, suas respectivas notas explicativas, e as informações contidas na seção “Fatores de Risco”*

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

### Mercado Imobiliário Logístico Brasileiro

O mercado logístico brasileiro ainda é incipiente em qualquer base comparativa, com potencial de crescimento.



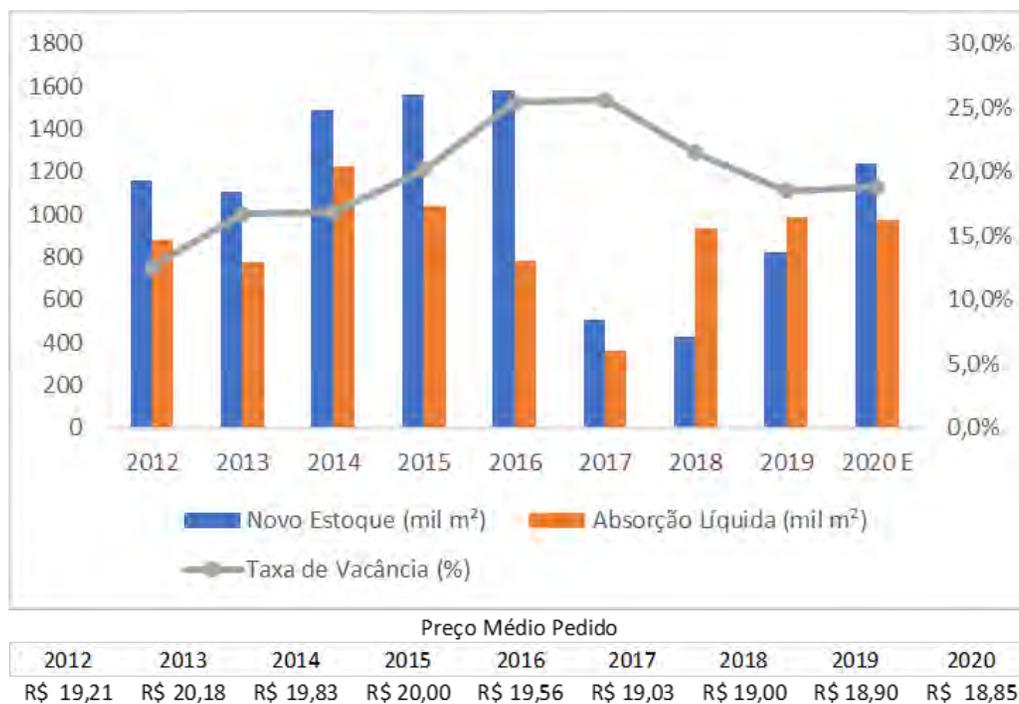
Fonte: CBRE (<https://www.cbre.com/research-and-reports>)

Há várias opções de galpões logísticos nos mercados regionais e nos vários tipos de produtos para gestores qualificados.

### Dinâmica do estoque de imóveis logísticos

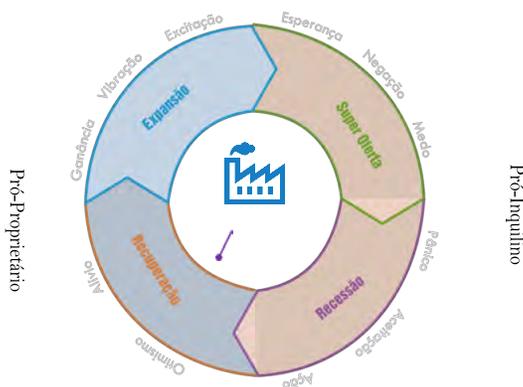
Players profissionais permitem contratos estruturados, com prazos mais longos, multas e avisos-prévios maiores. O setor logístico se demonstrou resiliente à crise e com ciclos de baixa menos profundos quando se comparado a outros segmentos do mercado imobiliário, mesmo com excesso de oferta em alguns anos (Fonte: <https://valor.globo.com/financas/noticia/2020/05/25/na-crise-fundos-imobiliarios-de-logistica-e-residenciais-ganham-apelo.ghtml>, em 17 de outubro de 2020). Todavia, o mercado também peca por indisciplina e há super oferta de ativos de forma recorrente, impactando preço pedido e a taxa de vacância.

Esses pontos reforçam a importância de uma gestão ativa, especializada e experiente no setor. Além disso, entendemos que acompanhar e entender os ciclos é primordial. A REC acompanhará, de maneira constante, os ciclos do mercado para buscar oportunidades que venham a surgir.



Fonte: Binswanger, 9 de março de 2020, [binswangerbrazil.com.br/relatorios/overview-4t19/](http://binswangerbrazil.com.br/relatorios/overview-4t19/)

O setor logístico se demonstrou resiliente à crise e com ciclos de baixa menos profundos se comparado a outros segmentos do mercado imobiliário, mesmo com excesso de oferta em alguns anos.



A REC entende que acompanhar e compreender os ciclos é primordial, bem como acompanhará, de maneira constante, os ciclos de mercado para buscar oportunidades que venham a surgir.

O momento do ciclo de mercado é baseado em uma análise da REC e seus profissionais, com base em dados obtidos em diversos relatórios de mercado, em conversas com operadores de mercado, locatários e em notícias diversas da imprensa. A premissa fundamental é pautada pela crença no ciclo de mercado, que tem momentos de expansão e queda de preços e de vacância, ou vice-versa, fazendo o setor ficar mais favorável aos proprietários ou aos locatários. A REC estima que o setor imobiliário logístico brasileiro está em momento favorável, em média, aos proprietários. Essa estimativa, que pode não se materializar (vide seção Fatores de Risco neste prospecto), é baseada em análises de pesquisas de mercado imobiliário de várias fontes já mencionadas (CBRE,

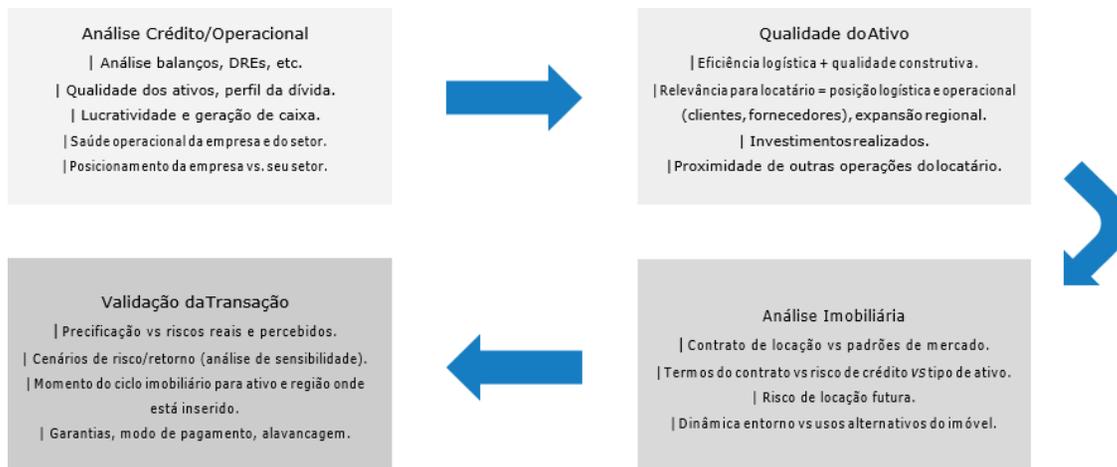
Binswanger)\* que demonstram (i) um potencial de redução da vacância, que já caiu de 25% em 2017 para cerca de 20% em 2019 (média Brasil, de acordo com dados da Binswanger expostos no gráfico “Dados de Mercado”), (ii) aumento percebido de demanda por e-commerce como causa direta da pandemia causada pelo COVID-19 e (iii) perspectivas econômicas mais positivas para o Brasil para os próximos anos. A potencial combinação desses fatores poderá melhorar os termos negociais em favor dos proprietários. Este ciclo positivo poderá durar entre 4 a 7 anos, quando então o setor tenderá a ficar mais favorável aos locatários.

Fontes: CBRE (<https://www.cbre.com/research-and-reports>); e Binswanger [binswangerbrazil.com.br/relatorios/overview-4t19/](http://binswangerbrazil.com.br/relatorios/overview-4t19/)

**Aprovação de Investimento:**



**Comitê de Investimento disciplinado e abrangente, com processo rígido de análise e escolha de investimentos:**



## **Base Legal**

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

## **Duração**

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Regulamento.

## **Público Alvo**

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

## **Objetivo**

O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários, por meio da aquisição, prioritariamente, dos Imóveis Alvo e outros ativos constantes do artigo 2º do Regulamento.

## **Administração, Escrituração, Controladoria e Custódia**

O Fundo é administrado pelo Administrador, devidamente autorizado pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011. Os serviços de custódia, controladoria de ativos, escrituração e liquidação das Cotas do Fundo serão prestados pelo Administrador devidamente autorizado e habilitado pela CVM para o exercício profissional de custódia de ativos, por meio do Ato Declaratório nº 13.244, de 21 de agosto de 2013. O Administrador tem amplos poderes para cumprir a política de investimento do Fundo, com poderes para abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, constituir usufruto e todos os demais direitos inerentes aos bens e ativos integrantes da carteira do Fundo, transigir, praticar, enfim, todos os atos necessários à administração da sua carteira, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições legais aplicáveis. O Administrador é responsável pela contratação, em nome do Fundo, de seus prestadores de serviços e realizará a análise prévia quanto ao atendimento de requisitos objetivos que indiquem a capacidade do prestador de serviços para prestar os serviços necessários ao Fundo, bem como o cumprimento de requisitos regulatórios aplicáveis, observado que tal análise prévia não se constitui recomendação ou indicação dos prestadores de serviços do Fundo por parte do Administrador. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei no 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou no Regulamento. Para o exercício de suas atribuições o Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo, os seguintes serviços facultativos: (i) instituição responsável pela distribuição de cotas; (ii) empresa especializada para assessorar o Administrador e a REC nas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos Alvo que integrem ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (iii) empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos que venham a integrar o patrimônio do Fundo; e (iv) formador de mercado para as cotas do Fundo, observadas as disposições da Instrução CVM 472. Os serviços a que se referem os itens “i”, “ii” e “iii” acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente

habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso “i” acima seja prestado pelo próprio Administrador, ou por pessoas a eles ligadas, salvo no caso da primeira distribuição de Cotas do Fundo, (i) a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotista, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472; ou (ii) o Fundo não poderá arcar com os custos decorrentes da remuneração de tais pessoas ligadas. É vedado ao Administrador o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ou à REC, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Constituem obrigações do Administrador: (i) selecionar, valendo-se das recomendações da REC, os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento do Fundo; (ii) realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvo (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo) e de passivo (escrituração de cotas do Fundo); (iii) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93,; (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos profissionais ou empresas contratados conforme Artigo 10, § 4º e Artigo 11 do Regulamento, incluindo a REC, e do representante dos cotistas, conforme aplicável; (v) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo; (vi) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo; (vii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente; (viii) administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável; (ix) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo; (x) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo; (xi) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e no Regulamento; (xii) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo; (xiii) zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança; (xiv) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; (xv) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral; (xvi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso; (xvii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso IV pelo prazo previsto na regulamentação aplicável; (xviii) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento; (xix) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções; (xx) abrir e movimentar contas bancárias; (xxi) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo; (xxii) transigir; (xxiii) representar o Fundo em juízo e fora dele; (xxiv) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo; (xxv) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos e as diretrizes e recomendações da REC; (xxvi) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08; (xxvii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição como administrador e/ou gestor do Fundo; (xxviii) manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de

5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução da CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo; e (xxix) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Cotistas do Fundo.

Outras informações referentes ao Administrador, bem como em relação ao Fundo, o Regulamento e suas disposições, nos termos do Art. 15 da Instrução CVM 472, podem ser acessadas página da rede mundial de computadores do Administrador: <https://www.brtrust.com.br/?administracao=fii-rec-logistica>, disponível para acesso gratuito

### **Política de investimentos**

O Fundo tem por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: a) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do Fundo, bem como o investimento em Aplicações Financeiras, deverão ser realizadas pelo Administrador após o recebimento da recomendação da REC, observada a política de investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos do Regulamento e da legislação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos: a) além dos Imóveis Alvo a serem adquiridos por ocasião da primeira emissão de cotas, o Fundo poderá adquirir, com os recursos das integralizações das cotas objeto de novas emissões, outros Ativos Alvo para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento; e b) o Fundo poderá manter as locações existentes nos Imóveis Alvo incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do Fundo, nas condições praticadas pelo mercado à época.

O Imóvel Extrema e Imóvel Cotia são imóveis performados, ou seja, não há desenvolvimento ou construções em andamento. Nenhum dos imóveis pertence a sociedades coligadas ou controladas, ou do mesmo grupo a que pertença o Administrador ou a REC. Tampouco há quaisquer conflitos de interesse, nos termos do art. 34 da ICVM 472, na aquisições dos Ativos Alvo.

Os Ativos Alvo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Artigo e a necessidade de prévia consulta à REC, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou a REC e suas Pessoas Ligadas.

O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em ativos específicos, não existindo requisitos ou critérios determinados de diversificação, não havendo limite de investimento por Imóvel Alvo ou Ativos Alvo pelo Fundo. Os Imóveis Alvo podem estar localizados em todo o território nacional. Não há vedação à aquisição de imóveis onerados nos termos do Art. 32, parágrafo 1º do Regulamento.

### **Demonstrações Financeiras e Auditoria**

O Fundo foi constituído em 04 de maio de 2020 e teve sua Primeira Emissão encerrada em 23 de outubro de 2020, não tendo divulgado, até o momento, quaisquer demonstrações financeiras. Quando publicadas as demonstrações financeiras e suas posteriores atualizações divulgadas em <https://www.brtrust.com.br/?administracao=fii-rec-logistica&lang=pt>.

O Administrador contratou a Grant Thornton Auditores Independentes, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.830.108/0001-65, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os objetivos de uma auditoria são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo a opinião de auditoria. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. O Fundo estará sujeito as normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

### **Remuneração do Administrador, da REC e dos demais prestadores de serviços**

#### *Taxa de Administração*

O Administrador e a REC receberão por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 1,175% (um inteiro e cento e setenta e cinco centésimos) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definida, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.0000,00 (quinze mil reais) (“**Taxa de Administração**”) sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“**IPCA/IBGE**”). A Taxa de Administração será paga ao Administrador e à REC, cabendo ao primeiro o valor correspondente a 0,175% (cento e setenta e cinco centésimos por cento) e à REC o valor correspondente a 1% (um por cento), independentemente da função exercida, conforme previsto no artigo 3º, II, do Regulamento.

#### **Política de distribuição de resultados**

O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa e, no máximo, o resultado contábil apurado pelo regime de competência, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá ser, a critério do Administrador, distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, nesta hipótese, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela REC.

O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo, devidamente inscritas e integralizadas, no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento: (a) de rendimentos dos Ativos Alvo; (b) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, conforme abaixo definido, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

#### **Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo**

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo: (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472; (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472; (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do Auditor Independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (vi) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante dos Cotistas; (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária. Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas Cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, atualizado pelo Administrador na data do referido pedido de registro. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo: (i) edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação; (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; (iii) fatos relevantes; (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º da Instrução CVM 472, e com exceção das informações mencionadas no item 7 do anexo 12 da referida Instrução, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo; (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no item “iv” das informações periódicas acima. A divulgação informações referidas nesta seção, inclusive as informações trimestrais do Fundo serão mantidas disponíveis ao Cotista na sede do Administrador, bem como serão oportunamente divulgadas na página da rede mundial de computadores do Administrador: <https://www.brtrust.com.br/?administracao=fii-rec-logistica>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores Fundos.Net <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário - REC Logística”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar a respectiva informação periódica ou eventual). Considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos nesta seção, bem como para a convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal. O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de

processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo. O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas. O Administrador compromete-se a informar, mediante a divulgação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do Fundo ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3o, paragrafo único, da Lei no 11.033/04, caso a quantidade de Cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

### **Perfil do Administrador**

É a BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011<sup>2</sup>.

Como administrador fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo do Administrador mantém uma carteira aproximada de R\$ 106 bilhões distribuídos em 449 (quatrocentos e quarenta e nove) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em direitos creditórios.

O Administrador possui uma carteira de R\$ 17 bilhões em, distribuídos 70 (setenta) fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos: shopping centers, lajes corporativas, residenciais, galpões logísticos, centro de distribuições, etc., conforme dados disponibilizados pela ANBIMA<sup>3</sup>.

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração da Administradora é o Sr. Danilo Christóforo Barbieri, Sócio-Diretor da BRL TRUST Investimentos, responsável pela Área de Administração de Fundos. Iniciou sua carreira em 1999 no Banco Santander Brasil S.A., onde foi responsável pelas áreas de Relacionamento, Produtos, Comercial, culminando com a posição de Country Head da Santander Securities Services, de janeiro de 2011 a março de 2016, ocasião em que ingressa na BRL TRUST<sup>4</sup>.

### **Perfil do Coordenador Líder**

A ÓRAMA DTVM S.A. (“ÓRAMA”) foi constituída em 14 de janeiro de 2011 e teve a sua autorização para funcionamento concedida pelo Banco Central do Brasil em 11 de fevereiro de 2011, bem como foi autorizada para o exercício as atividades de Administrador de Carteira pela Comissão de Valores

---

<sup>2</sup> <http://sistemas.cvm.gov.br/?CadGeral>.

<sup>3</sup> [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm).

<sup>4</sup> [https://www.brltrust.com.br/?page\\_id=19](https://www.brltrust.com.br/?page_id=19).

Mobiliários em 10 de maio de 2011. A ÓRAMA foi constituída com o objetivo de democratizar o acesso à indústria de fundos de investimento no Brasil. Dessa forma, foi pioneira em promover a possibilidade de clientes de varejo acessarem fundos de investimento até então alcançados apenas por investidores que dispunham de quantias relevantes - entre R\$ 50.000,00 e R\$ 500.000,00 - para investimento inicial. Naquele momento, as atividades da ÓRAMA estavam voltadas para a: (i) subscrição de cotas de fundos de investimento em cotas, por conta e ordem de seus clientes (exclusivamente pessoas físicas); (ii) gestão não ativa das carteiras dos fundos de investimento em cotas distribuídos; e (iii) distribuição de fundos de investimento. O objetivo da ÓRAMA se tornou possível com a criação de fundos de investimento em cotas - que investem de 95% a 100% de suas cotas em determinados fundos alvo, sendo que para cada fundo ÓRAMA há um único fundo alvo respectivo, excetuando o Rama Simples DI Tesouro - FIRF Simples Longo Prazo, Rama Bolsa Mid Large - Small Cap FIA, Órama Inflação FIRF IPCA Longo Prazo, Órama Ouro FIM e o Órama Ações FIC FIA, que possuem políticas de investimento próprias e específicas - com aplicação inicial de apenas R\$ 1.000,00 (um mil reais).

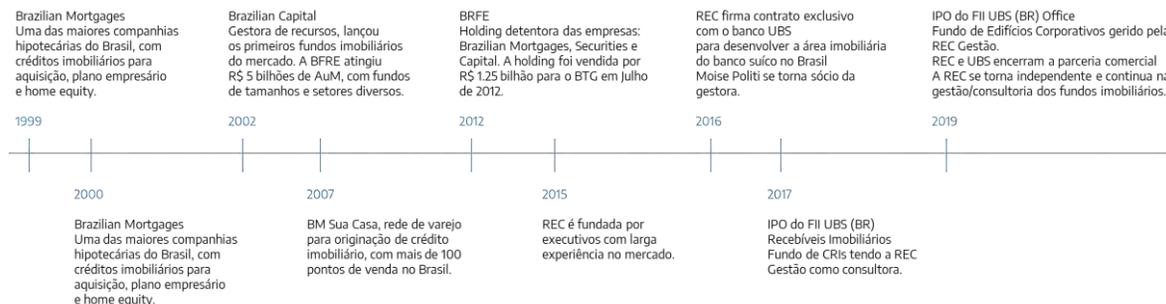
Para acessar o maior número de potenciais investidores, a ÓRAMA lançou, em 27 de julho de 2011, um portal de internet moderno, fácil e intuitivo, que preza pelo autoatendimento de qualquer tipo de cliente, do mais sofisticado ao iniciante em fundos de investimento. Um portal disponível 24 (vinte e quatro horas) por dia, 7 (sete) dias por semana, com informações dos fundos criados pela ÓRAMA, bem como de seus fundos alvo, com diversas funcionalidades e ferramentas que auxiliam o investidor a entender as suas expectativas de resultado e suas aversões ao risco para que tenha um investimento adequado aos seus reais objetivos. A ÓRAMA oferece também aos seus clientes um atendimento através de seu canal telefônico gratuito - 0800 - e através de uma equipe comercial para atendimentos pessoais e personalizados. Em outubro de 2016, o Portal da ÓRAMA foi completamente reformulado para oferecer mais ferramentas e produtos aos clientes, além de adotar critérios mais modernos de navegação. Também foi lançada uma nova plataforma eletrônica de investimentos com o intuito de atender agentes autônomos de investimento, consultores e gestores de valores mobiliários. A plataforma eletrônica de investimentos foi desenvolvida em formato White Label capaz de ser customizada e parametrizada de acordo com a estratégia individualizada de cada contratante, obedecidas as limitações específicas de cada atividade. Através dela é possível valorizar a imagem do contratante, proporcionando um atendimento em escala e maior transparência, priorizando sempre o melhor relacionamento com o cliente. Já em fevereiro de 2017 foi lançado o aplicativo ÓRAMA para Android e iOS, onde é oferecido aos clientes mais uma forma de acessar seus investimentos. Além disso, a partir de outubro de 2018 a Órama recebeu autorização para atuar como Participante de Negociação Pleno (PNP) nos mercados da B3. Atualmente, a ÓRAMA oferece aos seus clientes, (i) subscrição, por conta e ordem de seus clientes pessoas físicas, de cotas de fundos de investimentos e de fundos de investimento em cotas; (ii) distribuição direta de fundos de investimentos de diversos gestores independentes; (iii) gestão ativa e não ativa das carteiras de fundos de investimento; (iv) operações de renda fixa (LCI's, LCA's, LC's, CDB's, COE, CRA, CRI, Debêntures, todos registrados na CETIP); (v) serviços de consultoria; (vi) operações de renda variável através da B3 (Bovespa e BM&F)<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Fonte: <https://www.orama.com.br/compliance> > clicar em Formulário de Referência ADM PJ ([https://orama-media.s3.amazonaws.com/public\\_area\\_files/%C3%93rama\\_DTVM\\_-\\_Formul%C3%A1rio\\_de\\_Refer%C3%Aancia\\_2019\\_-\\_LOGO.pdf](https://orama-media.s3.amazonaws.com/public_area_files/%C3%93rama_DTVM_-_Formul%C3%A1rio_de_Refer%C3%Aancia_2019_-_LOGO.pdf))

## Perfil da REC

Fundada em 2015, a REC é uma gestora de recursos autorizada pela CVM, com foco no segmento financeiro-imobiliário, com ativos sob gestão e/ou consultoria especializada de aproximadamente R\$1,4 bilhão e acima de 73,5 mil investidores (data base agosto de 2020)<sup>6</sup>.



(Fonte: [www.rec-gestao.com](http://www.rec-gestao.com), neste link acessar “Equipe”)

A REC é a atual consultora de investimentos do Fundo de Investimento Imobiliário - FII REC Recebíveis Imobiliário e do Fundo de Investimento Imobiliário - FII REC Renda Imobiliária. Em 2020, visa expandir suas atividades com o lançamento deste Fundo no ramo de logística, já contando com equipe formada e experiente, trazendo uma visão diferenciada do setor e *pipeline* forte em originação e execução.

### Equipe FII RELG11

A equipe dedicada ao FII RELG11 é enxuta e deve crescer junto com a expansão do Fundo, além de contar com o apoio dos demais sócios e colaboradores da REC.

#### Moise Politi

##### Head de Fundos Imobiliários

*Com 37 anos de experiência, Moise é engenheiro civil pela Mauá e gestor autorizado pela CVM. Foi sócio fundador da BFRE, empresa pioneira no segmento financeiro-imobiliário no Brasil e trabalhou em diversas instituições financeiras (Chase Manhattan Bank, BTG Pactual, Banco Pan e Ourinvest). Participou da criação do primeiro fundo imobiliário do Brasil (FII Pátio Higienópolis) e foi responsável pela estruturação de mais de 50 fundos imobiliários, totalizando mais de R\$ 15 bilhões. Desde julho de 2019 é membro do Comitê de Investimento do Fundo de Investimento Imobiliário do Estado de São Paulo.*

#### Marcelo da Costa Santos

##### Head do Fundo de Logística

*Com quase 30 anos de experiência nos setores financeiro, private equity e imobiliário, Marcelo foi fundador e CEO da NAI Brazil/Engelhardt Real Estate, onde montou a melhor equipe de Pesquisa e de transações de Logística e Ativos Industriais do mercado brasileiro. Em 2018, após 4 anos à frente da empresa, vendeu as operações para um competidor internacional. Também foi vice-presidente América do Sul de Capital Markets e Valuation & Advisory da Cushman & Wakefield, onde comandava mais de 70 profissionais em três áreas diferentes da empresa; foi sócio-diretor da MaxCap, empresa de private equity imobiliário; Diretor Adjunto de M&A no UBS Warburg e Analista de Investimentos no ABN Amro. Marcelo é Membro do Conselho do Shopping Vitória e bacharel em Economia pela FEA-USP.*

<sup>6</sup> Fonte: <https://rec-gestao.com/documentos>, neste link, localizar Formulário de Referência - Gestora > 2.1 Breve Histórico da Empresa

Matheus Lemos  
Analista do Fundo de Logística

Com 2 anos de experiência no mercado, iniciou sua carreira na LAD Capital Gestora de Recursos Ltda., empresa especializada em fundos de investimento estressados. Ingressou na REC em 2020 e atua como analista na área de logística, incluindo análise de ativos logísticos e estruturação de propostas de aquisição. Formado em 2019 pela Escola de Administração de Empresas de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas - EAESP/FGV.

#### **Equipe REC - Demais Sócios & Suporte**

Os sócios têm experiência em mercado de capitais e fundos imobiliários.

Marcos Ayala, CFA  
Head do Fundo de Lajes Corporativas e Relação com Investidores

Com 17 anos de experiência, Marcos é formado em administração de empresas pela EAESP-FGV e é gestor autorizado pela CVM. Possui certificação CFA e trabalhou no Morgan Stanley, Lazard, Gávea Investimentos, BFRE e Banco Pan. Participou de operações de M&A e private equity em variados segmentos. Na Gávea, atuou em 3 fundos de private equity, com capital comprometido combinado de US\$2,2 bilhões.

Frederico Porto  
Head do Fundo de Recebíveis e Compliance

Com 19 anos de experiência, é advogado admitido no Brasil (PUC-SP) e Estados Unidos (New York State). No Brasil, foi diretor da Brazilian Securities (BS) e Brazilian Mortgages (BM). Na BS, estruturou e/ou monitorou mais de 170 CRIs (R\$ 1,2 bi); e na BM foi responsável pelas equipes de produto imobiliário e engenharia que originou mais de R\$ 900 milhões entre 2011 e 2015 em crédito imobiliário (financiamento e home equity). Atuou por 12 anos nos Estados Unidos, no escritório de advocacia Andrews Kurth LLP (finanças estruturadas) e na área jurídica/tesouraria da GMAC/Rescap (atual Ally Financial). Frederico ministra desde 2005 o Securitization Workshop do International Housing Finance Program/Wharton Business School da University of Pennsylvania.

Max Fujii  
Portfólio Manager Fundo de Recebíveis

Com 19 anos de experiência, Max é formado em administração pela EAESP-FGV. Trabalhou nos Bancos Itaú, Pan e Brazilian Mortgages. Atuou no Itaú em gestão de risco com ênfase em risco de crédito, desenvolvimento de políticas, processos e produtos de crédito imobiliário e avaliação de portfólios de crédito imobiliário. No Pan, atuou em precificação, e na Brazilian Mortgages, na controladoria da empresa e dos fundos imobiliários sob gestão.

Dando suporte aos sócios, a REC ainda conta com mais dois analistas, uma gerente de controladoria, uma administrativa e uma advogada.

#### **Estratégia de gestão do Fundo**

O Fundo tem gestão ativa da REC com comprovada *expertise* pela atuação passada e presente, e *portfolio manager* com longa experiência no setor. O Fundo, visando a obtenção de renda, buscará:

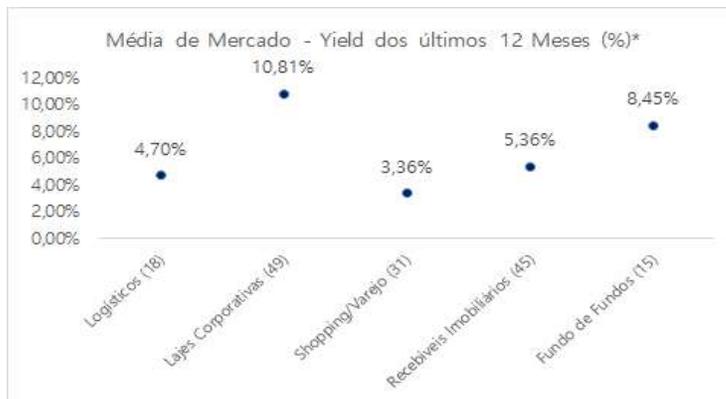
- i) Aquisição de ativos bem posicionados - classe A e B;
- ii) Ativos especulativos que permitam aproveitar o ciclo em sua potencialidade;
- iii) Contratos atípicos que passem segurança, caso façam sentido;

- iv) Abrangência geográfica ampla, respeitando o ciclo do mercado local, produto e relação risco-retorno; e
- v) Análise constante e reciclagem - se necessária - dos ativos.

A REC acompanhará, de maneira constante, os ciclos do mercado para buscar oportunidades que venham a surgir.

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade indica que o Fundo poderá ter um *cap rate* de suas aquisições, em seu primeiro ano, de 9,87%<sup>7</sup>, valor acima da média do mercado de fundos imobiliários.

Fundos de logística mais resilientes na relação risco x retorno<sup>8</sup>



### Cinco Principais Fatores de Riscos

#### Risco de o Fundo não captar o Valor Mínimo da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não serem subscritas Cotas em valor suficiente para que seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, o que ensejará o cancelamento da Oferta e a respectiva devolução dos valores integralizados pelos Investidores, prejudicando a expectativa de rentabilidade dos Investidores, já que tais valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período.

#### Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos Imóveis Alvos e demais Ativos Alvo objeto

<sup>7</sup> Considerando a aquisição de ativos com compromisso de compra e venda ou Memorando de Entendimento assinado ou em assinatura, conforme Estudo de Viabilidade, e considerando que esses ativos passarão por *due diligence* e aprovação final.

<sup>8</sup> Considerando fundos que tiveram seus IPOs até agosto de 2019 (Fonte: Clube FII <https://www.clubefii.com.br/>).

de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, bem como penalidades que possam ser cobradas das contrapartes com quem o Fundo negociar. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Imóveis Alvos e demais Ativos Alvo que integrem a carteira o Fundo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo ou ainda o inadimplemento das obrigações do Fundo que possam gerar algum tipo de penalidade, poderá retardar ou mesmo comprometer o recebimento dos rendimentos advindos dos Imóveis Alvos e demais Ativos Alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo ou poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, podendo também ocorrer desvalorização do Imóvel Alvo e/ou do lastro atrelado aos demais Ativos Alvo, bem como insuficiência de garantias atreladas às operações imobiliárias envolvendo os mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Imóveis Alvo ou outros Ativos Alvo, conforme disposto neste Prospecto, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo. Além disso, a rentabilidade do Fundo poderá também ser afetada em razão da ocorrência de outros eventos relativos aos Imóveis Alvo, os quais se encontram melhor descritos no item “Riscos relacionados aos Imóveis Alvo”, na página 94 deste Prospecto.

#### **Risco relacionado à Gestão do Fundo**

Os Ativos Alvo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista no Regulamento e a necessidade de prévia consulta à REC. Assim, a gestão inadequada e/ou equivocada do Fundo pode ocasionar perdas patrimoniais consideráveis ao Fundo e seus Cotistas.

#### **Riscos relativos à inexistência de Imóveis Alvo e/ou outros Ativos Alvo que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo**

Condições adversas no mercado da área de influência dos imóveis podem afetar adversamente os níveis de ocupação ou a capacidade de alugar áreas disponíveis. Os resultados operacionais do Fundo dependem do percentual de ocupação e aluguel das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade de alugar de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de locação aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de locações e afetar os resultados operacionais dos imóveis e do Fundo.

Os seguintes fatores, dentre outros, podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- (i) quedas nos níveis de ocupação e/ou um aumento na inadimplência dos locatários dos Imóveis Alvo podem causar um declínio da receita proveniente de locações;
- (ii) queda de receita em razão de recessões econômicas ou desaceleração da economia brasileira;
- (iii) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o Imóveis Alvo se localizam;
- (iv) aumento de despesas relacionadas a reformas, reparos e relocações do imóvel; aumento de impostos incidentes sobre a operação dos locatários e aumento dos custos operacionais;
- (v) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos Ativos Alvo do Fundo e alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
- (vi) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

### **Riscos relativos às receitas mais relevantes**

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) quanto às receitas de locação: A inadimplência no pagamento de aluguéis ou o aumento de vacância de locatários nos imóveis podem implicar em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis serão sua principal fonte de receitas. Eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis ou vacância de parte dos empreendimentos poderá acarretar temporária redução na receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; e

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: Há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que ao final do prazo da locação dos Imóveis Alvo, no caso dos contratos atípicos e, a cada vencimento anual, no caso dos contratos típicos, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores que vierem a ser acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função da existência de contratos de locação típicos, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Além disso, o Fundo estará sujeito também ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, nem houver garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, poderão ser pagas diretamente pelo Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5. FATORES DE RISCO

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## FATORES DE RISCO

*Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.*

*Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.*

*Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e a REC mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.*

*A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou da REC ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

### **Fatores macroeconômicos relevantes**

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

### **Riscos Institucionais**

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

### **Riscos de influência de mercados de outros Países**

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros Países, incluindo Países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros Países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros Países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como conseqüência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

### **Riscos relacionados ao Fundo**

#### **Risco relativo à rentabilidade do Fundo**

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos

aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos Imóveis Alvos e demais Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, bem como penalidades que possam ser cobradas das contrapartes com quem o Fundo negociar. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Imóveis Alvos e demais Ativos Alvo que integrem a carteira o Fundo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo ou ainda o inadimplemento das obrigações do Fundo que possam gerar algum tipo de penalidade, poderá retardar ou mesmo comprometer o recebimento dos rendimentos advindos dos Imóveis Alvos e demais Ativos Alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo ou poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, podendo também ocorrer desvalorização do Imóvel Alvo e/ou do lastro atrelado aos demais Ativos Alvo, bem como insuficiência de garantias atreladas às operações imobiliárias envolvendo os mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Imóveis Alvo ou outros Ativos Alvo, conforme disposto neste Prospecto, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo. Além disso, a rentabilidade do Fundo poderá também ser afetada em razão da ocorrência de outros eventos relativos aos Imóveis Alvo, os quais se encontram melhor descritos no item “Riscos relacionados aos Imóveis Alvo”, na página 94 deste Prospecto.

### **Riscos tributários**

A Lei 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- (i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas. É importante destacar que, em razão do entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 - Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, conforme mencionado no “Tributação do Fundo”, o Fundo (i) recolherá o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, e (ii) recolherá integralmente o Imposto de Renda referente ao passivo acumulado.

## **Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

## **Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário**

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das Cotas nos referidos mercados.

## **Inexistência de Imóvel Alvo específico**

O Fundo, quando da realização da 2ª Emissão de cotas não possuirá ativos imobiliários determinados para adquirir, com exceção do Imóvel Cotia e Imóvel Extrema, cujos Compromissos de Compra e Venda foram firmados pelo Fundo, conforme divulgado nos Fatos Relevantes de 28 de setembro e 1º de outubro, todos deste ano. Assim, poderá haver a necessidade de seleção de outros ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Administrador poderá não encontrar imóveis elegíveis dentro da política de investimentos do Fundo afetando, consequentemente, a Rentabilidade Alvo prevista neste Prospecto.

## **Risco Operacional**

Os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, da Gestora, do Custodiante, da Instituição Escrituradora e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

## **Risco referente a outros títulos e valores mobiliários**

Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM 472, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

## **Demais riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

### **Risco relativo à restrição de negociação das Cotas antes do encerramento da Oferta**

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota, que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à sua Cota e se converterá em tal Cota do Fundo depois de publicado o Anúncio de Encerramento, bem como o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas no mercado secundário.

### **Risco do Estudo de Viabilidade**

**Como a REC foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade do Fundo, o qual é embasado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pela própria REC, estes dados podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua e podem conter análise tendenciosa, e com viés de mercado adotado pela REC.**

### **Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta**

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, a REC e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

### **Risco Relativo à Inexistência de ativos que se Enquadrem na Política de Investimentos do Fundo**

O Fundo poderá não dispor de oferta de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e da REC, que atendam à Política de Investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar os recursos captados com a 2ª Emissão, em caso de rescisão do Contrato de Aquisição, para aquisição de Ativos Alvo.

A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, considerando que, enquanto o Fundo não alocar seus recursos em Ativos Alvo, os recursos do Fundo permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

### **Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo**

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos Cotistas minoritários. Além disso, a excessiva concentração pode acarretar em impactos negativos em razão da perda de condições que permitem ao Fundo obter tratamento tributário mais benéfico nos termos da legislação vigente.

### **Risco de Não Concretização da Oferta**

Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não serem subscritas Cotas em valor suficiente para que seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, o que ensejará o cancelamento da Oferta e a respectiva devolução dos valores integralizados pelos Investidores, prejudicando a expectativa de rentabilidade dos Investidores, já que tais valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período.

### **Risco de o Fundo não captar o Montante Inicial da Oferta**

Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, ainda que tenha sido atingido o Valor Mínimo da Oferta, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará limitada aos rendimentos dos Imóveis que efetivamente venham a ser adquiridos pelo Fundo, observada a ordem de prioridade indicada na Seção Destinação dos Recursos.

### **Risco de diluição decorrente de novas emissões de cotas**

O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Alvo. Neste sentido, os Cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGE, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Adicionalmente, os cotistas podem vir a ser diluídos caso o valor de emissão de novas cotas seja inferior ao valor patrimonial das cotas.

### **Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

## **Desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venham a ser disponibilizados acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, crédito, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

## **Revisões e/ou atualizações de projeções**

O Fundo e o Administrador não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

## **Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas.

O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo.

## **Riscos de alterações nas práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

### **Riscos de eventuais reclamações de terceiros**

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra ou pelo Fundo venham a ser julgados improcedentes ou procedentes, respectivamente, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

### **Riscos relacionados à Gestora**

A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Alvo, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho da Gestora na realização de suas atividades. Não há garantias de que a REC permanecerá nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. **A incapacidade da REC de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estas venham a renunciar sua posição de Gestora do Fundo e a inaptidão do Administrador em contratar outra Gestora com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das Cotas.**

### **Risco relativo à não substituição do Administrador**

Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Instrução CVM 472/08. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

### **Risco de Governança**

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

### **Risco de desvalorização dos imóveis**

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em Imóveis Alvo e direitos reais relativos a Imóveis Alvo, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por conseqüência, sobre as Cotas.

### **Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo**

O valor dos imóveis que venham a integrar, direta ou indiretamente, a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados.

## Riscos de engenharia

Os Imóveis Alvo a serem adquiridos pelo Fundo com os recursos da 2ª Emissão, nos termos dos Contratos de Aquisição, encontram-se prontos e em funcionamento. Os riscos de engenharia, portanto, ficam por conta de eventos de força maior e casos fortuitos, tais como vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio etc. Ademais, os Imóveis Alvo estarão sujeitos aos riscos de engenharia inerentes às obras de eventuais expansões e eventuais defeitos ou vícios relativos às obras anteriormente realizadas que não tenham se tornado aparentes ou não sejam identificáveis no momento de sua aquisição pelo Fundo.

## Riscos relativos às receitas mais relevantes

### Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) quanto às receitas de locação: A inadimplência no pagamento de aluguéis ou o aumento de vacância de locatários nos imóveis podem implicar em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis serão sua principal fonte de receitas. Eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis ou vacância de parte dos empreendimentos poderá acarretar temporária redução na receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; e

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: Há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que ao final do prazo da locação dos Imóveis Alvo, no caso dos contratos atípicos e, a cada vencimento anual, no caso dos contratos típicos, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores que vierem a ser acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função da existência de contratos de locação típicos, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Além disso, o Fundo estará sujeito também ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, nem houver garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, poderão ser pagas diretamente pelo Fundo

## Inexistência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da REC ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou da REC, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos integrantes da carteira do Fundo e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

## **Riscos próprios dos Ativos Alvo**

Os Ativos Alvo apresentam seus próprios riscos, que podem não terem sido analisados em sua completude, podendo inclusive ser alcançados por obrigações do vendedor ou de terceiros antecessores na propriedade dos Imóveis, em decorrência de reconhecimento de fraude à execução, pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outro procedimento de natureza similar.

## **Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário**

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos Imóveis Alvos e demais imóveis relacionados aos Ativos Alvo que serão investidos pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data deste Prospecto poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos Imóveis Alvos e demais imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

## **Riscos Relacionados aos Imóveis Alvo**

### **Risco relacionado à aquisição de Imóveis**

Prioritariamente, o Fundo investirá em Imóveis Alvo ou direitos relativos a Imóveis Alvo e os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos imóveis, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) que venha a ser realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do Imóvel que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou ainda pendências de regularidade do Imóvel que não tenham sido identificadas ou sanadas, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do Imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

### **Inexistência de Imóvel Alvo específico**

O Fundo, quando da realização da 2ª Emissão de cotas poderá não possuir ativos imobiliários determinados para adquirir, com exceção de empreendimentos pré determinados que se encontram em fase avançada de negociação. Assim, poderá haver a necessidade de seleção de outros ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Administrador poderá não encontrar imóveis elegíveis dentro da política de investimentos do Fundo afetando, conseqüentemente, a Rentabilidade Alvo prevista neste Prospecto.

## **Risco relativos à inexistência de Imóveis Alvo e/ou outros Ativos Alvo que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo**

Condições adversas no mercado da área de influência dos imóveis podem afetar adversamente os níveis de ocupação ou a capacidade de alugar áreas disponíveis. Os resultados operacionais do Fundo dependem do percentual de ocupação e aluguel das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade de alugar de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de locação aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de locações e afetar os resultados operacionais dos imóveis e do Fundo.

Os seguintes fatores, dentre outros, podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- (i) quedas nos níveis de ocupação e/ou um aumento na inadimplência dos locatários dos Imóveis Alvo podem causar um declínio da receita proveniente de locações;
- (ii) queda de receita em razão de recessões econômicas ou desaceleração da economia brasileira;
- (iii) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o Imóveis Alvo se localizam;
- (iv) aumento de despesas relacionadas a reformas, reparos e relocações do imóvel; aumento de impostos incidentes sobre a operação dos locatários e aumento dos custos operacionais;
- (v) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos Ativos Alvo do Fundo e alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
- (vi) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

## **Danos materiais e responsabilidade civil decorrentes do uso dos imóveis**

Como alguns imóveis do Fundo são espaços privados, porém abertos ao público, incidentes que estão fora do controle do Fundo podem acontecer, resultando em danos materiais e exposição do Fundo ao dever de indenização decorrente de responsabilidade civil. Adicionalmente, pode haver o dever de indenizar vítimas, o que pode resultar em uma diminuição de margem de lucro e resultados operacionais. Quaisquer desses eventos podem resultar em um efeito adverso para o Fundo.

## **Risco de desapropriação e de sinistro**

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir, preponderantemente, em Imóveis Alvo e demais Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis adquiridos pelo Fundo ou a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Alvo poderão acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre os referidos ativos. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Imóveis Alvos e/ou demais Ativos Alvo vinculados a imóvel, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Imóveis Alvo ou demais Ativos Alvo vinculados a imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições das operações relacionadas aos Imóveis Alvo e demais Ativos Alvo relacionados a imóveis. Ainda, os imóveis que eventualmente passem a integrar o patrimônio do Fundo podem estar sujeitos a algum tipo de restrição por determinação do poder público, em decorrência, por exemplo, do atendimento de posturas municipais, demandando a concessão de licenças pelos órgãos competentes para o exercício de determinadas atividades no imóvel.

### **Riscos de eventuais reclamações de terceiros**

Na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas quotas, para arcar com eventuais perdas.

### **Risco das Contingências Ambientais**

Considerando que o objetivo do Fundo é de investir, prioritariamente, em Imóveis Alvo e demais Ativos Alvo que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

### **Riscos relacionados aos contratos de locação**

Os resultados do Fundo dependerão substancialmente dos valores de locação recebidos em razão dos contratos de locação. Quando do vencimento dos contratos de locação que forem celebrados em relação aos Imóveis Alvo, eventuais condições adversas nas regiões em que se encontram situados os imóveis (tais como, mas não se limitando, (i) à criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes, (ii) a eventos adversos que limitem as atividades principais dos locatários dos imóveis, (iii) a períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações e/ou aumento da inadimplência dos locatários, (iv) à decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os imóveis, (v) acirramento da competição no mercado de locações imobiliárias nas regiões onde os imóveis estão localizados) podem comprometer e/ou prejudicar a renovação das locações, restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações, e (vi) a percepções negativas pelos locatários e/ou locatários em potencial com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os imóveis. Nestas hipóteses, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos Cotistas.

### **Riscos de não renovação dos contratos de locação**

As projeções de receitas para as operações do Fundo serão feitas com base nos contratos de locação dos Imóveis Alvo, considerando, ainda, as obrigações assumidas pelos locatários. Caso os contratos de locação sejam rescindidos pelos locatários ou a renovação dos contratos de locação não ocorra, ou ocorra em valores inferiores aos estimados ou caso a obrigação de pagamento de aluguel prestada pelos locatários não seja cumprida no tempo e modo estipulados nos contratos de locação, há a possibilidade de tais receitas não se concretizarem, provocando impacto adverso nos resultados do Fundo. Além disso, caso algum dos contratos de locação venha a ser rescindido ou não seja renovado pelo respectivo locatário na data de seu vencimento, o Fundo poderá ter dificuldades para alugar o imóvel nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que as estipuladas nos contratos de locação rescindidos e/ou não renovados, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo locatário no curto e médio prazos. Nestas hipóteses, os negócios e resultados do Fundo poderão ser adversamente afetados.

### **Riscos de rescisão dos contratos de locação sem o pagamento da indenização**

Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

### **Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis**

Como praxe de mercado, usualmente aos locatários é atribuída a obrigação de contratação de seguros para os imóveis locados. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Adicionalmente, caso os locatários não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, na hipótese de ocorrência de sinistro envolvendo os imóveis há a possibilidade destes não serem cobertos pelo seguro ou não estarem cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo.

### **Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais**

Os locatários dos imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, as empresas podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos Imóveis podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos.

### **Risco de alterações na Lei do Inquilinato**

As receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação descritos na seção “Destinação dos Recursos” na página 46 deste Prospecto. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

### **Informações contidas neste Prospecto Preliminar.**

Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

#### **Demais riscos**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e da REC, tais como pandemias, moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**

**6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Preliminar. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

### I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

#### A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

#### B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

#### C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

#### *(i) Cotistas residentes no Brasil*

Regra geral, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação do IR devido, gerando o direito à dedução do IR apurado em cada período de apuração.

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IR e da CSLL. As alíquotas do IR correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o valor resultante da multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, enquanto que a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

*(ii) Cotistas residentes no exterior*

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em Cotas do Fundo de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IR à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

## II. Tributação aplicável ao Fundo

### A) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, sendo possível a sua majoração pelo Poder Executivo a qualquer tempo até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

### B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item “Destinação de Recursos” acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador e/ou do REC de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

### C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IR, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404/76.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

*Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Segunda Emissão mantêm relacionamento comercial com o Administrador, a REC, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.*

### **Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

O Administrador não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Coordenador Líder, além do relacionamento decorrente desta Oferta, bem como ser/ter sido coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

### **Relacionamento do Administrador com a REC**

*Além da presente Emissão, na presente data, a BRL atua na qualidade de administrador do Fundo de Investimento Imobiliário - FII REC Recebíveis Imobiliários e do Fundo de Investimento Imobiliário - FII REC Renda Imobiliária, os quais também contam com a consultoria da REC. O Administrador declara que não possui, além do quanto acima mencionado, qualquer outro relacionamento relevante com a REC que possa configurar conflito de interesses ou que seja relevante no âmbito da Oferta. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a REC e o Administrador. A REC e o Administrador não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.*

### **Relacionamento do Coordenador Líder com a REC**

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a REC não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

O Coordenador Líder e a REC não mantêm, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante, além do relacionamento decorrente desta Oferta, bem como ser/ter sido coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento sob gestão do REC.

### **Relacionamento do Administrador com o Escriturador**

Na data deste Prospecto, os serviços de administração e escrituração são prestados pelo Administrador.

### **Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador**

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

O Coordenador Líder e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

O Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador**

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento do Auditor Independente com a REC**

A REC não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Auditor Independente.

A REC e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

## ANEXOS

---

- ANEXO I - ATO DO ADMINISTRADOR
- ANEXO II - REGULAMENTO DO FUNDO
- ANEXO III - DECLARAÇÕES DO ARTIGO 56 DA ICVM 400
- ANEXO IV - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO V - LAUDOS DOS IMÓVEIS
- ANEXO VI - INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39 V DA ICVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

---

ATO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA  
CNPJ 37.112.770/0001-36**

Pelo presente Instrumento Particular, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451- 011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários (“**Administrador**”), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA**, constituído em 04 de maio de 2020, com Regulamento conforme versão vigente datada de 02 de julho de 2020, e inscrito no CNPJ/ME sob o nº 37.112.770/0001-36 (“**Fundo**” e “**Regulamento**”) vem, com fulcro no artigo 36, §4º do Regulamento, em atendimento à solicitação da CVM por meio de ação de fiscalização da Divisão de Fundos Listados e de Participações, nos termos do artigo 17 –A da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, alterar a redação do artigo 17, §3º, do Regulamento do Fundo, que passará a vigorar com o texto abaixo transcrito, nos seguintes termos:

Onde se lê:

[...]

**Art. 17.** O **ADMINISTRADOR** e a **REC**, no exercício específico de suas funções e utilizando-se dos recursos do **FUNDO**, deverão observar as vedações previstas no Artigo 32 deste Regulamento.

[...]

§ 3º O **ADMINISTRADOR** e a **REC**, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses que comprovadamente configurem má-fé ou dolo na administração do **FUNDO**, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do **FUNDO** (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do **FUNDO**), devendo o **FUNDO** ressarcir imediatamente o valor das despesas legais razoáveis incorridas pelo **ADMINISTRADOR** e/ou pela **REC**, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

[...]

Passar-se-á a ler:

[...]

**Art. 17.** O **ADMINISTRADOR** e a **REC**, no exercício específico de suas funções e utilizando-se dos recursos do **FUNDO**, deverão observar as vedações previstas no Artigo 32 deste Regulamento.

[...]

§ 3º O **ADMINISTRADOR** e a **REC**, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses que comprovadamente configurem má-fé ou dolo na administração do **FUNDO** ou, ainda, culpa por imprudência, negligência ou imperícia, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do **FUNDO** (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do **FUNDO**), devendo o **FUNDO** ressarcir imediatamente o valor das despesas legais razoáveis incorridas pelo **ADMINISTRADOR** e/ou pela **REC**, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

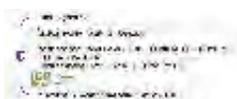
[...]

Ficam ratificados todos os artigos não expressamente alteradas por este Instrumento, os quais permanecem em pleno efeito e vigor conforme nova redação ao Regulamento consolidado por este Aditamento (“Anexo I”).

Este Instrumento Particular de Alteração do Regulamento é dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil.

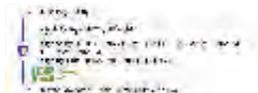
Sendo assim, assina o presente Instrumento em 1 (uma) via, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 06 de outubro de 2020.



**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

**Testemunhas:**



1. \_\_\_\_\_  
Nome: Ingrid Anny Campos Sepúlveda  
CPF: 221.667.028-64



2. \_\_\_\_\_  
Nome: Sergio Luiz Verandi Dias  
CPF: 222.186.658-40

ANEXO II

---

REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA  
CNPJ 37.112.770/0001-36**

Pelo presente Instrumento Particular, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451- 011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários (“**Administrador**”), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA**, constituído em 04 de maio de 2020, com Regulamento conforme versão vigente datada de 02 de julho de 2020, e inscrito no CNPJ/ME sob o nº 37.112.770/0001-36 (“**Fundo**” e “**Regulamento**”) vem, com fulcro no artigo 36, §4º do Regulamento, em atendimento à solicitação da CVM por meio de ação de fiscalização da Divisão de Fundos Listados e de Participações, nos termos do artigo 17 –A da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, alterar a redação do artigo 17, §3º, do Regulamento do Fundo, que passará a vigorar com o texto abaixo transcrito, nos seguintes termos:

Onde se lê:

[...]

**Art. 17.** O **ADMINISTRADOR** e a **REC**, no exercício específico de suas funções e utilizando-se dos recursos do **FUNDO**, deverão observar as vedações previstas no Artigo 32 deste Regulamento.

[...]

§ 3º O **ADMINISTRADOR** e a **REC**, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses que comprovadamente configurem má-fé ou dolo na administração do **FUNDO**, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do **FUNDO** (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do **FUNDO**), devendo o **FUNDO** ressarcir imediatamente o valor das despesas legais razoáveis incorridas pelo **ADMINISTRADOR** e/ou pela **REC**, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

[...]

Passar-se-á a ler:

[...]

**Art. 17.** O **ADMINISTRADOR** e a **REC**, no exercício específico de suas funções e utilizando-se dos recursos do **FUNDO**, deverão observar as vedações previstas no Artigo 32 deste Regulamento.

[...]

§ 3º O **ADMINISTRADOR** e a **REC**, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses que comprovadamente configurem má-fé ou dolo na administração do **FUNDO** ou, ainda, culpa por imprudência, negligência ou imperícia, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do **FUNDO** (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do **FUNDO**), devendo o **FUNDO** ressarcir imediatamente o valor das despesas legais razoáveis incorridas pelo **ADMINISTRADOR** e/ou pela **REC**, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

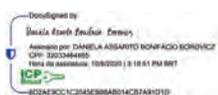
[...]

Ficam ratificados todos os artigos não expressamente alteradas por este Instrumento, os quais permanecem em pleno efeito e vigor conforme nova redação ao Regulamento consolidado por este Aditamento (“Anexo I”).

Este Instrumento Particular de Alteração do Regulamento é dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil.

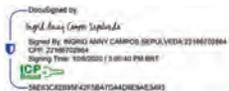
Sendo assim, assina o presente Instrumento em 1 (uma) via, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 06 de outubro de 2020.



**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

**Testemunhas:**



1. \_\_\_\_\_  
Nome: Ingrid Anny Campos Sepulveda  
CPF: 221.667.028-64



2. \_\_\_\_\_  
Nome: Sergio Luiz Verandi Dias  
CPF: 222.186.658-40

## REGULAMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA

### **DO FUNDO**

**Art. 1.** O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA** (“**FUNDO**”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“**Instrução CVM nº 472/08**”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“**Lei nº 8.668/93**”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º. O **FUNDO** é administrado **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“**ADMINISTRADOR**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico do **ADMINISTRADOR** ([www.brtrust.com.br](http://www.brtrust.com.br)).

§ 2º. O **FUNDO** é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

§ 3º. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: [www.brtrust.com.br](http://www.brtrust.com.br).

### **DO OBJETO**

**Art. 2.** O **FUNDO** tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, em imóveis prontos, terrenos ou imóveis em construção, destinados à exploração de atividades logísticas, de armazenamento, distribuição, comerciais, ou industriais (“**Imóveis Alvo**”) e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda. Além do investimento em Imóveis Alvo e direitos reais sobre os Imóveis Alvo, o **FUNDO** poderá adquirir **(i)** ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre Imóveis Alvo; **(ii)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo; **(iii)** cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento aplicações em imóveis ou direitos reais sobre imóveis; **(iv)** certificados de recebíveis imobiliários cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável; ou **(v)** outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (em conjunto com os Imóveis Alvo, os “**Ativos Alvo**”), respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento.

§ 1º. O **FUNDO** não tem o objetivo de aplicar seus recursos em ativos específicos, não existindo requisitos ou critérios determinados de diversificação, não havendo limite de investimento por Imóvel Alvo ou Ativos Alvo pelo **FUNDO**. Os Imóveis Alvo podem estar localizados em todo o território nacional.

§ 2º. Nos termos da legislação aplicável, os Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. Não poderão integrar o ativo do **ADMINISTRADOR**, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. Não comporão a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III. Não poderão ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**.

§ 3º. Os Imóveis Alvo e os direitos reais sobre referidos bens poderão ser adquiridos à vista ou a prazo pelo **FUNDO** e serão objeto de prévia avaliação que deverá ser elaborada conforme o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

§ 4º - Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo que estejam localizados em todo o território nacional, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição dos referidos ativos.

§ 5º. Adicionalmente ao disposto no caput, o **FUNDO** poderá investir em Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido), conforme o disposto na política de investimentos do **FUNDO** definida no Capítulo abaixo.

§ 6º. Os investimentos e desinvestimentos do **FUNDO** em Ativos Alvo e em Aplicações Financeiras serão realizados diretamente pelo **ADMINISTRADOR**, nos termos deste Regulamento.

§ 7º. O Fundo é classificado pelas normas da Anbima como FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação Híbrido.

### **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 3.** Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no Artigo 2 retro, os recursos do **FUNDO** serão aplicados de acordo com a seguinte política de investimentos:

- I. O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: **a)** auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e **b)** auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar;
- II. Para dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo e ao investimento em Aplicações Financeiras, o **FUNDO** contratará a **REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 250, conj. 216, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ/M sob no 22.828.968/0001-43 (“**REC**”). A REC desempenhará as suas atribuições conforme disposto neste Regulamento, e no respectivo contrato de prestação de serviços, atuando inicialmente na qualidade de consultora de investimentos do **FUNDO**, conforme previsto no artigo 31, II da Instrução CVM nº 472/08, podendo eventualmente atuar na qualidade de gestora do

**FUNDO**, observadas as mesmas atribuições e a mesma forma de remuneração prevista no Artigo 33 deste Regulamento;

III. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do **FUNDO**, bem como o investimento em Aplicações Financeiras, deverão ser realizadas pelo **ADMINISTRADOR** após o recebimento da recomendação da **REC**, observada a política de investimentos e o enquadramento da carteira do **FUNDO** nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:

- a) além dos Imóveis Alvo a serem adquiridos por ocasião da primeira emissão de cotas, o **FUNDO** poderá adquirir, com os recursos das integralizações das cotas objeto de novas emissões, outros Ativos Alvo para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento; e
- b) o **FUNDO** poderá manter as locações existentes nos Imóveis Alvo incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do **FUNDO**, nas condições praticadas pelo mercado à época.

IV. Os Ativos Alvo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo **FUNDO** sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Artigo e a necessidade de prévia consulta à **REC**, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR** e/ou a **REC** e suas Pessoas Ligadas, conforme definidas no § 3º do Artigo 30 deste Regulamento.

**Art. 4.** As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo a regulamentação aplicável (“Aplicações Financeiras”).

§ 1º. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do **FUNDO**, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida em Aplicações Financeiras, observados os limites e prazos impostos pela regulamentação aplicável.

§ 2º. Caso, a qualquer momento durante a existência do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR**, exercendo a gestão do **FUNDO**, não encontre Ativos Alvo para investimento pelo **FUNDO**, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de principal, após o recebimento de recomendação da **REC**.

**Art. 5.** Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e/ou pagamento dos encargos do **FUNDO**.

§ 1º. Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no Artigo 24 deste Regulamento.

**Art. 6.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os Cotistas estão sujeitos é divulgada no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os Cotistas

e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

**Art. 7.** Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os eventos a seguir relacionados: **a)** pagamento de Taxa de Administração; **b)** pagamento de custos administrativos e demais encargos do **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisições dos Ativos Alvo; e **c)** investimentos em novos Ativos Alvo.

**Art. 8.** Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência (conforme abaixo definido) não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no Artigo 7º, não obstante o disposto no Artigo 3, inciso IV, acima, o **ADMINISTRADOR** poderá, excepcionalmente **a)** alienar Ativos Alvo; ou **b)** promover a emissão de novas cotas, na forma prevista no Artigo 24 deste Regulamento, independentemente de recomendação da **REC**, caso esta não envie a recomendação respectiva em tempo hábil, para fazer frente às despesas indicadas nos itens “a)” e “b)” do Artigo 7 acima.

**Art. 9.** O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras e quóruns estabelecidos no presente Regulamento.

#### **DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 10.** A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração e funcionamento do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos Imóveis e demais bens adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos cotistas e após o recebimento de recomendação da **REC**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Imóveis Alvo e demais Ativos Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento;
- II. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Imóveis e/ou demais Ativos Alvo para o **FUNDO**;
- III. Alugar, arrendar, bem como permitir a exploração dos Imóveis a serem adquiridos pelo **FUNDO**, inclusive por meio da concessão de direito real de superfície; e
- IV. Rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a(s) empresa(s) responsável(is) pela administração das locações dos

imóveis adquiridos pelo **FUNDO**.

§ 4º. O **ADMINISTRADOR**, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

- I. Instituição responsável pela distribuição de cotas;
- II. Empresa especializada para assessorar o **ADMINISTRADOR** e a **REC** nas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos Alvo que integrem ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 5º. Os serviços a que se referem os incisos I e II do § 4º deste Artigo poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

§ 6º. O **ADMINISTRADOR** poderá atuar como gestor da carteira do **FUNDO**, até que a **REC** assumam tais funções, bem como poderá o **ADMINISTRADOR** contratar formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no Artigo 12 abaixo.

**Art. 11.** O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

§ 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do **FUNDO**, nos termos do Artigo 50 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste Artigo deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração devida ao **ADMINISTRADOR**, observado o quanto disposto no § 2º do Artigo 50

deste Regulamento.

**Art. 12.** É vedado ao **ADMINISTRADOR** o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, ou à **REC**, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**Art. 13.** O **FUNDO** contratará os serviços da **REC**, à qual competirá:

- I. Assessoramento ao **ADMINISTRADOR** em quaisquer questões relativas aos empreendimentos imobiliários e aos contratos relacionados aos Ativos Alvo, bem como aos Imóveis Alvo, direitos reais sobre Imóveis Alvo que venham a integrar a carteira do **FUNDO** e o investimento em Aplicações Financeiras; e
- II. Orientação ao **ADMINISTRADOR** quanto à análise dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo, quando da negociação para aquisições e alienações de Ativos Alvo que componham ou poderão vir a compor o patrimônio do **FUNDO**.

§ 1º É de responsabilidade da **REC**:

- (a) Acompanhar a carteira de Ativos Imobiliários e Ativos Alvo do **FUNDO**;
- (b) Analisar, selecionar, avaliar e recomendar investimentos em ou desinvestimentos de Ativos Alvo e Ativos Imobiliários para o **FUNDO** e a securitização dos créditos imobiliários de titularidade do **FUNDO**;
- (c) Estruturar, providenciar a *due diligence*, quando aplicável, e executar investimentos para o **FUNDO** em Ativos Alvo e em Imóveis Alvo;
- (d) Monitorar e acompanhar cada investimento realizado pelo **FUNDO** em Ativos Alvo e em Imóveis Alvo;
- (e) Conduzir e executar a estratégia de saída para os investimentos do **FUNDO** em Ativos Alvo em Imóveis Alvo;
- (f) Monitorar o cumprimento integral pelo **FUNDO** dos limites previstos neste Regulamento e na legislação aplicável;
- (g) Supervisionar a conformidade dos investimentos do **FUNDO** com a política de investimento descrita neste Regulamento;
- (h) Monitorar o desempenho do **FUNDO**, a valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
- (i) Sugerir à Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;
- (j) Fornecer todas as informações ao **ADMINISTRADOR** para a elaboração dos relatórios de sua competência; e
- (k) Celebrar, dentro de sua competência, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**.

§ 2º A **REC** deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas.

**Art. 14.** A negociação dos Ativos Alvo e o investimento em Aplicações Financeiras pelo **FUNDO** deverão ser realizados após a avaliação pelo **ADMINISTRADOR** das recomendações da **REC**.

**Art. 15.** O **ADMINISTRADOR** não estará obrigado a acatar as recomendações da **REC**, caso tais recomendações (i) fundamentadamente não estiverem alinhadas aos melhores interesses do **FUNDO**; ou (ii) potencialmente expuserem o **FUNDO** ou o **ADMINISTRADOR** a riscos incompatíveis com o dever fiduciário; ou, ainda, (iii) estiverem comprovadamente em desacordo com qualquer lei e/ou regulamentação aplicável.

**Art. 16.** Os serviços de (i) custódia dos ativos financeiros integrantes da Carteira, (ii) tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do **FUNDO**; (iii) escrituração de Cotas; e (iv) distribuição das Cotas, serão prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR**, devidamente autorizado pela CVM para a prestação dos serviços de custódia através do Ato Declaratório nº 13.244, de 21 de agosto de 2013.

**Art. 17.** O **ADMINISTRADOR** e a **REC**, no exercício específico de suas funções e utilizando-se dos recursos do **FUNDO**, deverão observar as vedações previstas no Artigo 32 deste Regulamento.

§ 1º O **ADMINISTRADOR** e a **REC** devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua atuação.

§ 2º O **ADMINISTRADOR** e/ou a **REC**, conforme aplicável, não será(ão) responsabilizado(s) nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu(s) controle(s), tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele(s) assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

§ 3º O **ADMINISTRADOR** e a **REC**, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses que comprovadamente configurem má-fé ou dolo na administração do **FUNDO** ou, ainda, culpa por imprudência, negligência ou imperícia, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do **FUNDO** (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do **FUNDO**), devendo o **FUNDO** ressarcir imediatamente o valor das despesas legais razoáveis incorridas pelo **ADMINISTRADOR** e/ou pela **REC**, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

§ 4º A obrigação de ressarcimento imediato prevista no parágrafo anterior abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

§ 5º O disposto neste Artigo 17 prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva. A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste Artigo 17 e seguintes está condicionada a que o **ADMINISTRADOR** e/ou a **REC**, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o **FUNDO** e os representantes dos Cotistas, se houver, acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, ficando a **REC** desde logo autorizado a constituir a provisão necessária e suficiente para o **FUNDO** cumprir essa obrigação.

**Art. 18.** O **ADMINISTRADOR** ou a **REC**, conforme o caso, poderão ser substituídos nas hipóteses previstas no Artigo 34 abaixo.

## **DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Art. 19.** Poderão integrar o patrimônio do **FUNDO** os Imóveis Alvo, as Aplicações Financeiras e demais Ativos Alvos.

§ único. Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão (conforme abaixo definido), o patrimônio do **FUNDO** será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

## **DAS COTAS**

**Art. 20.** As cotas do **FUNDO** são de classe única e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º. A escrituração das cotas do **FUNDO** será realizada pelo **ADMINISTRADOR**, por ser instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º. Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas do **FUNDO**, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

§ 4º. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 5º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, devendo o **ADMINISTRADOR** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do **FUNDO** neste mercado. O **ADMINISTRADOR** fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§ 6º. O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras;
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 7º. As cotas do **FUNDO** somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

- I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;
- II. quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou

III. quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§ 8º. Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos I a III do parágrafo anterior, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

### **DAS EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**Art. 21.** O ADMINISTRADOR, com vistas à constituição do FUNDO, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO, no total de até 5.000.000,00 (cinco milhões) de cotas, cujo valor unitário será de R\$ 100,00 (cem reais) por cota, no montante inicial de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em série única (“Primeira Emissão”).

§ 1º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM nº 476/09”) e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do FUNDO, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Primeira Oferta”). O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas é de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição.

§ 2º. O investimento mínimo inicial no FUNDO requerido para cada cotista será de R\$ 1.000,00 (mil reais), correspondentes a 10 (dez) cotas (“Aplicação Mínima Inicial”), não sendo admitidas cotas fracionárias.

§ 3º. A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) cotas, perfazendo o montante de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) (“Montante Mínimo”).

§ 4º. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a colocação do Montante Mínimo, o ADMINISTRADOR realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

§ 5º. Caso não sejam subscritas cotas em montante equivalente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, o ADMINISTRADOR deverá proceder à liquidação do FUNDO, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento e a Primeira Oferta será cancelada.

§ 6º. As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da oferta pública, por meio de assinatura do boletim de subscrição das cotas e/ou compromisso de investimento, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

### **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 22.** Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas do FUNDO deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas (i) em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou (ii) na decisão do ADMINISTRADOR, conforme mencionado no Artigo 24 deste Regulamento, e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400/03”), ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, respeitadas, ainda, as

disposições deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, e, se for o caso, o instrumento particular de compromisso de investimento (“Compromisso de Investimento”), que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º. Os pedidos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do **FUNDO**, ressalvadas as subscrições decorrentes do exercício de direito de preferência.

§ 3º. A integralização das cotas do **FUNDO** será feita em moeda corrente nacional, à vista, ressalvadas as hipóteses de emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, em Ativos Alvo.

§ 4º. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

§ 5º. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis ao investidor, nas páginas da rede mundial de computadores do **ADMINISTRADOR**, da CVM, da B3 e dos distribuidores das cotas objeto da oferta, o exemplar deste Regulamento e do prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, além dos demais documentos da oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- I das disposições contidas neste Regulamento e no prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e
- II dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, da Taxa de Administração devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

§ 6º. Adicionalmente ao disposto no parágrafo anterior, na hipótese de a oferta pública das cotas do **FUNDO** ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o subscritor deverá declarar:

- I. estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e
- II. estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

§ 7º. O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos.

**Art. 23.** Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO**, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

- I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. Não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, de acordo com o inciso II do § único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:

- a) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo **FUNDO** e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**;
- b) o **FUNDO** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- c) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste Artigo e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** observará as regras tributárias diferenciadas previstas na legislação em vigor.

§ 2º. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo imposto de renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do **FUNDO** ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo **FUNDO** em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**.

§ 3º. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas (na hipótese de liquidação do Fundo), inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do imposto de renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

#### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 24.** Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, o **ADMINISTRADOR** poderá, após o recebimento de recomendação da **REC**, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), para atender à política de investimentos do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas (“Emissão Autorizada”). Sem prejuízo da Emissão Autorizada, poderão também ser deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas novas emissões de Cotas que em conjunto com as Emissões Autorizadas são doravante consideradas “Novas Emissões”, observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (b) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Aos cotistas cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data da divulgação do

anúncio de início da respectiva oferta, no caso de oferta pública segundo a Instrução CVM nº 400/03 ou à divulgação de fato relevante no caso de oferta pública com esforços restritos segundo a Instrução CVM nº 476/09, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado, nas futuras Emissões Autorizadas de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, contados do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de início da respectiva oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável. Nas Novas Emissões de Cotas deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, caberá aos cotistas definir quanto à existência ou não existência de direito de preferência e suas condições;

- III. Nas Novas Emissões, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;
- IV. As cotas objeto de Novas Emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- V. Caso as Novas Emissões sejam ofertadas por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso em determinada emissão não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão, no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período;
- VI. É permitido ao **ADMINISTRADOR**, ouvida previamente a recomendação da **REC**, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;
- VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do § único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);
- VIII. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o **ADMINISTRADOR**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13º, § único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição ou o compromisso de investimento como títulos executivos, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente reverterá ao **FUNDO**;
- IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o **ADMINISTRADOR** autorizado a prosseguir na execução do valor devido.

§ 1º. Considera-se Dia Útil qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na bolsa de valores ou mercado de balcão organizado nos quais as cotas do **FUNDO** sejam negociadas.

§ 2º A decisão relativa à eventual Emissão Autorizada de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo **ADMINISTRADOR**. O comunicado a ser enviado pelo **ADMINISTRADOR** deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas, o procedimento a ser adotado para exercício

do direito de preferência e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

#### **DA TAXA DE INGRESSO**

**Art. 25.** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Primeira Emissão. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às Novas Emissões de cotas, mediante definição do **ADMINISTRADOR**, após o recebimento das recomendações da **REC**, ou em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

#### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 26.** A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do Artigo 32 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º. O **FUNDO** deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa e, no máximo, o resultado contábil apurado pelo regime de competência, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá ser, a critério do Administrador, distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, nesta hipótese, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela **REC**.

§ 2º. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

§ 3º. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo primeiro os titulares de cotas do **FUNDO**, devidamente subscritas e integralizadas, no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 4º. Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento:(a) de rendimentos dos Ativos Alvo; (b) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, conforme abaixo definido, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

§ 5º. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

**Art. 27.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, o **ADMINISTRADOR** poderá, após o recebimento de recomendação da **REC**, constituir uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entendem-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ único. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 5% (cinco por cento) do valor total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do § 1º do Artigo 26 acima, até que se atinja o limite acima previsto.

#### **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR**

**Art. 28.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**:

- I. Selecionar, valendo-se das recomendações da **REC** nos termos deste Regulamento e do respectivo contrato de prestação de serviços, os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. Realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvo (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**) e de passivo (escrituração de cotas do **FUNDO**);
- III. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- IV. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos profissionais ou empresas contratados conforme Artigo 10, § 4º e Artigo 11 deste Regulamento, incluindo a **REC**, e do representante dos cotistas, conforme aplicável;
- V. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- VI. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- VIII. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- IX. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- X. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- XI. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- XII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**,

- sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;
- XIII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
  - XIV. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
  - XV. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
  - XVI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;
  - XVII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso IV pelo prazo previsto na regulamentação aplicável;
  - XVIII. Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento;
  - XIX. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
  - XX. Abrir e movimentar contas bancárias;
  - XXI. Adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**;
  - XXII. Transigir;
  - XXIII. Representar o **FUNDO** em juízo e fora dele;
  - XXIV. Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**;
  - XXV. Deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos e as diretrizes e recomendações da **REC**;
  - XXVI. Exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;
  - XXVII. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição como administrador e/ou gestor do **FUNDO**;
  - XXVIII. Manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução da CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao **FUNDO**; e
  - XXIX. Evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Cotistas do **FUNDO**.

**Art. 29.** Observado o disposto no § 1º abaixo, o **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 1º. Não obstante o acima definido, o **ADMINISTRADOR** acompanhará, na medida em que o **FUNDO** for convocado, todas as pautas das assembleias gerais e as levará ao conhecimento da **REC** no Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento da convocação, para que a **REC** se manifeste, em até 2 (dois) Dias Úteis, sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso considerem o tema relevante, a **REC** recomendará a participação do **ADMINISTRADOR** na respectiva assembleia, que deverá comparecer e exercer o direito de voto, considerando a recomendação feita pela **REC**. Caso a **REC** não se manifeste no prazo anteriormente mencionado, o **ADMINISTRADOR** deverá considerar, a seu exclusivo critério, a relevância do tema a ser votado e optar por participar ou não da respectiva assembleia.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** poderá outorgar mandato à **REC** para o exercício dos poderes de voto referido no parágrafo anterior.

§ 3º. As decisões do **ADMINISTRADOR** quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto do **ADMINISTRADOR**, com o objetivo de preservar os interesses do **FUNDO**, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

§ 4º. A política de voto de que trata o § 3º acima ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do **ADMINISTRADOR**: [www.britrust.com.br](http://www.britrust.com.br)

**Art. 30.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, ou a **REC** dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao **ADMINISTRADOR**, ou à **REC**.

§ 2º. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do **ADMINISTRADOR**, da **REC** ou de pessoas a eles ligadas, se houver;
- II. A alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte o **ADMINISTRADOR**, a **REC** ou pessoas a eles ligadas, se houver;
- III. A aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores do **ADMINISTRADOR**, da **REC**, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou à **REC**, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução da CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e
- V. A aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão do **ADMINISTRADOR**, da **REC** ou pessoas a eles ligadas, se houver.

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas (“Pessoas Ligadas”):

- I. A sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, da **REC**, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR**, da **REC**, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do **ADMINISTRADOR**, da **REC**, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

#### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 31.** O **ADMINISTRADOR** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM nº 472/08, nos prazos previstos na referida Instrução.

§ 1º. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

§ 2º. O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

§ 3º. Compete ao cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

### **DAS VEDACÕES AO ADMINISTRADOR**

**Art. 32.** É vedado ao **ADMINISTRADOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- IV. Aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
- V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VI. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VII. Realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, a **REC**; entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**; entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos dos Artigos 30 e 39 deste Regulamento;
- VIII. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, prevista no §1º deste Artigo 32;
- IX. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- X. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XI. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- XII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e
- XIII. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

§ 1º. A vedação prevista no inciso VIII não impede a aquisição, pelo **ADMINISTRADOR**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º. O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

#### **DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR**

**Art. 33.** A Taxa de Administração será composta pelo valor equivalente a 1,175% (um inteiro e cento e setenta e cinco centésimos) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definida, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.0000,00 (quinze mil reais) (“Taxa de Administração”) sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”). A Taxa de Administração será paga ao **ADMINISTRADOR** e à **REC**, cabendo ao primeiro o valor correspondente a 0,175% (cento e setenta e cinco centésimos por cento) e à **REC** o valor correspondente a 1% (um por cento), independentemente da função exercida, conforme previsto no artigo 3º, II, deste Regulamento.

§ 1º. Para fins do disposto no caput deste Artigo 33, será considerada base de cálculo da Taxa de Administração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”):

- I. o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou
- II. o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX.

§ 2º. A Taxa de Administração será calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do **FUNDO**, considerada a primeira integralização de cotas do **FUNDO**, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de cotas do **FUNDO**.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados ou subcontratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

§ 4º. O **ADMINISTRADOR** voltará a adotar o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO** como Base de Cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as cotas do **FUNDO** deixem de integrar os índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

§ 5º. A Taxa de Administração compreende os pagamentos devidos à **REC**, ao Custodiante e à instituição escrituradora das cotas e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão arcados pelo Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

#### **DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DA REC**

**Art. 34.** O **ADMINISTRADOR** e a **REC** serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou em caso de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM

nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, falência decretada, recuperação judicial, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme o caso.

§ 1º. Nas hipóteses de renúncia e/ou descredenciamento do **ADMINISTRADOR** e/ou da **REC**, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

- I. Convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e
- II. No caso de renúncia ou descredenciamento do **ADMINISTRADOR**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento.

§ 3º. No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º. Caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º. Aplica-se o disposto no § 1º, inciso II, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotista deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º. Para o caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

§ 9º. Adicionalmente, a **REC** será substituída no caso de descredenciamento pela CVM, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteiras de valores

mobiliários, ou no caso de destituição por Assembleia Geral de Cotistas, aplicando-se o disposto no inciso I do § 1º acima, observado que neste caso deverão ser envidados os melhores esforços para a imediata alteração na denominação do **FUNDO** de modo a excluir a denominação da **REC** da denominação do Fundo.

§ 10º. A Assembleia Geral de Cotistas que substituir ou destituir o **ADMINISTRADOR** e/ou a **REC** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou, exclusivamente quanto ao **ADMINISTRADOR**, alternativamente, deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

**Art. 35.** Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

#### **DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Art. 36.** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II. Alteração do regulamento do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do **FUNDO**;
- III. Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto;
- IV. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- V. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VI. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- VII. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- VIII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;
- IX. Alteração da Taxa de Administração do **ADMINISTRADOR**;
- X. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- XI. Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação; e
- XII. Destituição ou substituição da **REC**, escolha de seus substitutos e consequente alteração da denominação do **FUNDO** e de sua política de investimentos, no que for aplicável;

§ 1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 2º. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do **FUNDO**.

§ 3º. A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas

da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, bem como em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página da rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas e, ainda, quando for necessária.

**Art. 37.** Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- I. 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme Artigo 45 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 38.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;
- II. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas e a possibilidade de ser realizado o voto por meio de comunicação escrita, nos termos do § 2º do Artigo 40.

§ 1º. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- I. Em sua página na rede mundial de computadores;
- II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º. O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º. O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 39.** Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a Maioria Simples (conforme abaixo definido) das cotas dos cotistas presentes, somados aos votos encaminhados por comunicação escrita, nos termos do § 2º do Artigo 40, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento e, eventualmente, na regulamentação aplicável.

§ 1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral, somados aos votos encaminhados por comunicação escrita, nos termos do § 2º do Artigo 40 (“Maioria Simples”). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º abaixo.

§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, IX e X do Artigo 36 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes somados aos votos encaminhados por comunicação escrita, nos termos do § 2º do Artigo 40, que representem (“Quórum Qualificado”):

- a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os percentuais de que trata este Artigo 39, caput e § 2º, deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**Art. 40.** Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva assembleia, observadas as disposições do Artigo 20 e parágrafos deste Regulamento.

§ 1º. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

§ 2º. Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, formalizada em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido ao **ADMINISTRADOR** pelo cotista.

§ 3º Também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa (“CICORP”), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

**Art. 41.** O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no § 1º acima, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome dos cotistas solicitantes a que se refere o § 2º supra em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 42.** Além de observar os quóruns previstos no Artigo 39 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratem da dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das cotas e da renúncia do **ADMINISTRADOR**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

§ único. No caso de renúncia do **ADMINISTRADOR**, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá ao **ADMINISTRADOR** adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

**Art. 43.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

§ único. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Art. 44.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO**:

- I. Seu **ADMINISTRADOR** e a **REC**;
- II. Os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR**, ou da **REC**;
- III. Empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR**, à **REC**, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e

VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ único. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

- I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do caput deste Artigo;
- II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

#### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 45.** O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º. A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, sendo permitida a reeleição. O representante não fará jus a qualquer remuneração.

§ 4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO** for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 46.** Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I. Fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. Denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida pelo representante de cotistas;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- VIII. Fornecer ao **ADMINISTRADOR**, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d)” do inciso VI deste Artigo.

§ 2º. O representante de cotistas pode solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d)” do inciso VI deste Artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 47.** O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§ único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 48.** O representante de cotistas tem os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 49.** O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

#### **DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**

**Art. 50.** Constituem encargos e despesas do **FUNDO**:

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;
- IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;
- X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;
- XV. Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotista.

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º. As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo **ADMINISTRADOR** nos termos deste Regulamento, ou pela **REC**, em caso de subcontratação, serão pagas diretamente pelo **FUNDO** aos respectivos prestadores de serviços contratados ou subcontratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere esse parágrafo exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do **ADMINISTRADOR** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

§ 3º. Não obstante o previsto no inciso IV do caput, conforme faculta o artigo 47, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do **FUNDO**.

#### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 51.** O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

**Art. 52.** As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

**Art. 53.** O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

#### **DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDACÃO DO FUNDO**

**Art. 54.** O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos Alvo, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento de recomendação da **REC**.

§ 1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 2º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo **ADMINISTRADOR**, às expensas do **FUNDO**, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

**Art. 55.** O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do

Artigo 36 deste Regulamento.

§ único. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do **FUNDO** será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do **FUNDO**, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo **FUNDO**, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 56.** Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo **FUNDO**, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do **FUNDO** pelo número de cotas em circulação.

§ 2º. Caso não seja possível a liquidação do **FUNDO** com a adoção dos procedimentos previstos no § 1º acima, o **ADMINISTRADOR** deverá promover, às expensas do **FUNDO**, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

§ 3º. Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o **ADMINISTRADOR** estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o **ADMINISTRADOR** deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do **ADMINISTRADOR** perante os cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

**Art. 57.** Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

§ único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Art. 58.** Após a amortização total das cotas do **FUNDO** e partilha dos ativos do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM (a) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (i) termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas

que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do **FUNDO**; e (b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do auditor independente.

#### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 59.** As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

**Art. 60.** Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

**Art. 61.** Fica eleito o foro da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO III**

---

DECLARAÇÕES DO ARTIGO 56 DA ICVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÓRAMA

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER  
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

A ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 13.293.225/0001-25, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, neste ato representada nos termos de seu estatuto social por MARCOS PAULO GONÇALVES VIANNA, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira nacional de habilitação nº 01274712423, expedida pelo DETRAN/RJ em 02/06/2015 e inscrito no CPF/MF sob o nº 090.836.527-69 e ROBERTO CAMPOS ROCHA, brasileiro, divorciado, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº 01157582300, expedida pelo DETRAN/RJ em 14/06/2019 e inscrito no CPF/MF sob o nº 792.460.447-20, com endereço comercial na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”) da oferta pública de distribuição primária de cotas da segunda emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 37.112.770/0001-36 (“Fundo” e “Oferta”, respectivamente), administrado pelo BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42 (“Administrador”), cujo pedido de registro automático está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM 400”), expor e declarar o quanto segue:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Administrador são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e as constantes do estudo de viabilidade anexo ao Prospecto (conforme definido abaixo), são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) o prospecto (tanto na versão preliminar como na definitiva) da Oferta (“Prospecto”), conterá, nas suas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta e do Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) as informações prestadas no Prospecto por ocasião do registro da Oferta, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta são e serão (conforme o caso) verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e



**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR  
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.486.793/0001-42, neste ato representada por seu diretor Rodrigo Martins Cavalcante, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade nº 24.217.492-9 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 169.132.578-30, com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 37.112.770/0001-36 ("Fundo"), o qual realizará a oferta pública de distribuição primária de cotas da sua segunda emissão ("Oferta"), cujo pedido de registro está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), expor e declarar o quanto segue:

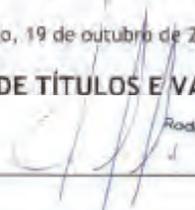
O Administrador declara que:

- (i) o prospecto (tanto na versão preliminar quanto na definitiva) da Oferta ("Prospecto") conterá, nas suas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta e do Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) as informações prestadas no Prospecto, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição e/ou que venham a integrar o Prospecto são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400;
- (v) as informações prestadas no estudo de viabilidade constante como anexo ao Prospecto são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 19 de outubro de 2020.

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Nome:  
Cargo:

  
Rodrigo Cavalcanti  
Diretor

ANEXO IV

---

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ESTUDO DE VIABILIDADE

### Da gestora

A **REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 250, conj. 216, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ/ME sob nº 22.828.968/0001-43, é gestora de recursos autorizada pela CVM, com foco no segmento financeiro-imobiliário ("**REC Gestão**"). Fundada em 2015, a REC é responsável pela consultoria de outros 2 (dois) fundos de investimento imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - FII REC Recebíveis Imobiliário e do Fundo de Investimento Imobiliário - FII REC Renda Imobiliária - cujo patrimônio atual somado é de aproximadamente R\$ 1,4 bilhão, com mais de 73,5 mil cotistas (data base agosto de 2020), tendo como um dos sócios o Sr. Moise Politi, precursor do mercado financeiro-imobiliário no Brasil, com mais de 37 anos de experiência. A equipe da REC Gestão conta com profissionais experientes e com ampla atuação no mercado de fundos imobiliários.

Em 2020, a REC Gestão visa expandir suas atividades com o lançamento deste novo fundo, no ramo de logística.

### Objetivo

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela REC Gestão. Este estudo visa analisar a viabilidade financeira do Fundo, após o início do processo de alocação dos recursos oriundos da 2ª emissão de cotas ("**Oferta**").

Para a realização desse estudo de viabilidade, foram utilizadas premissas da REC Gestão a respeito do mercado imobiliário e destinação dos recursos captados na Oferta. Dessa forma, esse estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo. A REC Gestão não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

### Premissas do estudo de viabilidade

Este estudo de viabilidade apresenta projeções de rentabilidade do Fundo, com base em distribuição de rendimentos mensais auferidos por meio das receitas de aluguéis provenientes de três imóveis, dos quais dois foram objeto de compromissos de compra e venda firmados pelo Fundo com os respectivos proprietários ("**CCV**"), devidamente divulgados em Fatos Relevantes, conforme condições dispostas na tabela abaixo, assim como um terceiro imóvel cujo compromisso de compra e venda não foi ainda celebrado mas as negociações encontram-se avançadas para tal finalidade.

Segue abaixo a lista de imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo (Pipeline), caso as condições precedentes e resolutivas dos CCVs sejam plenamente cumpridas e/ou as negociações em curso sejam bem sucedidas:

  
1  


Ativo	Localização	Tipo	Contrato	Vencimento dos Contratos	Ocupação	Valor de			Aluguel		Índice		
						Aquisição (R\$)	% do Total	ABL (m2)	R\$/m2	Mensal (R\$)		R\$/m²/mês	Cap Rate
Imóvel Extrema	MG	Logístico	Típico	2022, 2025	100,00%	36.000.000	28,02%	11.364	3.168	311.879	27,44	10,40%	IGPM
Imóvel Cotia	SP	Logístico	Típico/Atípico	2021, 2032	100,00%	40.409.133	31,45%	18.078	2.235	343.478	19,00	10,20%	IGPM
Imóvel Pirajá	BA	Logístico	Típico	2021 a 2025	100,00%	52.074.632	40,53%	14.974	3.478	401.409	26,81	9,25%	IGPM
<b>Total</b>					<b>100,00%</b>	<b>128.483.765</b>	<b>100,00%</b>	<b>44.416</b>	<b>2.693</b>	<b>1.056.765</b>	<b>23,79</b>	<b>9,87%</b>	

Os Imóveis são detalhados a seguir<sup>1</sup>:

**Imóvel Extrema:** Imóvel localizado no município de Extrema, no estado de Minas Gerais, com finalidade industrial/logística, com boa condição de instalações, apresentando estrutura do galpão e estrutura da cobertura de concreto armado, telha metálica e lanternim, fechamento de alvenaria, fachada de bloco de concreto aparente, e alvenaria de pintura e esquadrihas de vidro de alumínio e vidro transparente;

O galpão logístico do Imóvel Extrema tem padrão construtivo A, com área total de 34.994,24 m<sup>2</sup> e aproximadamente 11.364 m<sup>2</sup> de área bruta locável, situado na Rua Josepha Gomes de Souza, nº 306, no município de Extrema, estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 15.530 do Registro de Imóveis de Extrema/MG, 100% ocupado, com dois locatários em modalidade de contrato de locação típico com vencimento em 2022 e 2025. O valor de aquisição é de R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais) ("Preço de Aquisição Imóvel Extrema"), equivalente a um Cap Rate de 10,40%. O imóvel será adquirido de FORMA BENS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Travessa Victório Gnan, nº 20, Sala 01, CEP 02518-060, inscrita no CNPJ/ME sob nº 07.233.365/0001-05, conforme Compromisso de Compra e Venda ("CCV") celebrado entre o Fundo e a vendedora nos termos do Fato Relevante publicado em 01 de outubro de 2020, desde que cumpridas as Condições Precedentes acordadas no CCV, quais sejam: (i) o não exercício do direito de preferência pelos locatários do Imóvel Extrema; (ii) captação de recursos suficientes ao pagamento Preço de Aquisição Imóvel Extrema; (iii) realização de laudo de avaliação com indicação de valor do Imóvel Extrema igual ou superior ao Preço de Aquisição Imóvel Extrema; e (iv) realização de laudo técnico de engenharia por empresa especializada independente a ser definida e paga pelo Fundo, com indicação da viabilidade técnica do Imóvel Extrema e avaliação ambiental preliminar (Fase 1) ("Condições Precedentes Aquisição Extrema").

**Imóvel Cotia:** Imóvel localizado no município de Cotia, no estado de São Paulo, com finalidade logística, com condição de instalações regular, apresentando estrutura do galpão e estrutura da cobertura de concreto armado, telha metálica e shed, fechamento de alvenaria, fachada de placas de concreto pré-moldado, e alvenaria de pintura e esquadrihas de vidro de alumínio e vidro transparente;

O Imóvel Cotia faz parte do Condomínio New Space Cotia, sendo o galpão logístico e prédio administrativo com padrão construtivo B+, área total de 20.000,00 m<sup>2</sup> e 18.077,77 m<sup>2</sup> de área bruta locável, situado na Estrada dos Estudantes, nº 600, no município de Cotia, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 60.493 do Registro de Imóveis de Cotia/SP, 100% ocupado com um único locatário, com dois contratos de locação, um atípico e outro típico que vencem, respectivamente, em 2021 e 2032, com valor de aquisição de R\$ 40.409.132,90 (quarenta milhões e quatrocentos e nove mil, cento e trinta e dois reais e noventa centavos) ("Preço de Aquisição Imóvel Cotia"), equivalente a um Cap Rate de 10,20%. O imóvel será adquirido da ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, com sede na cidade de

<sup>1</sup> Todas as informações apresentadas pertinentes ao Imóvel foram obtidas dos Laudos de Avaliação anexo ao Prospecto, assim como fornecidas pelos vendedores ou obtidas em relatórios de mercado segundo as fontes citadas.

São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2421, 1º andar, CXPT 27, Bela Vista, CEP 01.311-300, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.812.575/0001-34, conforme Compromisso de Compra e Venda ("CCV") celebrado entre o Fundo e a vendedora nos termos do Fato Relevante divulgado em 28 de setembro de 2020. Em 07/10/2020, o Fundo realizou o primeiro pagamento previsto no CCV, no valor de R\$ 8.081.826,58 (oito milhões, oitenta e um mil oitocentos e vinte e seis reais e cinquenta e oito centavos), com os recursos obtidos com a 1ª Emissão de Cotas, uma vez confirmado o valor de avaliação do Imóvel por Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada independente. No prazo de até 1 (um) dia útil do encerramento desta Segunda Emissão de Cotas, caso sejam captados recursos suficientes, o Fundo efetuará o pagamento do saldo remanescente, ou seja R\$ 32.327.306,32 (trinta e dois milhões, trezentos e vinte e sete mil, trezentos e seis reais e trinta e dois centavos) desde que (i) não seja verificado o exercício do direito de preferência na aquisição do Imóvel pelo locatário, seja por renúncia expressa, ou por decurso do prazo de 30 (trinta) dias após a notificação para exercer o referido direito de preferência para a aquisição do Imóvel, nos termos da Lei 8.245/1991; (ii) haja a conclusão, de maneira satisfatória ao Fundo, de *due diligence* do Imóvel; (iii) realização de laudo técnico de engenharia por empresa especializada independente, com indicação da viabilidade técnica do Imóvel e avaliação ambiental preliminar (Fase 1) ("Laudo Técnico"); e (iv) seja concluída a averbação da construção existente no Imóvel na respectiva matrícula nos termos do CCV ("Condições Precedentes Aquisição Cotia").

**Imóvel Pirajá:** Imóvel em negociações avançadas, todavia ainda sem que tenha sido celebrado pelo Fundo o respectivo CCV, localizado na região metropolitana de Salvador, Bahia, com galpões logísticos, padrão construtivo B+, 100% locado, com contratos típicos, com 17.077,00 m<sup>2</sup> (dezessete mil e setenta e sete metros quadrados) de área construída em um terreno de 49.094,00 m<sup>2</sup> (quarenta e nove mil e noventa e quatro metros quadrados).

O Imóvel é um condomínio composto por 16 (dezesseis) galpões, que representam 16.975,00 m<sup>2</sup> (dezesseis mil, novecentos e setenta e cinco metros quadrados), divididos em 3 (três) módulos, além de um prédio de escritórios com 102,00 m<sup>2</sup> (cento e dois metros quadrados). O Imóvel hoje conta com 11 (onze) locatários de diversos segmentos econômicos. O Fundo ainda está em negociações com os vendedores e, portanto, o Imóvel ainda não foi objeto de Laudo de Avaliação nem possui um contrato de compra e venda devidamente celebrado.

O Imóvel Extrema e Imóvel Cotia foram negociados, assim como o Imóvel Pirajá está sendo negociado, a partir das condições de mercado para cada região, qualidade dos ativos e qualidade de crédito dos seus locatários. A metodologia principal utilizada pela REC ao recomendar uma aquisição para o Administrador é o Cap Rate<sup>2</sup>, que, por sua vez, deve respeitar a percepção de risco de cada imóvel e sua região. Além disso, a REC analisa (i) a localização dos imóveis em relação às operações logísticas, industriais e comerciais dos seus locatários e o quanto elas são relevantes para estes; (ii) a qualidade construtiva e sua manutenção, posteriormente validadas por meio de laudo técnico de engenharia; (iii) potenciais riscos imobiliários aos imóveis (por exemplo: estruturação correta dos contratos de locação considerando o

<sup>2</sup> Cap Rate, para fins deste material, é calculado como a razão entre (i) o valor do aluguel mensal na data da aquisição do ativo multiplicado por 12 (doze) meses e (ii) o valor da aquisição pago ao vendedor ("Cap Rate").

mercado no qual o imóvel está inserido, possibilidade de tráfego de caminhões pelas vias no entorno, vacância e preço de locação praticado no mercado local, dentre outros); e (iv) a liquidez do mercado. A análise considera a experiência dos profissionais da REC, acessando relatórios de mercado das principais empresas de assessoria imobiliária, tais como CBRE, Cushman, Colliers, Binswanger e JLL, (quando disponíveis) para a região, discutindo a importância do imóvel para seus locatários diretamente com eles, assim como por meio de visitas e conversas com os corretores de imóveis da região. Por fim, a escolha pelo Imóvel Extrema e Imóvel Cotia foi feita em função da combinação de qualidade operacional, localização, risco de crédito e relevância dos imóveis para seus locatários e precificação adequada. Ao final de todo o processo de análise e escolha dos imóveis, a avaliação dos imóveis feita por empresa de assessoria imobiliária idônea, experiente e respeitada, tais como CBRE, Cushman, Colliers, Binswanger e JLL – sempre escolhida em um processo de tomada de preços, válida, ou não, a avaliação e negociação com os vendedores.

As premissas que pautaram a decisão de investimento da REC, mencionadas acima, foram validadas pelos respectivos laudos de avaliação, todos elaborados em outubro de 2020, pela Binswanger Brazil, uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. A Binswanger foi criada nos Estados Unidos em 1931, e atualmente assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes. Durante os anos 1990, a consultoria iniciou um programa de expansão internacional, formando alianças estratégicas com organizações imobiliárias em todo o mundo, período em que se estabeleceu também no Brasil, maior mercado imobiliário da América Latina. Fundada em 1997, a Binswanger Brazil nasceu como escritório regional da rede, e em pouco mais de duas décadas se consolidou como uma das principais fornecedoras de serviços imobiliários para o mercado corporativo brasileiro. O histórico de empreendimentos avaliados pela Binswanger Brazil pode ser encontrado no site da empresa em <https://binswangerbrazil.com.br/imoveis/>. O custo das avaliações para o Imóvel Extrema e o Imóvel Cotia foi de R\$ 26.100,00 (vinte e seis mil e cem reais). Para o Imóvel Extrema, o valor atribuído pela avaliação da Binswanger foi de R\$ 38.245.000,00 (trinta e oito milhões, duzentos e quarenta e cinco mil reais), enquanto para o Imóvel Cotia, o valor atribuído foi de R\$ 52.348.000,00 (cinquenta e dois milhões, trezentos e quarenta e oito reais).

A metodologia adotada para a avaliação dos dois Imóveis pela Binswanger fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: NBR 14653; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do Red Book, estipulados pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), da Grã Bretanha, conforme se verifica no item 6 dos Laudos de Avaliação anexo ao Prospecto. A Binswanger optou por usar a metodologia "Método da Capitalização da Renda" por acreditar que reflete melhor o valor dos ativos, além de ser o padrão das casas signatárias do Red Book do RICS, tal como mencionado acima. Da mesma forma, para se estimar os valores dos aluguéis usados nas premissas da metodologia da capitalização da renda, a melhor metodologia para capturar condições vigentes de mercado é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, excluindo-se, desta forma, as outras metodologias permitidas pela norma da ABNT.

Em resumo, os Imóveis tiveram seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
☐ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Metodologia Acessória)	Valor de Mercado de Locação
✓ Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda

#### Detalhamento Premissas para a avaliação dos Imóveis

##### Imóvel Extrema

- Valor de Mercado de Venda: resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- Valor de locação contrato vigente: os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos: R\$21,62/m<sup>2</sup>, de acordo com o Método Comparativo Direto.
- Revisional: conforme contrato de locação, as partes não renunciaram ao direito de revisional de aluguel, portanto o locatário tem direito a revisional para valor de mercado a cada 36 meses, conforme Lei do Inquilinato, artigos 68 a 70.
- Período de análise: 120 meses.
- Período do contrato: contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 60 meses.
- Período de Absorção / Vacância inicial: este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se locado.
- Vacância após 1º contrato: consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise.
- Carência inicial: este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se locado.
- Carência após 1º contrato: consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- Descontos: Conforme previsto no 3º Aditivo, foi concedido um diferimento em razão da pandemia de COVID-19 para o locatário Hinode de 50% para os meses de competência de abril, maio e junho de 2020, cujos vencimentos foram respectivamente maio, junho e julho, a serem recompostos a partir do mês de competência de julho, com vencimento em agosto de 2020, durante 7 meses no valor de R\$ 36.189,37/mês, com pagamentos até fevereiro de 2021.
- Valorização/Crescimento do valor de locação: considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1% ao ano sobre valor de mercado a partir do 3º ano do fluxo.
- Vacância Constante: consideramos que o locatário atual permanecerá no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel): calculada sobre a renda após 10º ano.
- Comissão de locação: considerado 1 mês de locação.
- Comissão de venda: considerado 3% sobre o valor de venda do imóvel.
- IPTU: Este item não foi considerado devido a incentivo dado pelo município.
- Inadimplência Constante: não considerada.

5

- Fundo de Reposição de Ativo (FRA): devido à idade da construção, estimamos 1% sobre receita (em meses de receita positiva) a partir do 22º mês (após 5 anos de entrega do imóvel).
- Gestão de Contratos: este item não foi considerado.
- Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto: considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 9,00% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,50% a.a.
- Inflação: não considerada.

**Imóvel Cotia:**

- Valor de Mercado de Venda: resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- Valor de locação contrato vigente: os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos: R\$19,74/m<sup>2</sup>, de acordo com o Método Comparativo Direto.
- Revisional: conforme contrato de locação, o locatário tem direito a revisional para valor de mercado. O valor de locação encontra-se congelada, sem reajuste anual, desde agosto/2017. Dessa forma, consideramos que na renovação do contrato BTS, da área menor, o valor do galpão principal também será reajustado a valor de mercado.
- Período de análise: 120 meses.
- Período do contrato: contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 120 meses.
- Período de Absorção / Vacância inicial: este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se locado.
- Vacância após 1º contrato: consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise.
- Carência inicial: este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se locado.
- Carência após 1º contrato: consideramos que o locatário atual permanecerá no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- Descontos: Não recebemos informações sobre descontos ou diferimentos concedidos em razão da pandemia do COVID-19.
- Valorização / Crescimento do valor de locação: considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica e da pandemia do COVID-19, adotamos uma valorização de 0,5% ao ano sobre valor de mercado a partir do 3º ano do fluxo.
- Vacância Constante: consideramos que o locatário atual permanecerá no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel): calculada sobre a renda após 10º ano.
- Comissão de locação: considerado 1 mês de locação.
- Comissão de venda: considerado 3% sobre o valor de venda do imóvel.
- IPTU: R\$ 0,51/m<sup>2</sup>, considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2020).

- Inadimplência Constante: não considerada.
- Fundo de Reposição de Ativo (FRA): devido à idade da construção, estimamos 3% sobre receita (em meses de receita positiva).
- Gestão de Contratos: não considerado.
- Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto: considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,50% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,00% a.a.
- Inflação: não considerada.

Adicionalmente, os CCVs foram firmados condicionados à realização de diligência jurídica imobiliária e técnica dos Imóveis, dentre outras, conforme Condições Precedentes acima mencionadas. A diligência jurídica imobiliária está sendo realizada pelo escritório Freitas Leite e Avaad Advogados (<https://www.freitasleite.com.br/>), e tem por objetivo a análise (1) dos Imóveis; (2) dos proprietários; (3) dos condomínios em que se encontram os Imóveis, conforme o caso; e (4) dos antecessores de cada um dos Imóveis em um período de 10 (dez) anos, para verificar a ausência de contingências materializadas nos Imóveis, bem como a existência de procedimentos intentados contra os proprietários, que possam prejudicar a segurança jurídica das aquisições. As análises se baseiam nas informações e documentos disponibilizados pelos proprietários, em via eletrônica, bem como em respostas e esclarecimentos disponibilizados aos questionamentos realizados ao longo de cada *due diligence*, tendo como premissa que: (i) as informações e os documentos disponibilizados, bem como suas respectivas assinaturas, são autênticas e de boa procedência, de forma que esses aspectos não são objeto de verificação pelo escritório; (ii) todos os documentos cujas cópias são disponibilizadas foram devidamente assinados pelas partes e tais partes possuem poderes bastantes para tal; (iii) são analisados somente documentos, incluindo, mas sem limitação, atos societários, contratos, licenças, autorizações e certidões cujas cópias foram disponibilizadas pelos proprietários e não foi obtido de forma independente nenhum outro documento além daqueles disponibilizados via e-mail; (iv) todas as informações, declarações e respostas aos questionamentos e pedidos de esclarecimentos disponibilizados pelos proprietários, tanto por escrito quanto verbalmente, são verdadeiras e precisas; (v) de acordo com informação prestada pelos vendedores, as informações processuais foram fornecidas por meio de planilhas (excel) elaboradas por advogados que analisaram os aspectos dos processos apontados nas certidões forenses emitidas; (vi) as certidões referidas ao longo dos relatórios relativas aos Imóveis, se limitam àquelas expedidas no local em que se encontram os Imóveis e na sede dos proprietários, conforme o caso; e (vii) as certidões referidas relativas aos proprietários, se limitam àquelas expedidas em sua sede, conforme o caso, conforme por eles informado, de forma que processos não informados espontaneamente pelas partes que tramitem em outras localidades não são de conhecimento e/ou não são analisados nas *due diligences*. Quando o caso, foram analisadas certidões expedidas nas diversas grafias/denominações sociais identificadas ao longo da diligência imobiliária, enquanto a diligência técnica está sendo conduzida pela Tallento Gerenciadora Ltda. (<https://tallento.eng.br/>), CNPJ 22.476.622/0001.-23, cujo escopo engloba:

- Análise visual da estrutura existente visando identificar elementos que possam sugerir patologias, tais como trincas, fissuras, ferragens expostas, flambagens e flexões anormais, recalques etc.;

7

- Análise visual da cobertura/telhado, visando identificar elementos que possam sugerir a existência de vazamentos, tais como furos, rachaduras, descolamento de mantas, eflorescências, calcificações etc.;
- Análise das instalações elétricas existentes, com inspeção visual das instalações primárias e secundárias, verificação das condições gerais de iluminação e tomadas e, se existente, condições gerais de uso e manutenção da subestação (não estão consideradas medições de tensão em quadros de distribuição e cabine primária);
- Análise visual das instalações hidráulicas de banheiros e águas pluviais, visando identificar possíveis problemas como vazamentos ou entupimentos (não estão considerados testes de pressurização em redes de água e gás);
- Análise visual dos revestimentos de pisos e paredes existentes, verificando a existência de trincas, juntas de dilatação, descolamentos do substrato e outros problemas que possam interferir na operação do edifício de logística;
- Análise visual das esquadrias existentes (portas e janelas) verificando condições de vedação e estanqueidade;
- Análise da área externa visando verificar condições gerais de vizinhança que afetem a operação da edificação (inundações, movimentos de terra, obras na proximidade, ruas de acesso, etc.);
- Análise da documentação existente para operação da edificação:
  - alvará de conclusão (habite-se) emitido pela PM;
  - licença de funcionamento;
  - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB);
- Análise da compatibilidade entre o projeto aprovado e a construção existente;
- Análise de conteúdo e atendimento de eventuais laudos ambientais pré-existentes que sejam fornecidos pelos proprietários (se for o caso); e
- Análise de eventuais TCAs existentes bem como os certificados de atendimento às solicitações nele efetuadas (se for o caso).

O Imóvel Pirajá será objeto de diligência técnica e jurídica imobiliária, assim como será avaliado pelas mesmas empresas, respectivamente, citadas acima para os outros dois Imóveis, todavia somente após assinatura de um contrato de compra e venda definitivo entre o Fundo e os atuais proprietários.

Estima-se, para fins deste estudo, que será captado nesta 2ª Emissão montante suficiente para possibilitar a aquisição dos três imóveis acima descritos, considerando-se os custos da oferta e os custos de aquisição elencados abaixo.

#### **Principais premissas de receitas**

Foi projetado que os Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo estarão totalmente ocupados no horizonte projetado neste estudo e que os aluguéis serão reajustados anualmente pelo IGP-M, usando projeções com base na Pesquisa Semanal Focus do Banco Central, Relatório Focus, publicado em 13/10/2020. (<https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus>). Nota importante: O Relatório Focus resume as estatísticas calculadas considerando as expectativas de mercado coletadas até a sexta-feira anterior à sua divulgação. Ele é divulgado toda segunda-feira. O relatório traz a evolução gráfica e o comportamento semanal das

projeções para índices de preços, atividade econômica, câmbio, taxa Selic, entre outros indicadores. As projeções são do mercado, não do Banco Central do Brasil).

**Premissas de Renda de Aluguel:**

Imóvel Cotia e Imóvel Extrema têm seus dados de renda de aluguel detalhados nos respectivos Laudos de Avaliação.

O Imóvel Pirajá, por ainda estar em negociações avançadas, ainda não permite a abertura de dados detalhados de locação ou de seus locatários.

As principais informações dos aluguéis dos três imóveis constam da tabela resumo das aquisições, supra.

Projeção de Inflação de acordo com o Relatório Focus mencionado acima:

<u>Inflação</u>	<u>Ano 2</u>	<u>Ano 3</u>	<u>Ano 4</u>	<u>Ano 5</u>
IGPM	4,30%	4,00%	3,73%	3,73%

**Principais premissas de custos e despesas**

Os principais custos e despesas que impactam este estudo são:

- (a) os custos da Oferta descritos no Prospecto;
- (b) os custos de aquisição dos ativos, incluindo ITBI, custos cartorários de registro, *due diligence legal*, *due diligence* de engenharia e laudos de avaliação; e
- (c) as despesas recorrentes do Fundo, sendo que as principais são a taxa de administração e gestão.

Nota importante: os encargos de conservação, manutenção e outros que sejam indispensáveis à exploração econômica dos imóveis não foram considerados neste estudo pois são arcados pelos locatários, que devem devolver o Imóvel ao Fundo no mesmo estado em que lhes foi locado.

**Resumo dos custos e despesas do Fundo:**

<u>Custos com Aquisições dos Ativos</u>	<u>R\$</u>
ITBI	3.854.513
Custos Cartorários	642.419
Corretagem	2.160.000
Due Diligence Legal	210.000
Due Diligence Engenharia	120.000
Laudos de Avaliação	30.000
<b>Total</b>	<b>7.016.932</b>

**Considerações sobre o COVID-19**

Desde que OMS (Organização Mundial de Saúde) declarou, em 11 de março de 2020, o “novo coronavírus” (COVID-19) como uma “Pandemia”, temos visto praticamente todos os países adotarem medidas sociais e sanitárias para contenção da doença, com impacto direto sobre a atividade econômica local e mundial.

Após mais de oito meses de quarentena, as economias mundiais foram severamente impactadas, com vários setores da economia afetados de forma desigual. Ainda não existe certeza de uma solução definitiva para a contenção do vírus, seja pelo fim natural da contaminação (o tal “efeito imunidade de rebanho”) ou através de uma vacina efetiva nos próximos meses. Mesmo assim, há países, estados ou cidades em todo o mundo que já começaram a relaxar, lentamente, os rigores da quarentena, em busca de urgente retomada da economia e cedendo às pressões das populações que estão cansadas do isolamento social.

Todavia, a situação sanitária e econômica ainda é muito incerta e decisões empresariais e políticas estão sob forte impacto de um futuro ainda desconhecido e, conseqüentemente, são tomadas à medida dos acontecimentos.

Alguns setores foram mais afetados do que outros, refletindo diretamente no mercado imobiliário. Durante o período de quarentena, houve sensível redução em lançamentos imobiliários, apesar da atividade construtiva se manter, dentro do possível; também houve devolução de espaços de escritórios, lojas, apartamentos, entre outros e renegociações de contratos de locação.

Todavia, em conversas com proprietários de ativos logísticos, assim como com operadores logísticos, há uma sensação de maior demanda por espaços e por serviços de entrega para vendas de “e-commerce” uma vez que as pessoas passaram a consumir de forma remota, ou “online”, com potencial impacto positivo no setor de logística mundial e brasileiro. Essa tendência pode não se confirmar, pois ainda é cedo para se firmar opiniões definitivas sobre a pandemia e seus impactos duradouros sobre as economias de cada país.

Desta forma, a REC é ainda mais criteriosa, responsável e cuidadosa em suas negociações de potenciais aquisições, sempre com base em informações disponíveis no momento da aquisição, adicionando o imponderável “COVID-19” às suas análises.

#### **Resultados Obtidos**

Com base nas premissas e considerações apresentadas, segue abaixo a projeção de resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo, em termos nominais.



DRE em R\$	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
<b>Receitas</b>	<b>12.681.178</b>	<b>13.139.327</b>	<b>13.583.839</b>	<b>14.090.516</b>	<b>14.616.092</b>
Imóvel Extrema	3.742.543	3.816.331	3.887.923	4.032.942	4.183.371
Imóvel Cotia	4.121.732	4.298.966	4.470.925	4.637.690	4.810.676
Imóvel Pirajá	4.816.903	5.024.030	5.224.991	5.419.884	5.622.045
<b>Despesas</b>	<b>(1.647.133)</b>	<b>(1.648.794)</b>	<b>(1.650.777)</b>	<b>(1.652.683)</b>	<b>(1.654.651)</b>
Taxa de Administração	(237.126)	(237.126)	(237.126)	(237.126)	(237.126)
Taxa de Gestão	(1.355.007)	(1.355.007)	(1.355.007)	(1.355.007)	(1.355.007)
Auditoria	(15.000)	(15.453)	(15.994)	(16.514)	(17.050)
Taxas B3	(10.000)	(10.302)	(10.663)	(11.009)	(11.367)
Avaliação Anual dos Ativos	(30.000)	(30.906)	(31.988)	(33.027)	(34.101)
<b>Resultado</b>	<b>11.034.045</b>	<b>11.490.533</b>	<b>11.933.061</b>	<b>12.437.833</b>	<b>12.961.441</b>
<b>Rendimentos Pagos</b>	<b>11.034.045</b>	<b>11.490.533</b>	<b>11.933.061</b>	<b>12.437.833</b>	<b>12.961.441</b>
Rendimento Anual (R\$ / cota)	7,82	8,14	8,46	8,81	9,18
Rendimento Mensal (R\$ / cota)	0,65	0,68	0,70	0,73	0,77
DY Anual sobre Valor Captado	7,82%	8,14%	8,46%	8,81%	9,18%

A estratégia para gerar os resultados estimados acima está apoiada na gestão eficiente dos contratos de aluguel. A REC Gestão conta com equipe de profissionais que atuam desde a formação da indústria de fundos imobiliários no Brasil, com vasta experiência e comprovado sucesso no setor.

São Paulo, 05 de novembro de 2020.

  
 Por: **MARCOS AYALA**  
 Cargo: **DIRETOR**

**Marcos Ayala**

  
 Por: **FREDERICO PORTO**  
 Cargo: **DIRETOR**

**FREDERICO PORTO**  
**Diretor**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

---

LAUDOS DOS IMÓVEIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# Laudo de Avaliação

**Galpão\_Extrema**  
**Rua Josepha Gomes de Souza, 306 – Distrito Industrial**  
**do Pires**  
**Extrema / MG**

REC Gestão de Recursos S.A

Ref.: 20\_30695\_03

**Outubro de 2020**



Rua Libero Badaró, 377  
27º Andar - Centro - 01009-000  
São Paulo - SP

contato@binswanger.com.br  
+55 11 2985.1101  
www.binswangerbrazil.com.br



São Paulo, 13 de outubro de 2020

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA**  
Rua Elvira Ferraz, 250 – Cj. 216 – Vila Olímpia – São Paulo/SP

A/C  
**Sérgio Dias**

***REF: Galpão logístico localizado na Rua  
Josepha Gomes de Souza, 306 – Distrito  
Industrial do Pires – Extrema / MG***

Atendendo à solicitação FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu valor de mercado para venda na data-base outubro de 2020.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

A handwritten signature in blue ink that reads "Isabela Dora Costa Monastersky".

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS  
BINSWANGER BRAZIL



<b>SUMÁRIO .....</b>	<b>4</b>
<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>5</b>
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS .....	5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES.....	6
<b>2. DOCUMENTAÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....</b>	<b>8</b>
3.1. LOCALIZAÇÃO .....	8
3.2. ENTORNO .....	9
3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos .....	9
3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários .....	10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	11
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>12</b>
4.1. QUADRO DE ÁREAS .....	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	13
4.2.1. Terreno.....	13
4.2.2. Construção .....	14
4.2.3. Reportagem Fotográfica.....	17
<b>5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO .....</b>	<b>20</b>
5.1. MERCADO INDUSTRIAL/LOGÍSTICO EM EXTREMA .....	21
5.2. Considerações acerca do COVID-19 .....	21
<b>6. METODOLOGIA EMPREGADA .....</b>	<b>23</b>
<b>7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....</b>	<b>27</b>
7.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado) .....	27
7.2. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE.....	31
<b>8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>32</b>
<b>ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO.....</b>	<b>33</b>
<b>ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA.....</b>	<b>38</b>
<b>ANEXO C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS .....</b>	<b>41</b>
<b>ANEXO D – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>42</b>

## SUMÁRIO

INTERESSADO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA		
PROPRIETÁRIO	FORMA BENS ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES S/A		
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado		
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	Galpão_Extrema		
TIPOLOGIA	Galpão Logístico		
OBJETO	Endereço	Rua Josepha Gomes de Souza, nº 306	
	Bairro	Distrito Industrial do Pires	
	Cidade/UF	Extrema / MG	
	Área de Terreno	34.994,24 m <sup>2</sup>	
	Área Construída	11.363,84 m <sup>2</sup>	
	Idade do Imóvel	3 anos	
DATA VISTORIA	28/09/2020	DATA BASE	outubro-2020
		AVALIAÇÃO ANTERIOR	Não realizada
TELEFONE	(35) 99938-0891	ACOMPANHANTE	Ruy Stoco

## CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 38.245.000,00	Trinta E Oito Milhões Duzentos E Quarenta E Cinco Mil Reais
-------------	-----------------------	-------------------	---

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Locação:	Grau II	Grau III
Renda:	Grau I	n/a

## 1. INTRODUÇÃO

---

### 1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, **realizamos vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foram possíveis o acesso, foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

### 1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.

### **1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES**

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

## 2. DOCUMENTAÇÃO

---

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

### Matrícula

---

Número / Cartório:	15.530, do Serviço Registral Imobiliário - Comarca de Extrema - MG
Proprietário:	FORMA BENS ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES S/A
Área de Terreno:	34.994,24 m <sup>2</sup>
Último ato praticado:	Av1 - Retificação de área - 13/01/2016
Data da última emissão:	10/08/2020
Observação:	-

### Boletim de Cadastro Imobiliário

---

Inscrição Cadastral:	10005299032000-1 e 10005299032000-2
Contribuinte:	FORMA BENS ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES S/A
Área de Terreno:	34.994,24 m <sup>2</sup>
Área Construída:	11.241,98 m <sup>2</sup>
Ano de Exercício:	2020
Testada:	110,00 m
Observação:	-

### Plantas

---

Área de Terreno:	46.548,00 m <sup>2</sup>
Área Construída:	11.241,99 m <sup>2</sup>
Data de Emissão:	26/07/2017
Observação:	-

### Contratos de Locação e 3 aditivos – Hinode

---

Área de Terreno:	34.994,24 m <sup>2</sup>
Área Construída:	5.863,84 m <sup>2</sup>
Data de Início Contrato:	01/08/2017
Valor de Locação:	R\$ 146.596,00
Prazo:	60 meses
Reajuste:	IGPM
Valor Atualizado:	R\$ 168.883,73
Observação:	Diferimento em razão da pandemia de COVID-19 de 50% por 3 meses (abril a junho) a ser pago em 7x a partir de agosto de 2020.

### Contratos de Locação – Multilaser

---

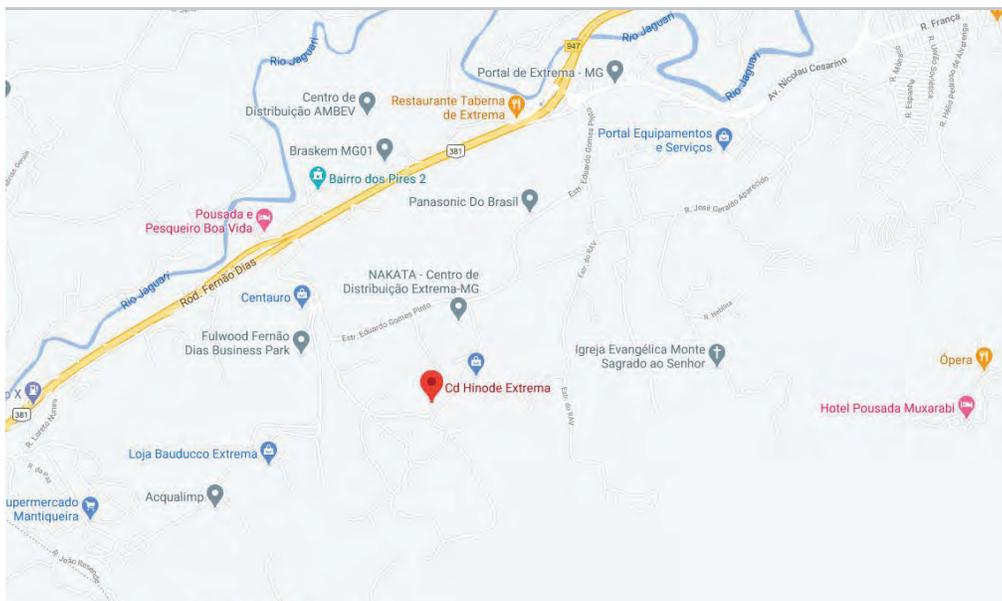
Área Construída:	5.500,00 m <sup>2</sup>
Data de Início Contrato:	15/02/2020
Valor de Locação:	R\$ 143.000,00
Prazo:	60 meses
Reajuste:	IGPM
Valor Atualizado:	R\$ 143.000,00
Observação:	Foi informado através de e-mail houve o desconto de 30% no aluguel com vencimento de maio, junho, julho e agosto de 2020, não sendo exigido a recomposição do valor descontado.

### 3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

---

#### 3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



*Mapa de Localização do Imóvel*

---

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 1,6 km do Posto Fiscal de Extrema;
- ✓ 2,0 km da Bauducco;
- ✓ 4,5 km do Centro de Extrema.

### 3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

#### 3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

<b>Uso Predominante Local:</b>	Industrial / Logístico
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Horizontal - Baixa
<b>Padrão Econômico:</b>	Médio
<b>Nível de Acesso:</b>	Bom
<b>Intensidade do Tráfego:</b>	Baixo
<b>Área de Preservação:</b>	Não
<b>Polos Valorizantes:</b>	Próximo de polo industrial / logístico
<b>Polos Desvalorizantes:</b>	Não observado
<b>Vocação:</b>	Industrial / Logístico
<b>Valorização Imobiliária:</b>	Estável

### 3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

---

Abastecimento de água	✓	Energia elétrica	Escolas
✓ Cisterna / Poço Artesiano		Iluminação pública	Correio
Esgoto pluvial	✓	Telefone	Posto policial
Esgoto sanitário	✓	Fibra ótica	Serviços médicos
✓ Fossa	✓	Arborização	Recreação e lazer
Gás canalizado	✓	Transporte público	Comércio local
✓ Coleta de lixo		Aeroporto	Agências Bancárias
✓ Pavimentação		Rodoviária	Shopping Center

---

### FOTOS DE ACESSOS

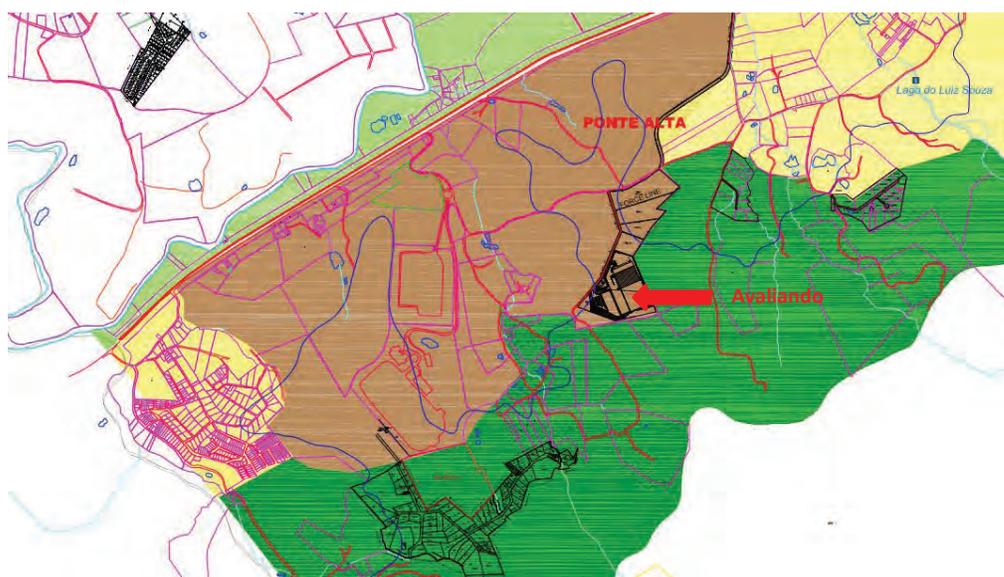


Rua Josepha Gomes de Souza

Rua Josepha Gomes de Souza

### 3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



Mapa de Zoneamento

Zoneamento	
Legislação	Lei Complementar nº 83/2013 - Plano Diretor Estratégico do Município de Extrema
Zona de Uso - Descrição	Zona Industrial
T.O. (Taxa de Ocupação)	50%
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	-
Máximo	1,0
Gabarito	3 Pavimentos
Lote Mínimo	n/i
Principais Usos Permitidos	Industrial
Principais Usos Vetados	n/i
Outros	-

*Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.*

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

## 4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

---

### 4.1. QUADRO DE ÁREAS

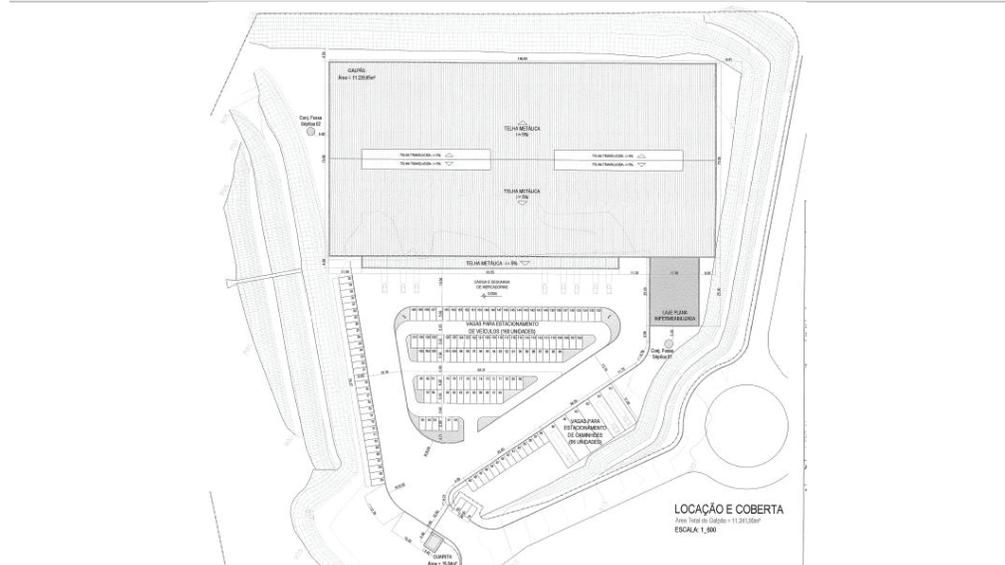
O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de terreno (m <sup>2</sup> )	Área construída (m <sup>2</sup> )	Área privativa (m <sup>2</sup> )	Vagas de Garagem
Matrícula	34.994,24	-	n/i	n/i
Boletim de Cadastro Imobiliário	34.994,24	11.241,98	n/i	n/i
Planta	46.548,00	11.241,99	n/i	n/i
Contratos de locação	n/i	11.363,84	n/i	n/i
<b>ADOTADA EM CÁLCULO</b>	<b>34.994,24</b>	<b>11.363,84</b>	<b>n/i</b>	<b>n/i</b>

*n/i - não informado | n/a - não aplicável*

## 4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 4.2.1. Terreno



*Delimitação do Terreno*

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	
Testada Principal	110,00m – Rua Josepha Gomes de Souza
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	1
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	Abaixo do nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por Gradil

#### 4.2.2. Construção

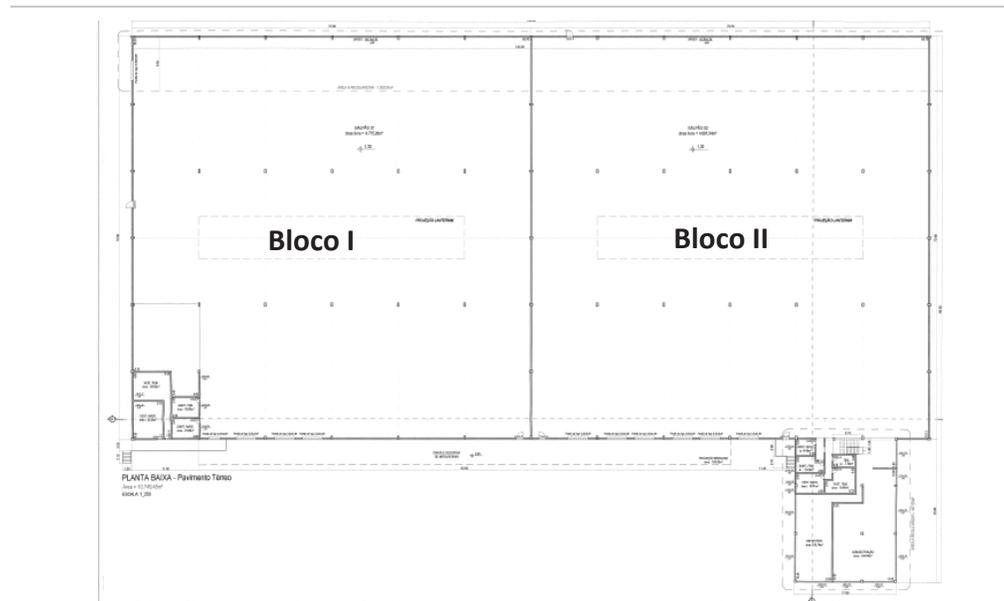


*Fachada do Imóvel*

#### CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

<b>Posicionamento no Terreno</b>	Afastada das divisas do terreno
<b>Nº de Pavimentos</b>	2 Pavimentos: Térreo + 1 Pvto superior
<b>Pé Direito</b>	3,00 m na área Administrativa e 10,30m na área de galpão
<b>Estrutura</b>	Concreto armado
<b>Cobertura</b>	Telha metálica Lanternim
<b>Estrutura da Cobertura</b>	Concreto armado
<b>Fechamento</b>	Alvenaria
<b>Fachada</b>	Bloco de concreto aparente / Alvenaria com pintura
<b>Esquadrias e Vidros</b>	Alumínio Vidro Transparente
<b>Padrão construtivo (IBAPE)</b>	Galpão Superior – limite médio
<b>Estado de Conservação</b>	Entre Novo e Regular (B)
<b>Vícios de Construção</b>	Não detectados visualmente
<b>Condição Geral das Instalações</b>	Boa
<b>Finalidade da Construção</b>	Logística
<b>Idade Estimada</b>	03 anos
<b>Vida Útil Remanescente</b>	77 anos

## Composição do Imóvel



*Croqui Esquemático do Imóvel*

Os blocos apresentam a seguinte disposição:

Pavimento	Uso
<b>Bloco I – Multilaser</b>	Armazenamento, sanitários
<b>Bloco II – Hínode Térreo</b>	Armazenamento, sanitários, Refeitório e Vestiários
<b>Bloco II – Hínode 1º Pavimento</b>	Administrativo, salas de reunião, copa e sanitários,

## Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
<b>Bloco I e II - Galpões</b>	Cimentado nivelado à laser	Bloco de concreto aparente	Telhado aparente
<b>Bloco I – Sanitários</b>	Cerâmico	Alvenaria com pintura	Gesso
<b>Bloco II – Refeitório</b>	Cerâmico	Azulejo	Gesso
<b>Bloco II – Circulação</b>	Cerâmico	Alvenaria com pintura	Gesso
<b>Bloco II – Adm. / Salas de Reunião</b>	Carpete	Alvenaria com pintura	Gesso
<b>Bloco II – Sanitários</b>	Cerâmico	Azulejo	Gesso
<b>Guarita / Refeitório</b>	Cerâmico	Bloco de concreto aparente	Gesso

## Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
<b>Circulação Vertical</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 1 escada para circulação entre o térreo e primeiro andar da área ocupada pela Hinode;</li><li>▪ 1 Escada para acesso ao Mezanino da área ocupada pela Multilaser.</li></ul>
<b>Sistema de Segurança e Controle de Acesso</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Circuito de TV</li><li>▪ Guarita</li><li>▪ CFTV</li></ul>
<b>Hidráulica</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Abastecimento a partir de poço semi artesiano;</li><li>▪ Reservatório para abastecimento de consumo e combate a incêndio.</li></ul>
<b>Sistema de Prevenção de Incêndio</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sistema de incêndio interligado ao reservatório.</li><li>▪ Hidrantes e extintores;</li><li>▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça.</li></ul>
<b>Elétrica</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.</li></ul>
<b>Gerador</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 1 gerador movido a diesel para atendimento da área ocupada pela Hinode</li></ul>
<b>Ar Condicionado</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ar condicionado tipo Split no Bloco II</li></ul>
<b>Outros</b>	-

### 4.2.3. Reportagem Fotográfica



Vista externa do Bloco I



Armazenamento



Armazenamento



Armazenamento



Sanitário Masculino



Sanitário Feminino



Armazenamento



Mezanino



Vista externa do Bloco II



Refeitório



Sanitário Masculino



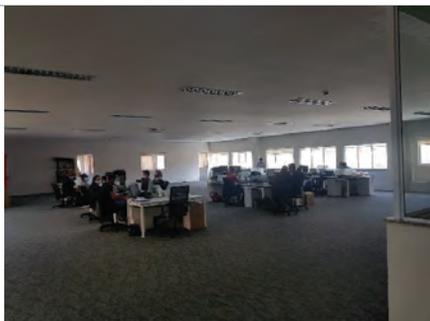
Armazenamento



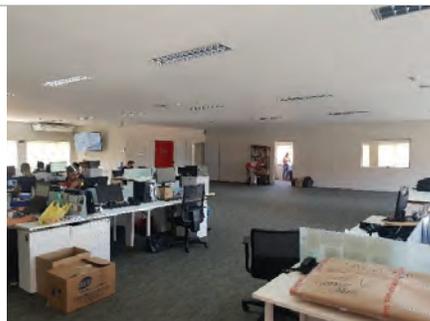
Armazenamento



Armazenamento – Despacho / Docas



Administrativo



Administrativo



Sala de Reuniões



Sanitário Masculino



Sanitário Feminino



CPD



Docas



Guarita



Guarita



Refeitório / Armários

## 5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
<b>Extrema / MG</b>		<b>Capital do Estado</b>	<b>Brasil (média)</b>
<b>Área Territorial</b>	243,10 km <sup>2</sup>	330,95 km <sup>2</sup>	1.537,86 km <sup>2</sup>
<b>População</b>	28.564 hab.	2.375.444 hab.	34.272 hab.
<b>PIB (R\$ mil)</b>	R\$ 1.969.542,49	R\$ 51.661.760,19	R\$ 693.716,24
<b>PIB per Capita</b>	R\$ 68.951,91	R\$ 21.748,25	R\$ 20.241,49
<b>IDH</b>	0,732	0,810	0,659
Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
<b>Oferta</b>	Média	<b>Para Locação</b>	Média
<b>Demanda</b>	Médio-Baixa	<b>Para Venda</b>	Médio-Baixa
<b>Risco de Invasão</b>	Baixa	<b>Vocação</b>	Industrial / Logística

Análise de SWOT	
<p><b>Pontos Fortes:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Construção Atual;</li> <li>✓ Bom estado de conservação;</li> <li>✓ Boa Localização e Acesso.</li> </ul>	<p><b>Pontos Fracos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Não observado.</li> </ul>
<p><b>Oportunidades:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Baixa vacância na região;</li> <li>✓ Município com incentivos para instalação de empresas;</li> <li>✓ Contratos vigentes com valores acima do mercado.</li> </ul>	<p><b>Ameaças:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ O mercado imobiliário reage de forma mais lenta que o mercado financeiro e, no momento, ainda não temos como mensurar o impacto da crise provocada pela COVID 19.</li> </ul>

## **5.1. MERCADO INDUSTRIAL/LOGÍSTICO EM EXTREMA**

O imóvel avaliando é típico na região em que se insere. Seu entorno imediato possui alta ocupação e é marcado pela predominância de galpões isolados e em condomínios, de médio e grande porte, de padrões semelhantes ao avaliando.

A região onde imóvel está localizado é consolidada para o uso logístico e industrial em razão do fácil acesso à Rodovia Fernão Dias, que liga a capital de Minas Gerais a diversas cidades do interior e capital de São Paulo.

Conforme o portal SiiLA Brasil, que acompanha o mercado de galpões industriais e logísticos no país, a vacância desse tipo de imóvel no município de Extrema fechou o 3º trimestre de 2020 em 6,79%, considerada extremamente baixa, contra 11,32% no fechamento do 2º trimestre de 2020. O preço médio pedido é de R\$ 24,64/m<sup>2</sup>, R\$ 0,14 a menos que o trimestre anterior.

## **5.2. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID-19**

Desde que OMS (Organização Mundial de Saúde) declarou, em 11 de março de 2020, o “novo coronavírus” (COVID-19) como uma “Pandemia”, temos visto governantes de todo o Mundo adotando medidas para contenção de contágio, impactando diretamente sobre a economia local e global.

Depois de seis meses de quarentena em todo o mundo, vários setores da economia foram afetados e, ainda sem uma solução definitiva para a contenção do vírus e a perspectiva de haver uma vacina efetiva nos próximos meses, cidades em todo o mundo começam a relaxar, lentamente, os rigores da quarentena, em busca de urgente retomada da economia.

A situação ainda é muito nova e incerta e decisões são tomadas à medida dos acontecimentos. Ocorrem flexibilizações e muitas delas são suspensas em seguida, ao aumentar o número de casos de pessoas contaminadas na região. De qualquer forma, é de consenso mundial a necessidade de retorno da atividade econômica, na medida do possível e com diversas restrições sanitárias e protocolos para evitar aglomerações.

Alguns setores foram mais afetados do que outros, refletindo diretamente no mercado imobiliário. Durante o período de quarentena, houve sensível redução em lançamentos imobiliários, apesar da atividade construtiva se manter, dentro do possível; houve devolução de espaços de escritórios, lojas, apartamentos, entre outros e renegociações de contratos de locação.

Notamos nestes primeiros 6 meses uma forte tendência de manutenção de *home office* e desocupação de espaços de escritórios, mas o isolamento social e suas consequências têm demonstrado que o simples “ficar em casa” não é suficiente e que a necessidade de convívio social será responsável por uma reformulação no uso de espaços de escritórios, uma adaptação à nova realidade; porém, toda a dinâmica ao redor da COVID-19 ainda é uma questão em aberto.

A avaliação de imóveis trata de uma ciência que depende de interpretação de mercado e, neste momento de incertezas, entendemos que haverá forte volatilidade de preços, aumentando o desafio no embasamento da pesquisa de mercado e julgamento de valor do imóvel.

Efetuamos nossas análises de forma criteriosa e responsável, com base em informações disponíveis na data da avaliação. Porém, diante deste cenário sem precedentes e com indícios de que valores expressos em um momento podem variar rapidamente, recomendamos cautela em processos de tomada de decisão e que este relatório seja mantido sob constante revisão.

## 6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Metodologia Acessória)	Valor de Mercado de Locação
✓ Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda

### MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores** ou **Inferência Estatística**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.
- ✓ A técnica de **Inferência Estatística** consiste em partir de uma amostra coletada em pesquisa de mercado, contendo elementos comparáveis, para deduzir uma expressão algébrica que traduza a variação do valor do imóvel na região.

## MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

“Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis”. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

- ✓ **Renda Direta:** analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.
- ✓ **Fluxo de Caixa Descontado:** o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

## DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

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

## METODOLOGIA APLICADA

Os preços praticados para venda de imóveis industriais e logísticos estão diretamente relacionados aos contratos de locação vigentes em cada imóvel, já que as transações são realizadas entre investidores, que visam a rentabilidade do imóvel. A precificação dos valores é intrinsicamente ligada ao valor de locação dos contratos vigentes, bem como ao prazo de contrato e outras condições de mercado. Locações fechadas em períodos de crise, com valores abaixo de mercado, tendem a compor um preço mais baixo para venda. Ao contrário, locações estabelecidas em períodos de *boom* imobiliário, tendem a supervalorizar os valores de venda dos imóveis.

Conforme observado pelo Eng<sup>o</sup> Hélio R. de Caires, no livro Engenharia de Avaliações – volume 2, IBAPE/SP 2014, “*o método comparativo atende bem a uniformidades, e não a singularidades*”. No mercado imobiliário de imóveis industriais e logísticos há particularidades que devem ser consideradas na precificação do imóvel, principalmente no que diz respeito ao valor de locação e condições de contrato praticados em cada imóvel, já que o valor deriva dos benefícios futuros produzidos por um determinado bem.

Diante do exposto, o melhor método para obtenção do valor justo para venda é o **Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado**, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação dos espaços.

Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraído-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise.

Trata-se do método mais indicado para avaliação dos denominados Empreendimentos de Base Imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores baseada na exploração do imóvel, cujo valor advém de seu desempenho operacional.

O item 7.4 da NBR 14653-Parte 4: 2002, determina que a identificação do valor do empreendimento e a escolha da metodologia deve ser feita de acordo com a finalidade da avaliação, conforme tabela reproduzida abaixo:

Método	Valor patrimonial	Valor econômico	Valor de desmonte	Valor de mercado
Comparativo direto de dados de mercado	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa de taxas de juros, taxas de crescimento, receitas e despesas de referência	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa direta do valor do empreendimento, em mercados específicos
Involutivo	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável
Evolutivo	Estimativa do valor patrimonial do empreendimento	Não aplicável	Estimativa do valor das partes do empreendimento, com fator de comercialização adequado	Estimativa do valor do empreendimento, com fator de comercialização adequado
Renda	Estimativa do valor de partes ou componentes do empreendimento, tais como: terrenos, jazidas, culturas, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento	a) cálculo do valor presente da venda das diversas partes ou componentes do empreendimento; b) estimativa do valor de partes ou componentes, tais como: terreno, jazida, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento em mercados onde as transações sejam efetuadas com base neste tipo de análise

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi utilizado para obtenção do valor de locação, porém não é o método que melhor atribui o valor justo para venda deste tipo de empreendimento, pois seu valor está intrinsicamente associado ao desempenho operacional.

## 7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

### 7.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

O avaliando teve seu Valor de Mercado para Venda apurado pelo **Método da Renda**, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Para determinação do valor de venda do imóvel elaboramos fluxos de caixa, simulando seu desempenho, e levando em conta as principais premissas de mercado e contratos de locação vigentes:

Bloco	Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data do Último Aditivo	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )
Bloco I	Multilaser	15/02/20	-	14/02/25	143.000,00	26,00
Bloco II	Hinode	01/08/17	02/05/20	31/07/22	168.883,73	28,80

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor de Mercado de Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente:** os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- **Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos:** R\$21,62/m<sup>2</sup>, de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no anexo.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, as partes não renunciaram ao direito de revisional de aluguel, portanto o locatário tem direito a revisional para valor de mercado a cada 36 meses, conforme Lei do Inquilinato, artigos 68 a 70.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 60 meses.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se locado.

- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise.
- **Carência inicial:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se locado.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Descontos:** Conforme previsto no 3º Aditivo, foi concedido um diferimento em razão da pandemia de COVID-19 para o locatário Hinode de 50% para os meses de competência de abril, maio e junho de 2020, cujos vencimentos foram respectivamente maio, junho e julho, a serem recompostos a partir do mês de competência de julho, com vencimento em agosto de 2020, durante 7 meses no valor de R\$ 36.189,37/mês, com pagamentos até fevereiro de 2021.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1% ao ano sobre valor de mercado a partir do 3º ano do fluxo.
- **Vacância Constante:** consideramos que o locatário atual permanecerá no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda após 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 3% sobre o valor de venda do imóvel.
- **IPTU:** Este item não foi considerado devido a incentivo dado pelo município.
- **Inadimplência Constante:** não considerada.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 1% sobre receita (em meses de receita positiva) a partir do 22º mês (após 5 anos de entrega do imóvel).
- **Gestão de Contratos:** este item não foi considerado.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 9,00% a.a., composta por NTN B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,50% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

## Resultados

Sendo assim, o valor de venda com base em sua renda, em números redondos, é de:

<b>VALOR VENDA</b>	(Renda - Fluxo Caixa)	<b>R\$ 38.245.000,00</b>	<b>Trinta E Oito Milhões Duzentos E Quarenta E Cinco Mil Reais</b>
--------------------	-----------------------	--------------------------	--

O Fluxo de Caixa anual detalhado encontra-se a seguir:



FORMA BENS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A

Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
<b>Total de receitas</b>		3.887.362	3.616.282	3.020.505	2.948.235	2.975.000	3.007.494	3.015.292	3.066.091	3.082.793	3.114.882	31.735.937
Recarga de Locação Corrigida		3.742.605	3.616.282	3.020.505	2.948.235	2.975.000	3.007.494	3.015.292	3.066.091	3.082.793	3.114.882	31.591.179
Acréscimo de locação (diferimento pandemia)		144.757	0	0	0	0	0	0	0	0	0	144.757
Carência		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total de despesas</b>		0	-8.093	-30.205	-29.482	-29.750	-30.075	-30.153	-30.681	-30.828	-31.149	-250.416
Comissão de locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Condomínio		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inadimplência		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA		0	-8.093	-30.205	-29.482	-29.750	-30.075	-30.153	-30.681	-30.828	-31.149	-250.416
Gestão de contratos		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Receita líquida operacional</b>		3.887.362	3.608.189	2.990.300	2.918.752	2.945.250	2.977.419	2.985.140	3.037.410	3.051.965	3.083.733	31.485.521
Valor de Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37.559.008
Comissão de venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.126.770
<b>Valor residual</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36.432.238
VPL (Valor Presente Líquido)		3.887.362	3.608.189	2.990.300	2.918.752	2.945.250	2.977.419	2.985.140	3.037.410	3.051.965	3.083.733	67.917.758
<b>Fluxo de caixa</b>		3.887.362	7.495.551	10.485.851	13.404.603	16.349.853	19.327.272	22.312.412	25.349.822	28.401.788	67.917.758	67.917.758
<b>Fluxo de caixa acumulado</b>												

## 7.2. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

A seguir apresentamos uma análise de sensibilidade onde provocamos flutuações no cenário referencial para análise de impactos nos indicadores, com análise do efeito de flutuação em duas variáveis:

- A taxa de desconto será variada de – 1,50% a + 1,50%;
- O valor de locação será variado de – 20,00% a + 20,00%;

		Valor de locação - Consolidado									
		17,30	18,38	19,46	20,54	21,62	22,70	23,78	24,86	25,94	
		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
Taxa de desconto	7,50%	-1,50%	34.921.095	36.670.679	38.420.263	40.169.847	41.919.432	43.669.016	45.418.600	47.168.184	48.917.769
	8,00%	-1,00%	33.891.564	35.578.546	37.265.527	38.952.509	40.639.490	42.326.471	44.013.453	45.700.434	47.387.416
	8,50%	-0,50%	32.906.823	34.533.984	36.161.145	37.788.305	39.415.466	41.042.627	42.669.787	44.296.948	45.924.109
	9,00%	0,00%	31.964.612	33.534.592	35.104.573	36.674.554	38.244.535	39.814.516	41.384.496	42.954.477	44.524.458
	9,50%	0,50%	31.062.795	32.578.104	34.093.413	35.608.721	37.124.030	38.639.339	40.154.647	41.669.956	43.185.265
	10,00%	1,00%	30.199.359	31.662.378	33.125.396	34.588.415	36.051.433	37.514.452	38.977.471	40.440.489	41.903.508
	10,50%	1,50%	29.372.398	30.785.390	32.198.382	33.611.374	35.024.366	36.437.357	37.850.349	39.263.341	40.676.333

## 8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

---

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

<b>VALOR VENDA</b>	(Renda - Fluxo Caixa)	<b>R\$ 38.245.000,00</b>	<b>Trinta E Oito Milhões Duzentos E Quarenta E Cinco Mil Reais</b>
------------------------	-----------------------	--------------------------	--

Binswanger Brazil  
CREA: 494866

  
Nilton Molina Neto  
Sócio-Diretor  
CREA:5068 933048

  
Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS  
Diretora de Consultoria e Avaliações  
CREA: 506.007.193-1



## ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

### Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Aplicou-se apenas o fator fonte, exceto nas amostras já transacionadas, devido as características dos imóveis comparativos analisados, sendo todos localizados na mesma região e similares em padrão e vocação ao avaliando, como também contemporâneos ao mesmo.

### Valor de Mercado de Locação

#### ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	18,38	<b>21,62</b>	24,86

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de mercado de locação.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$V = Vu \times A$ , onde:

Vu = Valor Unitário Adotado	<b>R\$ 21,62</b>
A = Área construída (m <sup>2</sup> )	11.363,84 m <sup>2</sup>
V = Valor Total	R\$ 245.686,22
<b>VALOR TOTAL ARREDONDADO</b>	<b>R\$ 246.000,00</b>

## Pesquisa

Item	Endereço	Áreas	Contato		
		Área construída (m <sup>2</sup> )	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Rua Josepha Gomes de Souza, 306	11.363,84 m <sup>2</sup>	-	-	-
1	BR - 381, Km 947	2.615,00 m <sup>2</sup>	Gonçalves & Campos Empreendimentos	Daniel Lopes	(19) 98820-0767
2	Rua Josepha Gomes de Souza, 85	2.773,00 m <sup>2</sup>	Sempre Imóveis	Dvino	(31) 98939-1038
3	BR - 381, Km 947	4.592,00 m <sup>2</sup>	Sempre Imóveis	Dvino	(31) 98939-1038
4	R. Maria Margarida Pinto Dona Belinha, 742	3.631,00 m <sup>2</sup>	MD Imóveis	José Luiz	(11) 2311-3680
5	R. Maria Margarida Pinto Dona Belinha, 742	9.509,00 m <sup>2</sup>	SDS Properties	-	(11) 2688-4899
6	Acesso da Rod, Fernão Dias	3.421,00 m <sup>2</sup>	Divino	Sempre Imóveis	(31) 98939-1038
7	Josepha Gomes de Souza,286	2.000,00 m <sup>2</sup>	Gonçalves & Campos Empreendimentos	Daniel Lopes	(19) 98820-0767

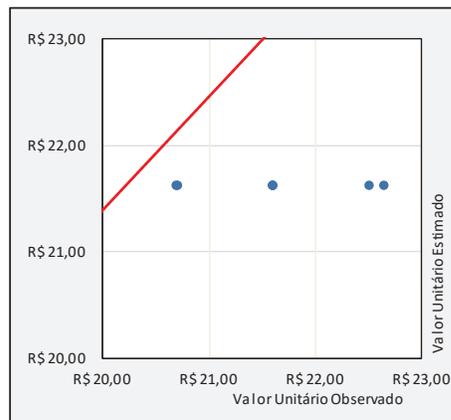
## Cálculo

Item	Área construída (m <sup>2</sup> )	Valores			Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta		
Aval.	-	-	-	-		
1	2.615,00 m <sup>2</sup>	R\$ 62.760,00	0,90	R\$ 21,60/m <sup>2</sup>	1,000	R\$ 21,60/m <sup>2</sup>
2	2.773,00 m <sup>2</sup>	R\$ 63.770,00	0,90	R\$ 20,70/m <sup>2</sup>	1,000	R\$ 20,70/m <sup>2</sup>
3	4.592,00 m <sup>2</sup>	R\$ 110.208,00	0,90	R\$ 21,60/m <sup>2</sup>	1,000	R\$ 21,60/m <sup>2</sup>
4	3.631,00 m <sup>2</sup>	R\$ 87.143,00	0,90	R\$ 21,60/m <sup>2</sup>	1,000	R\$ 21,60/m <sup>2</sup>
5	9.509,00 m <sup>2</sup>	R\$ 239.225,00	0,90	R\$ 22,64/m <sup>2</sup>	1,000	R\$ 22,64/m <sup>2</sup>
6	3.421,00 m <sup>2</sup>	R\$ 78.679,00	0,90	R\$ 20,70/m <sup>2</sup>	1,000	R\$ 20,70/m <sup>2</sup>
7	2.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 50.000,00	0,90	R\$ 22,50/m <sup>2</sup>	1,000	R\$ 22,50/m <sup>2</sup>

### Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	7	Área construída (m <sup>2</sup> )	11.363,84 m <sup>2</sup>
Graus de liberdade:	6	Idade:	3 anos
tc (tabelado):	1,440	Vida útil:	80 anos
Amplitude:	R\$ 0,84/m <sup>2</sup>	Padrão:	galpão superior
		Conservação:	b - entre novo e regular
Limite inferior:	R\$ 21,20/m <sup>2</sup>		
Média:	R\$ 21,62/m <sup>2</sup>		
Limite superior:	R\$ 22,04/m <sup>2</sup>		
<b>Intervalo - Elementos utilizados</b>		<b>Média Saneada</b>	
Valor mínimo:	R\$ 20,70/m <sup>2</sup>	Limite inferior (-30%):	R\$ 15,13/m <sup>2</sup>
Valor máximo:	R\$ 22,64/m <sup>2</sup>	Média:	R\$ 21,62/m <sup>2</sup>
		Limite superior (+30%):	R\$ 28,11/m <sup>2</sup>

Ajuste: Paradigma x Avaliando		
Fator de testada (Avaliado)		1,0000
Fator final 1,0000		
<b>Campo de arbítrio</b>	<b>Paradigma</b>	<b>Avaliando</b>
Limite inferior:	R\$ 18,38/m <sup>2</sup>	R\$ 18,38/m <sup>2</sup>
<b>Média:</b>	<b>R\$ 21,62/m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 21,62/m<sup>2</sup></b>
Limite superior:	R\$ 24,86/m <sup>2</sup>	R\$ 24,86/m <sup>2</sup>



## Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

**Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau					
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3 ✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	2 ✓	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3 ✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3 ✓	0,50 a 2,00	2	0,40 a 2,50*	1

\* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

**Pontuação 11**

**Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

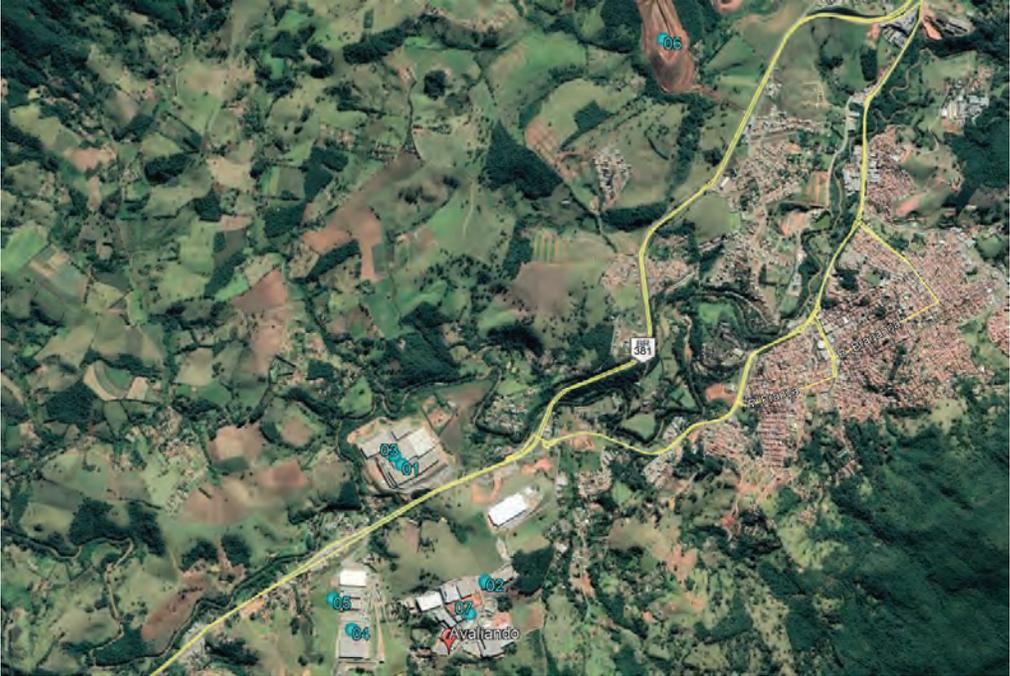
**Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores**

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

\* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II GRAU DE PRECISÃO: Grau III**

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1 e 3



Elemento 2



Elemento 4



Elemento 5



Elemento 6



Elemento 7

## ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

Hinode															
Período		Receita								Despesas					
Ano	Mês	% ocupação	Valor unt base	Fator de crescimento	Valor unt corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	FRA	Total de despesas	Total Operacional
out-20	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
nov-20	1	100%	28,80	1,00	28,80	168.884	36.189	0	0	205.073	0	0	0	0	205.073
dez-20	2	100%	28,80	1,00	28,80	168.884	36.189	0	0	205.073	0	0	0	0	205.073
jan-21	3	100%	28,80	1,00	28,80	168.884	36.189	0	0	205.073	0	0	0	0	205.073
fev-21	4	100%	28,80	1,00	28,80	168.884	36.189	0	0	205.073	0	0	0	0	205.073
mar-21	5	100%	28,80	1,00	28,80	168.884	0	0	0	168.884	0	0	0	0	168.884
abr-21	6	100%	28,80	1,00	28,80	168.884	0	0	0	168.884	0	0	0	0	168.884
mai-21	7	100%	28,80	1,00	28,80	168.884	0	0	0	168.884	0	0	0	0	168.884
jun-21	8	100%	28,80	1,00	28,80	168.884	0	0	0	168.884	0	0	0	0	168.884
jul-21	9	100%	28,80	1,00	28,80	168.884	0	0	0	168.884	0	0	0	0	168.884
ago-21	10	100%	28,80	1,00	28,80	168.884	0	0	0	168.884	0	0	0	0	168.884
set-21	11	100%	28,80	1,00	28,80	168.884	0	0	0	168.884	0	0	0	0	168.884
out-21	12	100%	28,80	1,00	28,80	168.884	0	0	0	168.884	0	0	0	0	168.884
nov-21	13	100%	28,80	1,00	28,80	168.884	0	0	0	168.884	0	0	0	0	168.884
dez-21	14	100%	28,80	1,00	28,80	168.884	0	0	0	168.884	0	0	0	0	168.884
jan-22	15	100%	28,80	1,00	28,80	168.884	0	0	0	168.884	0	0	0	0	168.884
fev-22	16	100%	28,80	1,00	28,80	168.884	0	0	0	168.884	0	0	0	0	168.884
mar-22	17	100%	28,80	1,00	28,80	168.884	0	0	0	168.884	0	0	0	0	168.884
abr-22	18	100%	28,80	1,00	28,80	168.884	0	0	0	168.884	0	0	0	0	168.884
mai-22	19	100%	28,80	1,00	28,80	168.884	0	0	0	168.884	0	0	0	0	168.884
jun-22	20	100%	28,80	1,00	28,80	168.884	0	0	0	168.884	0	0	0	0	168.884
jul-22	21	100%	28,80	1,00	28,80	168.884	0	0	0	168.884	0	0	0	0	168.884
ago-22	22	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
set-22	23	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
out-22	24	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
nov-22	25	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
dez-22	26	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
jan-23	27	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
fev-23	28	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
mar-23	29	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
abr-23	30	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
mai-23	31	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
jun-23	32	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
jul-23	33	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
ago-23	34	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
set-23	35	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
out-23	36	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
nov-23	37	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
dez-23	38	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
jan-24	39	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
fev-24	40	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
mar-24	41	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
abr-24	42	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
mai-24	43	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
jun-24	44	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
jul-24	45	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
ago-24	46	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
set-24	47	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
out-24	48	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
nov-24	49	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
dez-24	50	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
jan-25	51	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
fev-25	52	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
mar-25	53	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
abr-25	54	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
mai-25	55	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
jun-25	56	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
jul-25	57	100%	21,62	1,00	21,62	126.776	0	0	0	126.776	0	0	-1.268	-1.268	125.508
ago-25	58	100%	21,62	1,02	22,05	129.324	0	0	0	129.324	0	0	-1.293	-1.293	128.031
set-25	59	100%	21,62	1,02	22,05	129.324	0	0	0	129.324	0	0	-1.293	-1.293	128.031
out-25	60	100%	21,62	1,02	22,05	129.324	0	0	0	129.324	0	0	-1.293	-1.293	128.031
nov-25	61	100%	21,62	1,02	22,05	129.324	0	0	0	129.324	0	0	-1.293	-1.293	128.031
dez-25	62	100%	21,62	1,02	22,05	129.324	0	0	0	129.324	0	0	-1.293	-1.293	128.031
jan-26	63	100%	21,62	1,02	22,05	129.324	0	0	0	129.324	0	0	-1.293	-1.293	128.031
fev-26	64	100%	21,62	1,02	22,05	129.324	0	0	0	129.324	0	0	-1.293	-1.293	128.031
mar-26	65	100%	21,62	1,02	22,05	129.324	0	0	0	129.324	0	0	-1.293	-1.293	128.031
abr-26	66	100%	21,62	1,02	22,05	129.324	0	0	0	129.324	0	0	-1.293	-1.293	128.031
mai-26	67	100%	21,62	1,02	22,05	129.324	0	0	0	129.324	0	0	-1.293	-1.293	128.031
jun-26	68	100%	21,62	1,02	22,05	129.324	0	0	0	129.324	0	0	-1.293	-1.293	128.031
jul-26	69	100%	21,62	1,02	22,05	129.324	0	0	0	129.324	0	0	-1.293	-1.293	128.031
ago-26	70	100%	21,62	1,02	22,05	129.324	0	0	0	129.324	0	0	-1.293	-1.293	128.031
set-26	71	100%	21,62	1,02	22,05	129.324	0	0	0	129.324	0	0	-1.293	-1.293	128.031
out-26	72	100%	21,62	1,02	22,05	129.324	0	0	0	129.324	0	0	-1.293	-1.293	128.031
nov-26	73	100%	21,62	1,02	22,05	129.324	0	0	0	129.324	0	0	-1.293	-1.293	128.031
dez-26	74	100%	21,62	1,02	22,05	129.324	0	0	0	129.324	0	0	-1.293	-1.293	128.031
jan-27	75	100%	21,62	1,02	22,05	129.324	0	0	0	129.324	0	0	-1.293	-1.293	128.031
fev-27	76	100%	21,62	1,02	22,05	129.324	0	0	0	129.324	0	0	-1.293	-1.293	128.031
mar-27	77	100%	21,62	1,02	22,05	129.324	0	0	0	129.324	0	0	-1.293	-1.293	128.031
abr-27	78	100%	21,62	1,02	22,05	129.324	0	0	0	129.324	0	0	-1.293	-1.293	128.031
mai-27	79	100%	21,62	1,02	22,05	129.324	0	0	0	129.324	0	0	-1.293	-1.293	128.031
jun-27	80	100%	21,62	1,02	22,05	129.324	0	0	0	129.324	0	0	-1.293	-1.293	128.031
jul-27	81	100%	21,62	1,02	22,05	129.324	0	0	0	129.324	0	0	-1.293	-1.293	128.031
ago-27	82	100%	21,62	1,04	22,50	131.924	0	0	0	131.924	0	0	-1.319	-1.319	130.605
set-27	83	100%	21,62	1,04	22,50	131.924	0	0	0	131.924	0	0	-1.319	-1.319	130.605
out-27	84	100%	21,62	1,04	22,50	131.924	0	0	0	131.924	0	0	-1.319	-1.319	130.605
nov-2															



## Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor							
		Grau III		Grau II		Grau I			
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3	✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais		
2	Análise das séries históricas do empreendimento	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses			Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1	✓
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta			Da conjuntura		Sintética da conjuntura	1	✓
4	Taxas de desconto	Fundamentada			Justificada		Arbitrada	1	✓
5	Escolha do Modelo	Probabilístico			Determinístico associado aos cenários		Determinístico		
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3	✓	Simplificada		Rendas Líquidas		
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5			Mínimo de 3		Mínimo de 1	1	✓
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico			Simulação com identificação de elasticidade por variável		Simulação única com variação em torno de 10%		
9	Análise de risco	Risco fundamentado			Risco justificado		Risco arbitrado	1	✓
<b>Pontuação</b>								<b>11</b>	
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):</b>								<b>Grau I</b>	

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

Graus	Para identificação de valor		
	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	7
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

## ANEXO C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS

---

### A Binswanger Brazil

A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes.

Durante os anos 1990, a consultoria iniciou um programa de expansão internacional, formando alianças estratégicas com organizações imobiliárias em todo o mundo, período em que se estabeleceu também no Brasil, maior mercado imobiliário da América Latina.

Fundada em 1997, a Binswanger Brazil nasceu como escritório regional da rede, e em pouco mais de duas décadas se consolidou como uma das principais fornecedoras de serviços imobiliários para o mercado corporativo brasileiro.

Com sede em São Paulo, a companhia conta atualmente com uma das melhores estruturas imobiliárias em operação no país e oferece assistência de alcance global para todo o território nacional em um balcão único para clientes em diversos setores da economia.

Mais do que atender às necessidades de clientes, a Binswanger Brazil oferece linha completa de soluções imobiliárias e projetos personalizados para atender a todas as etapas dos processos imobiliários de seus parceiros de negócio.

### Currículos



#### **Nilton Molina Neto - CEO**

Graduado em Engenharia de Produção Mecânica pelo Instituto Mauá de Tecnologia, Nilton é CEO da Binswanger Brazil desde 2015. Em sua trajetória profissional em grandes grupos corporativos, teve a oportunidade de acompanhar projetos industriais em empresa multinacional americana, participar de projetos comerciais de uma das maiores empresas da indústria de celulose do país e gerenciar projetos de construção naval para indústria de óleo e gás, onde coordenou mais de 150 funcionários.



#### **Isabela Monastersky (MRICS) - Diretora Técnica**

Há mais de 20 anos no mercado imobiliário, Isabela possui ampla experiência nas áreas de avaliação, consultoria e transações imobiliárias. Nesse período, exerceu funções de liderança em empresas como Colliers, Newmark Knight Frank e Dworking. Possui MBA em Real Estate (USP-2010), e pós-graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações (FAAP-1998), e ocupa - desde 2018 - a Diretoria de Consultoria e Avaliação, onde analisa portfólios imobiliários de grandes incorporadores, fundos imobiliários e de pensão e investidores.

## **ANEXO D – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

---

MATRÍCULA

15.530

FICHA

01

## SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

COMARCA DE EXTREMA - MG

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Bel. Marcos de Carvalho Balbino  
Oficial Registrador

**IMÓVEL** - Um terreno urbano situado no Bairro dos Pires, nesta cidade e comarca de Extrema, MG, identificado como "Área 02A", com a área de **21.548,00m<sup>2</sup>**, com a seguinte descrição: Tem início no marco P28', canto de confrontação com propriedade pertencente a João José de Oliveira; segue por um rumo de 86°57'47"NE, por uma distância de 77,30 metros até o marco P29; deflete à esquerda e segue por um rumo de 06°09'22"NE, por uma distância de 117,50 metros até o marco P30; deflete 74°10'48"SE, por uma distância de 180,03 metros até o marco P3'; deflete à direita e segue por um rumo de 37°33'26"SO; deflete à direita e segue por um rumo de 19°31'45"SO, por uma distância de 10,00 metros até o marco P4; deflete à esquerda e segue por um rumo de 19°31'45"SO, por uma distância de 13,10 metros até o marco P5; deflete à direita e segue por um rumo de 26°54'54"SO, por uma distância de 5,87 metros até o marco P6; deflete à direita e segue por um rumo de 44°13'47"SO, por uma distância de 100,25 metros até o marco P7; continua no rumo 44°13'47"SO, por uma distância de 44,54 metros até o marco P7'; deflete à esquerda e segue por um rumo de 29°41'03"SO, por uma distância de 10,00 metros até o marco P18; deflete à direita e segue por um rumo de 81°34'44"NO, por uma distância de 81,82 metros até o marco P19; deflete à esquerda e segue por um rumo de 83°29'19"SO, por uma distância de 58,51 metros até o marco P20; deflete à direita e segue por um rumo de 15°01'52"NO, por uma distância de 10,14 metros até o marco PB; deflete à direita e segue por um rumo de 03°01'37"NO, por uma distância de 51,60 metros até o marco P28', onde teve princípio e finda-se. Do marco P28' ao marco P30 faz confrontação com propriedade pertencente a João José de Oliveira; do marco P30 ao marco P3' faz confrontação com Área 01; do marco P3' ao marco P7 faz confrontação com propriedade pertencente à Multilaser; do marco P7 ao marco P18 faz confrontação com Área 02B2; do marco P18 ao marco P20 faz confrontação com propriedade pertencente a Renato Cesário Leite; do marco P20 ao marco P28' faz confrontação com Área 02B1.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 0005.01.299.0320.001

**PROPRIETÁRIOS:** FORMA BENS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ sob n. 07.233.365/0001-05, com sede na Travessa Vitório Gnan, 20, sala 01, Bairro Parque Souza Aranha, na cidade de São Paulo, Capital, representada por seu presidente, Carlos Ferreira Rodrigues, brasileiro, casado, empresário, RG n. 5.776.192-9-SSP/SP, CPF n. 531.140.198/20, residente e domiciliado na Rua Nello Bini, 155, apto. 71, Jardim Anália Franco, São Paulo/SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** AV.1-15.527 e AV.2-15.528, Livro 2, ficha 01, deste SRI. Matrícula aberta em 05/05/2015. Código: 4401-6. Total: R\$20,78. Emolumentos: R\$15,81; Taxa de fiscalização judiciária (TFJ): R\$4,97. Prenotado sob o n. 45.525, em 04/05/2015. A Substituta do Oficial (Gabriela S. Peres Balbino):



**AV.1-15.530. RETIFICAÇÃO DE ÁREA.** A requerimento de parte interessada, com fundamento no artigo 213, II, da Lei n. 6.015/73, instruído com planta e memorial descritivo elaborados por Aline Maria Vagner Souza, arquiteta e urbanista, inscrita no CAU sob n. A54476-0, mediante anuência dos confrontantes, averba-se que o imóvel objeto da presente matrícula, foi objeto de retificação de área, passando atualmente o imóvel a ter as seguintes medidas, características e confrontações: "Tem início no marco P30, canto de confrontação com propriedade pertencente a Extremo Sul Negócios Imobiliários Ltda. Segue pelo rumo de 74°10'48"SE, por uma distância de 180,03 até o marco P3'; deflete à direita e segue por um rumo de 37°33'26"SO, por uma distância de 10,00 metros até o marco P4; deflete à esquerda e segue por um rumo de 19°31'45"SO, por uma distância de 13,10 metros até o marco P5; deflete à direita e segue por um rumo de 26°54'54"SO, por uma distância de 5,87 metros até o marco P6; deflete à direita e por um rumo de 44°13'47"SO,

PARCIAL

CONTINUA NO VERSO



17.367

10/08/2020 16:16:44

pag. 1

Continua na página 02

MATRÍCULA

15.530

FICHA

01

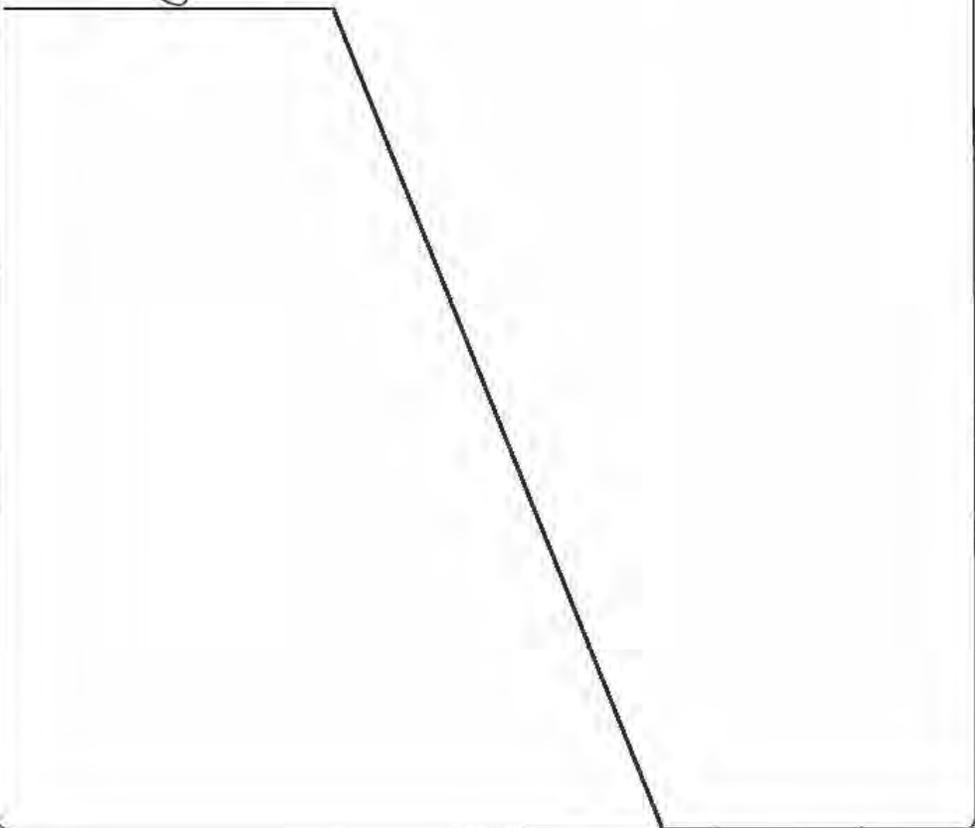
VERSO

## VISTOS EM CORREIÇÃO

Extrema, 13 de Fevereiro de 2016

O Juiz de Direito:

por uma distância de 100,25 metros até o marco P7; continua no rumo  $44^{\circ}13'47''\text{SO}$ , por uma distância de 44,54 metros até o marco P7'; deflete à direita e segue pelo rumo de  $57^{\circ}17'34''\text{NO}$ , por uma distância de 1,62 metros até o marco P7"; deflete à esquerda e segue por um rumo de  $81^{\circ}34'44''\text{NO}$ , por uma distância de 85,28 metros até o marco PA; deflete à esquerda e segue pelo rumo de  $83^{\circ}29'19''\text{SO}$ , por uma distância de 61,26 metros até o marco PB; deflete à direita e segue por um rumo de  $03^{\circ}01'37''\text{NO}$ , por uma distância de 51,60 metros até o marco P28'; deflete à esquerda e segue por um rumo de  $86^{\circ}57'47''\text{SO}$ , por uma distância de 37,52 metros até o marco P28; deflete à direita e segue por um rumo de  $23^{\circ}46'54''\text{NE}$ , por uma distância de 104,11 metros até o marco P29; deflete à direita e segue por um rumo de  $72^{\circ}03'26''\text{NE}$ , por uma distância de 89,63 metros até o marco P30, onde tem princípio e finda-se. Do marco P30 ao marco P3' faz confrontação com propriedade de Extremo Sul Negócios Imobiliários Ltda; do marco P3' ao marco PB faz confrontação com Prefeitura Municipal de Extrema; do marco PB ao marco P28 faz confrontação com propriedade de Joaquim Pereira dos Passos; do marco P28 ao marco P29 faz confrontação com espólio de Leonardo Gonçalves de Souza; do marco P29 ao marco P30 faz confrontação com Sul Negócios Imobiliários Ltda. Perfazendo uma área de **34.994,24m<sup>2</sup>**. Averbado em 13/01/2016. Código: 4124-4. Total: R\$406,68. Valor: R\$42.000,00. Emolumentos: R\$293,57; Taxa de fiscalização judiciária (TFJ): R\$113,11. Prenotado sob o n. 46.485, em 13/01/2016. O Escrevente Autorizado (Wagner Martins de Freitas):



17.367

10/08/2020 16:16:45

pag. 2

Continua na página 03



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE EXTREMA  
**SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO**  
Bel. Marcos de Carvalho Balbino  
Registrador

**CERTIDÃO**

**CERTIFICO e dou fé** que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 15530, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. Esta certidão não se presta para lavratura de atos relativos a imóveis, devendo, para isso, ser exigida a CERTIDÃO DE ÔNUS (Decreto 93.240/86, Art. 1º, IV).

**QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO**

Art. 1.245, § 1o - Código Civil

-----  
Marcos de Carvalho Balbino  
Oficial Registrador

Extrema, 10 de agosto de 2020.

<p><b>PODER JUDICIÁRIO - TJMG</b> <b>CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA</b> OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Extrema - MG - 0251040194</p> <hr/> <p>Selo Eletrônico nº <b>DLU92529</b> Cód de Validação (CRI):MG20200807768403164 Cód Seg.: <b>4524.2566.8433.0126</b></p> <hr/> <p>Quantidade de Atos Praticados:1 <b>1</b></p> <p>Ato(s) praticado(s) por: Marcos de Carvalho Balbino - Oficial Registrador Emol. R\$19,46 - TFJ R\$6,87 - Valor Final R\$26,70 Consulte a validade deste Selo no site <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a></p>	
--	---



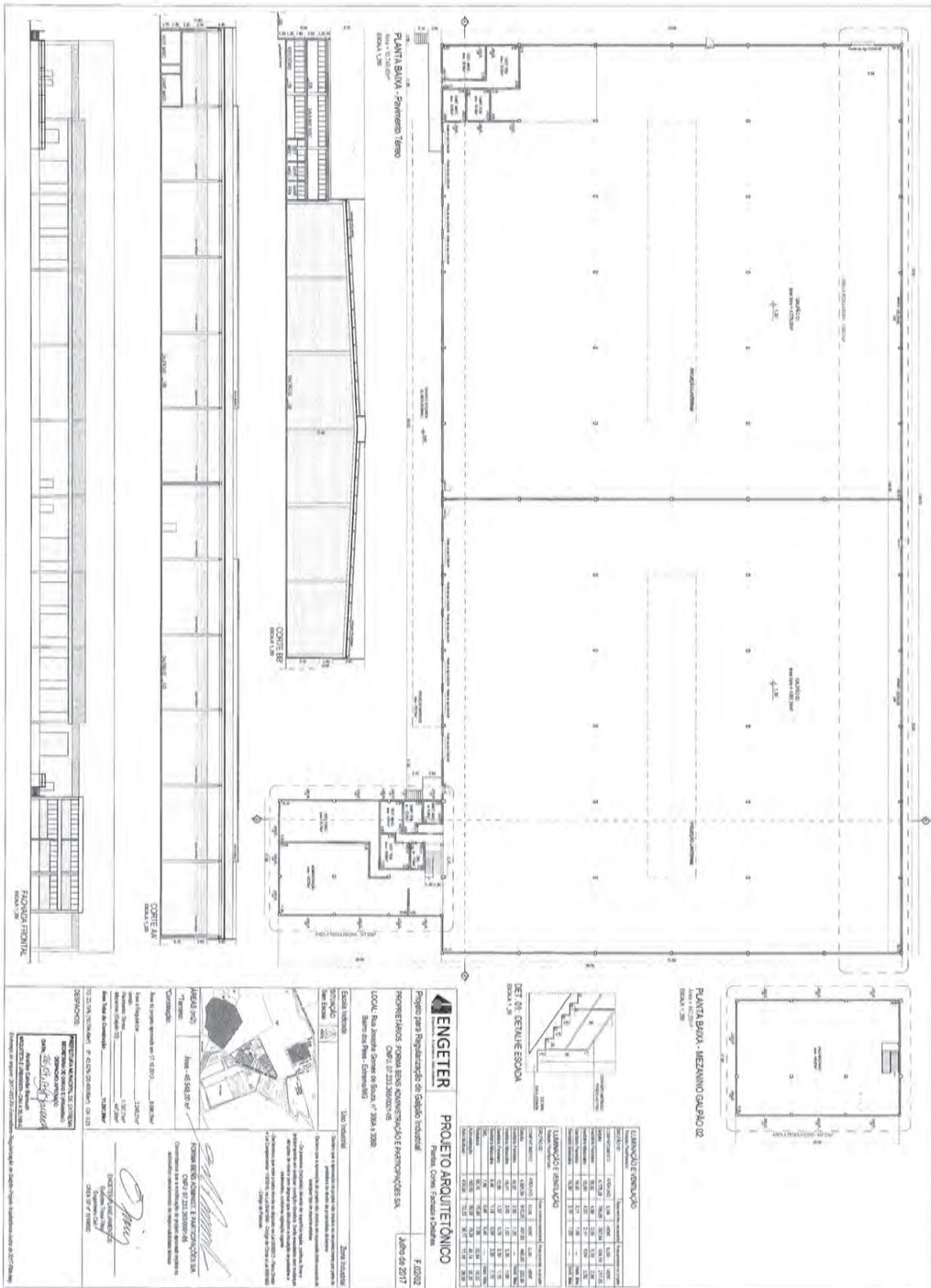
17.367

10/08/2020 16:16:46

**SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO**  
Rua Antonio Onisto, 430, Centro - Extrema-MG  
atendimento@riextrema.com.br / TEL.: (35) 3435-6050

Código de Segurança: c680-5725-4db3-fe80-aa44-1ed9-b5c9-1666

pag. 3



PLANTA B104 - MEZANINO GALPÃO 02  
 MAQUETAGEM  
 ESCALA 1:50

DET 01 - DETALHE ESCADA  
 ESCALA 1:5

**LIMPAÇÃO E INSULAÇÃO**

ITEM	QUANTIDADE	UNIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	1	m²	1,00	1,00
2	1	m²	1,00	1,00
3	1	m²	1,00	1,00
4	1	m²	1,00	1,00
5	1	m²	1,00	1,00
6	1	m²	1,00	1,00
7	1	m²	1,00	1,00
8	1	m²	1,00	1,00
9	1	m²	1,00	1,00
10	1	m²	1,00	1,00
11	1	m²	1,00	1,00
12	1	m²	1,00	1,00
13	1	m²	1,00	1,00
14	1	m²	1,00	1,00
15	1	m²	1,00	1,00
16	1	m²	1,00	1,00
17	1	m²	1,00	1,00
18	1	m²	1,00	1,00
19	1	m²	1,00	1,00
20	1	m²	1,00	1,00
21	1	m²	1,00	1,00
22	1	m²	1,00	1,00
23	1	m²	1,00	1,00
24	1	m²	1,00	1,00
25	1	m²	1,00	1,00
26	1	m²	1,00	1,00
27	1	m²	1,00	1,00
28	1	m²	1,00	1,00
29	1	m²	1,00	1,00
30	1	m²	1,00	1,00
31	1	m²	1,00	1,00
32	1	m²	1,00	1,00
33	1	m²	1,00	1,00
34	1	m²	1,00	1,00
35	1	m²	1,00	1,00
36	1	m²	1,00	1,00
37	1	m²	1,00	1,00
38	1	m²	1,00	1,00
39	1	m²	1,00	1,00
40	1	m²	1,00	1,00
41	1	m²	1,00	1,00
42	1	m²	1,00	1,00
43	1	m²	1,00	1,00
44	1	m²	1,00	1,00
45	1	m²	1,00	1,00
46	1	m²	1,00	1,00
47	1	m²	1,00	1,00
48	1	m²	1,00	1,00
49	1	m²	1,00	1,00
50	1	m²	1,00	1,00
51	1	m²	1,00	1,00
52	1	m²	1,00	1,00
53	1	m²	1,00	1,00
54	1	m²	1,00	1,00
55	1	m²	1,00	1,00
56	1	m²	1,00	1,00
57	1	m²	1,00	1,00
58	1	m²	1,00	1,00
59	1	m²	1,00	1,00
60	1	m²	1,00	1,00
61	1	m²	1,00	1,00
62	1	m²	1,00	1,00
63	1	m²	1,00	1,00
64	1	m²	1,00	1,00
65	1	m²	1,00	1,00
66	1	m²	1,00	1,00
67	1	m²	1,00	1,00
68	1	m²	1,00	1,00
69	1	m²	1,00	1,00
70	1	m²	1,00	1,00
71	1	m²	1,00	1,00
72	1	m²	1,00	1,00
73	1	m²	1,00	1,00
74	1	m²	1,00	1,00
75	1	m²	1,00	1,00
76	1	m²	1,00	1,00
77	1	m²	1,00	1,00
78	1	m²	1,00	1,00
79	1	m²	1,00	1,00
80	1	m²	1,00	1,00
81	1	m²	1,00	1,00
82	1	m²	1,00	1,00
83	1	m²	1,00	1,00
84	1	m²	1,00	1,00
85	1	m²	1,00	1,00
86	1	m²	1,00	1,00
87	1	m²	1,00	1,00
88	1	m²	1,00	1,00
89	1	m²	1,00	1,00
90	1	m²	1,00	1,00
91	1	m²	1,00	1,00
92	1	m²	1,00	1,00
93	1	m²	1,00	1,00
94	1	m²	1,00	1,00
95	1	m²	1,00	1,00
96	1	m²	1,00	1,00
97	1	m²	1,00	1,00
98	1	m²	1,00	1,00
99	1	m²	1,00	1,00
100	1	m²	1,00	1,00

**ENGETER**  
 PROJETO ARQUITETÔNICO  
 Rua Jussara Gomes de Souza, nº 3034 A-3035  
 São Paulo, SP - CEP: 05411-000

Projeto para Regularização de Galpão Industrial  
 PROPRIETÁRIOS: FOMBA BONS CONSTRUÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.  
 LOCAL: Rua Jussara Gomes de Souza, nº 3034 A-3035  
 São Paulo, SP - CEP: 05411-000

Escala Vertical: 1:50  
 Escala Horizontal: 1:100  
 Data: 10/05/2017

Assinado e Carimbado pelo Arquiteto Responsável:  
 Nome: [Assinatura]  
 CPF: [Número]  
 OBRIGADO POR LEI Nº 12.379/2010

Assinado e Carimbado pelo Engenheiro Responsável:  
 Nome: [Assinatura]  
 CPF: [Número]  
 OBRIGADO POR LEI Nº 5.464/2006

Assinado e Carimbado pelo Arquiteto Responsável:  
 Nome: [Assinatura]  
 CPF: [Número]  
 OBRIGADO POR LEI Nº 12.379/2010

Assinado e Carimbado pelo Engenheiro Responsável:  
 Nome: [Assinatura]  
 CPF: [Número]  
 OBRIGADO POR LEI Nº 5.464/2006

Assinado e Carimbado pelo Arquiteto Responsável:  
 Nome: [Assinatura]  
 CPF: [Número]  
 OBRIGADO POR LEI Nº 12.379/2010

Assinado e Carimbado pelo Engenheiro Responsável:  
 Nome: [Assinatura]  
 CPF: [Número]  
 OBRIGADO POR LEI Nº 5.464/2006

Assinado e Carimbado pelo Arquiteto Responsável:  
 Nome: [Assinatura]  
 CPF: [Número]  
 OBRIGADO POR LEI Nº 12.379/2010

Assinado e Carimbado pelo Engenheiro Responsável:  
 Nome: [Assinatura]  
 CPF: [Número]  
 OBRIGADO POR LEI Nº 5.464/2006

Assinado e Carimbado pelo Arquiteto Responsável:  
 Nome: [Assinatura]  
 CPF: [Número]  
 OBRIGADO POR LEI Nº 12.379/2010

Assinado e Carimbado pelo Engenheiro Responsável:  
 Nome: [Assinatura]  
 CPF: [Número]  
 OBRIGADO POR LEI Nº 5.464/2006

Assinado e Carimbado pelo Arquiteto Responsável:  
 Nome: [Assinatura]  
 CPF: [Número]  
 OBRIGADO POR LEI Nº 12.379/2010

Assinado e Carimbado pelo Engenheiro Responsável:  
 Nome: [Assinatura]  
 CPF: [Número]  
 OBRIGADO POR LEI Nº 5.464/2006

Assinado e Carimbado pelo Arquiteto Responsável:  
 Nome: [Assinatura]  
 CPF: [Número]  
 OBRIGADO POR LEI Nº 12.379/2010

Assinado e Carimbado pelo Engenheiro Responsável:  
 Nome: [Assinatura]  
 CPF: [Número]  
 OBRIGADO POR LEI Nº 5.464/2006

Assinado e Carimbado pelo Arquiteto Responsável:  
 Nome: [Assinatura]  
 CPF: [Número]  
 OBRIGADO POR LEI Nº 12.379/2010



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO  
PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS**

---

Pelo presente instrumento particular, as partes a seguir nomeadas:

Como **LOCADORA**:

- **FORMA BENS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A**, com endereço no município de São Paulo – SP, Bairro Parque Souza Aranha, à Travessa Vitorio Gnan, 20 Sala 01, CEP 02518-060, inscrita no CNPJ-MF sob nº 07.233.365/0001-05, neste ato representada na forma de sua Ata de Assembléia, por seu presidente Sr. **CARLOS FERREIRA RODRIGUES**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão universal de bens, empresário, residente e domiciliado na Rua Nello Bini, 155, Apto 71, Jardim Anália Franco, São Paulo, SP, CEP 03337-050, nascido em 18/08/1954, natural de São Paulo, SP, inscrito no CPF-MF sob o nº 531.140.198-20, portador da cédula de identidade RG nº 5.776.192-9 SSP-SP; e de outro lado, na qualidade de

Como **LOCATÁRIA**:

- **MAXIMA NUTRIMENTOS E COSMÉTICOS ESPECIAIS LTDA.**, sociedade com sede na Alameda Mamoré, nº 503, 10º andar, conjunto 103, Alphaville, Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ-MF sob o nº 22.829.604/0001-88, neste ato representada por seu sócio **LEANDRO GARCIA RODRIGUES**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 27.601.614, inscrito no CPF-MF sob o nº 266.917.738-70, residente na Alameda Ubatuba, 776, Residencial 3, Alphaville, Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo.

As partes têm entre si justo e convencionado este **Contrato de Locação para Fins Não Residenciais** (o “**CONTRATO**”), que se regerá de acordo com as cláusulas e condições seguintes:

**Cláusula 1ª:** Pelo presente instrumento e nos melhores termos de direito, a **LOCADORA** dá em locação para fins não residenciais à **LOCATÁRIA**, 1 (um) galpão identificado por **GALPÃO “A”**, contendo 5.863,84 m<sup>2</sup> (cinco mil, oitocentos e sessenta e três inteiros, e oitenta e quatro centésimos de metros quadrados) de área construída, situado na Rua Clemente Rodrigues, nº 70, Bairro dos Pires – Extrema – MG, devidamente inscrito na Prefeitura do Município de Extrema sob o nº 0005.01.299.0320.001, e no Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Extrema, objeto da matrícula nº 15.530 de área maior de 34.994,24 m<sup>2</sup>.

**Parágrafo Primeiro:** A **LOCATÁRIA** terá o direito de preferência sobre a locação do imóvel denominado Galpão “B”, com área de 5.257,59m<sup>2</sup> (cinco mil, duzentos e cinquenta e sete inteiros, e cinquenta e nove centésimos de metros quadrados), situado

na Rua Clemente Rodrigues, nº 70, Bairro dos Pires – Extrema – MG, no mesmo terreno, galpão este que ora está locado para a empresa **MULTILASER INDUSTRIAL S.A.**, inscrita no CNPJ-MF sob o nº 59.717.553/0001-02, cujo término do referido contrato de locação está acordado para 15/01/2019.

I- No momento oportuno, a **LOCADORA**, através dos meios previstos no parágrafo primeiro da cláusula 2ª, notificará a **LOCATÁRIA** sobre a data da desocupação e disponibilidade do GALPÃO “B”.

II- A **LOCATÁRIA** por sua vez, terá prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento da notificação, para manifestar-se favorável ao exercício de sua preferência, o que, não sendo feito, deixará a **LOCADORA** livre para negociar a locação do GALPÃO “B” com outros interessados.

**Cláusula 2ª:** O prazo da presente locação aqui pactuada é de 60 (sessenta) meses, com início na data de 01/08/2017 e término na data de 31/07/2022, quando o IMÓVEL denominado “Galpão A” deverá ser restituído pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, inteiramente livre e desocupado de pessoas e de coisas.

**Cláusula 3ª:** O aluguel mensal é de **RS 25,00/m²** (vinte e cinco reais por metro quadrado), o que totaliza **RS146.596,00** (cento e quarenta e seis mil, quinhentos e noventa e seis reais) e deverá ser pago todo dia 5 (cinco) do mês subseqüente ao mês vencido, mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) na conta corrente de titularidade da **LOCADORA**, de número 04949-7, mantida na agência 0411, do Banco Itaú S/A - 341, servindo o respectivo comprovante como recibo de pagamento e prova de quitação.

**Parágrafo Primeiro:** Será concedida pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** carência nos dois primeiros meses do contrato, correspondente ao período de 01/08/2017 a 30/09/2017, para fins de adequações e instalações da **LOCATÁRIA** no Galpão “A”.

**Parágrafo Segundo:** Sobre o valor pactuado no caput desta cláusula, será concedido um desconto de 24,84% (vinte e quatro inteiros e oitenta e quatro décimos por cento), para pagamento antecipado e à vista dos 10 (dez) meses (01/10/2017 a 31/07/2018), subseqüentes a carência descrita no Parágrafo Primeiro antecedente, o que totalizará o valor de **RS1.101.815,50** (um milhão, cento e um mil, oitocentos e quinze reais e cinqüenta centavos).

I- Essa importância ficará disponível a partir da assinatura deste contrato, para a realização de pagamentos de fornecedores e prestadores de serviços da **LOCADORA**, mediante o faturamento direto das notas fiscais de serviços ou de materiais a serem emitidas contra a **LOCATÁRIA**.

II- A indicação e autorização para esses pagamentos serão realizados mediante prévia comunicação da **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, por mensagens de e-mail [nei@andra.com.br](mailto:nei@andra.com.br) para os e-mails [leandro@grupohinode.com](mailto:leandro@grupohinode.com) e [fabio@grupohinode.com](mailto:fabio@grupohinode.com).

III- A **LOCATÁRIA** não terá nenhum direito de retenção ou restituição sobre esses materiais e/ou serviços pagos, sendo incorporados ao imóvel, denominado Galpão "A" e/ou à área comum do condomínio.

IV- A **LOCADORA** autoriza à **LOCATÁRIA** a pagar a comissão pela intermediação imobiliária devida em razão da celebração deste contrato de locação no valor de R\$206.876,27 (duzentos e seis mil oitocentos e setenta e seis reais e vinte e sete centavos), para JOSE LUIZ DE MENEZES PADOVANI – CPF 280.032.098-20 – CRECI 89.229 –CONTA CORRENTE 22335-1-AGENCIA 8493 BANCO ITAU). Por ser despesa de responsabilidade da **LOCADORA**, será feito o abatimento desta importância, no montante correspondente ao aluguel antecipado de 10 (dez) meses (01/10/2017 a 31/07/2018) estipulado neste parágrafo. O faturamento da nota fiscal de serviços correspondente será procedido nos moldes do item I acima.

**Parágrafo Terceiro:** Para o segundo ano do contrato (01/08/2018 a 31/07/2019), será concedido desconto de 8,00% (oito inteiros por cento), sobre o valor pactuado no *caput* desta cláusula, devidamente reajustado conforme o parágrafo quarto deste contrato.

**Parágrafo Quarto:** O valor do aluguel será corrigido anualmente de acordo com a variação apontada pelo IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas). Na falta de divulgação do índice IGPM/FGV, fica eleito qualquer outro índice que venha a refletir a inflação como medida e divulgada oficialmente pelo Governo.

**Parágrafo Quinto:** Caso deixe de efetuar o pagamento do aluguel e demais encargos no prazo ajustado, deverá a **LOCATÁRIA** pagar o valor devido, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, ficando ainda os débitos sujeitos a serem encaminhados para cobrança e/ou propositura de ação de despejo por falta de pagamento, o que acarretará, além do acréscimo das multas previstas, da aplicação da atualização monetária e dos juros, também o pagamento de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) na hipótese de procedimento judicial.

**Cláusula 4ª:** A **LOCATÁRIA** fará ao menos 2 (duas) vistorias no **IMÓVEL**, sendo a primeira na área do galpão e a segunda no prédio administrativo. Dos Termos de Vistorias, constará declaração da **LOCATÁRIA** afirmando que o "Galpão A" está apto às finalidades pretendidas na locação. Os Termos de Vistorias farão parte integrante e inseparável do presente Contrato, como se aqui transcrito fossem.

**Parágrafo Único:** A primeira vistoria ocorrerá na assinatura do presente Contrato e posse do imóvel. Nela constará as obras já concluídas, e a previsão de entrega das obras pendentes ou em andamento, sejam obras de responsabilidade da **LOCADORA** ou de responsabilidade da **LOCATÁRIA**.



3

**Cláusula 5ª:** Salvo as obras que importem na segurança do **IMÓVEL**, a **LOCATÁRIA** obriga-se por todas as outras, devendo durante todo tempo da locação, manter o **IMÓVEL** no mesmo estado em que recebeu (salvo o desgaste natural decorrente do uso). A **LOCATÁRIA** obriga-se ainda por reformas, acessões, melhorias ou modificações autorizadas pela **LOCADORA**, ou ainda autorizadas nos termos deste **CONTRATO**, para assim entregá-lo quando finda ou rescindida a locação.

**Cláusula 6ª:** A **LOCATÁRIA** obriga-se a não efetuar qualquer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria útil ou voluptuária no imóvel, sem prévia e expressa autorização, por escrito, da **LOCADORA**.

**Parágrafo Primeiro:** Não havendo o consentimento de que trata o *caput*, findo ou rescindido o Contrato, a **LOCATÁRIA** deverá repor o imóvel no estado em que se encontrava ao início da vigência do Contrato de Locação, salvo se disso for dispensada por escrito pela **LOCADORA**, de quem não poderá exigir, em qualquer hipótese, indenização ou retenção pelas obras ou benfeitorias porventura realizadas, sejam elas úteis ou voluptuárias, as quais ao Imóvel desde logo serão incorporadas, para todos os fins e efeitos de direito.

**Parágrafo Segundo:** As benfeitorias necessárias para licenças, alvarás e atendimento à Órgãos Públicos exclusivamente para o desenvolvimento da atividade da **LOCATÁRIA**, não necessitam de autorização por parte da **LOCADORA**.

**Parágrafo Terceiro:** As benfeitorias necessárias, cujas realizações sejam absolutamente fundamentais para segurança do imóvel, serão previamente apresentadas para aprovação da **LOCADORA**, e serão passíveis de reembolso, quando aceitas pela **LOCADORA** com execução efetivamente comprovada pela **LOCATÁRIA**.

**Cláusula 7ª:** A **LOCATÁRIA** destinará o **IMÓVEL** para atividades de comércio, distribuição, estocagem, armazenagem, *marketing* e promoção vendas de energéticos, produtos alimentícios, cosméticos, nutri cosméticos, produtos de perfumaria e higiene pessoal, e será utilizado pela **LOCATÁRIA** para atendimento de seus objetivos pertinentes, não podendo alterar sua destinação sem o consentimento por escrito da **LOCADORA**, devendo cumprir todas as exigências dos Poderes Públicos, Municipal, Estadual ou Federal às quais der causa, sob pena de responder, com exclusividade, por danos, prejuízos ou reclamações que se originarem de transgressão ou infração que vier a cometer.

**Parágrafo Primeiro.** A **LOCATÁRIA** se obriga a obedecer e fazer cumprir, inclusive por seus prepostos e colaboradores, as normas previstas no Estatuto e Regimento Interno do condomínio onde se situa o "Galpão A", imóvel objeto do presente Contrato, bem como respeitar todas normas que vierem a ser criadas e estabelecidas no empreendimento. Toda e qualquer alteração nos documentos referenciados neste parágrafo deverão ser comunicados com 5 (cinco) dias úteis de antecedência à **LOCATÁRIA**.

**Parágrafo Segundo:** Quanto a produtos inflamáveis e explosivos, caso a **LOCATÁRIA** venha a guardar, estocar, armazenar, conforir ou movimentá-los, tanto na área interna como na externa do imóvel, isto deverá ser feito conforme as normas técnicas de segurança do Corpo de Bombeiros e mediante a inspeção e autorização dos Órgãos fiscalizadores do Estado de Minas Gerais e Município de Extrema.

**Parágrafo Terceiro:** Em caso de sinistro por incêndio, ficando comprovada por quaisquer motivos a culpa da **LOCATÁRIA**, a multa estabelecida no parágrafo único da cláusula 15 será triplicada.

**Cláusula 8ª:** A **LOCATÁRIA** não poderá sublocar, ceder ou emprestar o **IMÓVEL**, sem prévia anuência da **LOCADORA**.

**Parágrafo Primeiro:** Fica vedada a transferência indireta de titularidade do presente contrato por meio de cessão ou transferência de quotas sociais da **LOCATÁRIA** para terceiros que não sejam participantes do grupo econômico da **LOCATÁRIA**, sem anuência da **LOCADORA**.

**Parágrafo Segundo:** Para que seja efetivada a entrega do imóvel, no término do contrato de locação, obriga-se a **LOCATÁRIA** a providenciar a transferência ou baixa perante a Secretaria da Fazenda de Minas Gerais das Inscrições Estaduais das empresas para as quais a **LOCATÁRIA** cedeu o uso ou sublocou o imóvel.

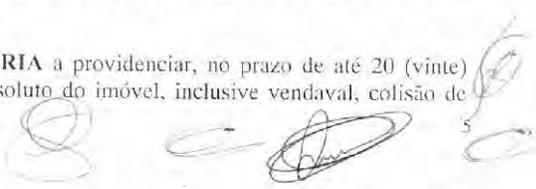
**Parágrafo Terceiro:** A sublocação, cessão ou empréstimo não transfere a responsabilidade da **LOCATÁRIA** perante a **LOCADORA** de todas as obrigações, especialmente pagamento dos alugueres e prazos contratuais, obrigando-se transmitir e fazer respeitar todos os seus termos a qualquer tempo.

**Cláusula 9ª:** A **LOCATÁRIA** declara ter vistoriado o "Imóvel", verificado toda a documentação a ele relativa, bem como consultado órgãos competentes tais como mas não limitado a Prefeitura, SEMAD - Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável do Estado de Minas Gerais, Secretaria da Fazenda do Estado e Corpo de Bombeiros, previamente à assinatura do Contrato, aceitando-o no estado em que se encontra, e atestando estar perfeitamente apto e regular ao uso pretendido.

**Parágrafo Primeiro:** A **LOCATÁRIA** declara estar ciente de que os procedimentos de alvará de funcionamento pela Prefeitura de Extrema é de responsabilidade do usuário do imóvel e estão condicionados à aprovação prévia de projeto de instalações perante o Corpo de Bombeiros.

**Parágrafo Segundo:** A **LOCATÁRIA** somente será responsável pelos débitos referentes a: contas de água, luz, gás, condomínio, IPTU e demais despesas a partir da data da posse do imóvel, sendo que toda e qualquer despesa anterior à posse será de responsabilidade da **LOCADORA**.

**Cláusula 10ª:** Obriga-se a **LOCATÁRIA** a providenciar, no prazo de até 20 (vinte) dias úteis, o seguro contra o risco absoluto do imóvel, inclusive vendaval, colisão de



veículos, no valor nunca inferior a 50 (cinquenta) vezes o valor do aluguel, pelo período da locação contratada, sendo certo que na apólice constará como única e exclusiva beneficiária a **LOCADORA**.

**Cláusula 11ª:** Por se tratar de empreendimento a ser explorado na forma de condomínio, a **LOCATÁRIA** será responsável, na proporção da metragem do “Imóvel” locado, pelo pagamento de taxas condominiais ordinárias e de todos os tributos incidentes sobre o Imóvel, bem assim pelo pagamento das despesas comuns ao empreendimento, a exemplo contas de água, esgoto, eletricidade, saneamento, seguro obrigatório, gás e de todas as demais taxas pertinentes aos serviços públicos disponíveis no Imóvel, ainda que lançadas em nome da **LOCADORA**, mediante reembolso à **LOCADORA**, juntamente com o aluguel do mês a que corresponder. Responderá ainda a **LOCATÁRIA**, pelos acréscimos e multas decorrentes da falta de pagamento dos encargos nas épocas próprias conforme cobrança feita pelos respectivos Órgãos competentes.

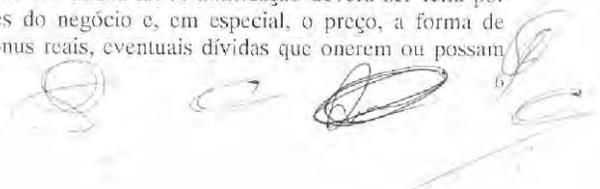
**Parágrafo Primeiro:** A **LOCATÁRIA** será responsável pelas multas, juros, acréscimos, perdas e danos decorrentes do atraso ou ausência de pagamento dos tributos e encargos mencionados no Caput desta Cláusula, durante o prazo de vigência do presente Contrato.

**Parágrafo Segundo:** Extinta a locação, nos termos aqui previstos, deverá a **LOCATÁRIA**, no prazo de 30 (trinta) dias, providenciar junto às concessionárias e prestadoras dos serviços descritos nesta Cláusula, a substituição das contas respectivas para o nome da **LOCADORA**, assumindo assim o ônus da transferência.

**Cláusula 12ª:** O recebimento, pela **LOCADORA**, de qualquer valor em atraso ou sem os devidos encargos, não constituirá novação das obrigações aqui contraidas, nem poderá ser alegada como precedente. Outrossim, a **LOCADORA** poderá exercer, a qualquer tempo, seu direito de crédito referente às obrigações não cumpridas pela **LOCATÁRIA**.

**Cláusula 13ª:** Por ocasião da devolução do **IMÓVEL** as partes marcarão dia e hora para sua vistoria, devendo a **LOCATÁRIA** restituí-lo no mesmo estado em que o recebeu, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso e alterações decorrentes de reformas, acessões, melhorias ou modificações autorizadas pela **LOCADORA** nos termos deste CONTRATO. Se forem encontradas quaisquer avarias ou estragos ocasionados pelo uso irregular do **IMÓVEL**, bem como se não estiver ele nas condições de devolução ajustadas, poderá a **LOCADORA** exigir que a **LOCATÁRIA** reponha o **IMÓVEL** no estado em que recebeu, bem como pleitear a indenização pelas perdas e danos comprovadamente sofridas, sem prejuízo da extinção do presente CONTRATO.

**Cláusula 14ª:** No caso de venda, a **LOCATÁRIA** terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições com terceiros, devendo a **LOCADORA** notificar a **LOCATÁRIA** sobre o seu interesse em aliená-lo. A notificação deverá ser feita por escrito e conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, existência ou não de ônus reais, eventuais dívidas que onerem ou possam



onerar os imóveis, o local e o horário em que possa ser examinada a documentação pertinente. O direito de preferência caducará se a **LOCATÁRIA** não manifestar formalmente sua aceitação à proposta, no prazo de 30 (trinta) dias, observada a legislação pertinente.

**Parágrafo Único:** No caso de alienação, total ou parcial, do **IMÓVEL**, prevalecerá o presente **CONTRATO**, devendo o adquirente respeitar todas as cláusulas e condições aqui estipuladas, nos termos do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991.

**Cláusula 15ª:** A **LOCATÁRIA** poderá devolver o imóvel à **LOCADORA**, antes do término do prazo do contrato. Neste caso, a **LOCATÁRIA** deverá previamente notificar tal propósito à **LOCADORA**, com no mínimo 03 (três) meses de antecedência, e deverá pagar uma multa, conforme adiante definida, por ocasião da devolução das chaves antecipadamente e restituição da posse direta do imóvel.

**Parágrafo Único:** Fica estipulada uma multa equivalente ao valor de 3 (três) alugueres vigentes à época da infração, observado os termos do art. 4º da Lei nº. 8.245/91.

**Cláusula 16ª:** No caso de desapropriação do **IMÓVEL**, ficarão as partes desobrigadas de todas as cláusulas do presente **CONTRATO**, ressalvados os direitos que dele já tenham decorrido, bem como a faculdade da **LOCATÁRIA** de agir contra o poder expropriante em defesa de seus direitos.

**Cláusula 17ª:** O presente contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes no caso de descumprimento de quaisquer das disposições legais aplicáveis à locação e / ou das disposições aqui ajustadas, desde que as razões do descumprimento não sejam sanadas no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de notificação neste sentido.

**Parágrafo Primeiro:** O presente Contrato, contudo, poderá ser rescindido de pleno direito por qualquer das partes, independentemente de qualquer interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses:

I- ocorrência de incêndio ou qualquer evento no "Imóvel" que impeça sua ocupação, sem prejuízo da responsabilidade da **LOCATÁRIA** ou dos que estão sob sua responsabilidade, se o fato tiver ocorrido por sua culpa comprovada;

II- força maior, tais como inundações, furacões e terremotos, ou, ainda, alteração nas leis de zoneamento ou limitações administrativas de origem Federal, Estadual ou Municipal que impeçam a utilização do Imóvel para os fins previstos no Contrato;

III- desapropriação total ou parcial do "Imóvel";

IV- falência ou pedido de recuperação judicial da **LOCATÁRIA**, ainda que decretado ou homologado em decisão não transitada em julgado.



**Parágrafo Segundo:** A **LOCATÁRIA** não poderá considerar o Contrato rescindido em virtude de qualquer intimação dos poderes públicos, salvo se o "Imóvel" for considerado inabitável, fato que deverá ser comprovado em vistoria judicial.

**Cláusula 18ª:** Em garantia ao cumprimento de todas as obrigações locatícias assumidas neste Contrato, a **LOCATÁRIA** obriga-se a contratar e conferir em favor da **LOCADORA**, em caução, nos termos do inciso I do artigo 37 da Lei 8.245/91, título de capitalização a ser contratado perante companhia emissora de primeira linha, e deverá ser apresentada à **LOCADORA** no prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Contrato. Referida contratação deverá observar, necessariamente, as seguintes características:

I- será emitida por companhia emissora idônea e de primeira linha, a ser previamente aprovada, por escrito, pela **LOCADORA**;

II- deverá ser renovada anualmente com uma antecedência mínima de 15 (quinze) dias a contar do vencimento, sob pena de infração contratual;

III- nomear a **LOCADORA** como única beneficiária;

IV- no valor correspondente a 12 (doze) vezes o preço mensal da locação estabelecido na cláusula 3 acima, excluídos o IPTU e as despesas condominiais;

V- ter prazo não inferior a 12 (doze) meses.

**Cláusula 19ª:** Fica, desde já, estabelecido que a contratação do título de capitalização e entrega do instrumento correspondente nas condições e prazos aqui estabelecidos e posterior registro deste, às expensas da **LOCATÁRIA**, perante Cartório de Títulos e Documentos, nos termos do parágrafo 1º do artigo 38 da Lei 8.245/91, é condição essencial para a celebração deste Contrato, sendo que o não cumprimento desta obrigação por parte da **LOCATÁRIA** configurará infração.

**Cláusula 20ª:** Fica, desde já, estabelecido que, quando da renovação do título de capitalização, a **LOCATÁRIA** deverá ajustar o valor acima previsto, de forma que os valores depositados sempre equivalham a 12 (doze) vezes o valor mensal do aluguel vigente à época. A referida renovação do título de capitalização deve ser feita com antecedência mínima de 15 (quinze) dias a contar do seu vencimento, sob pena de execução da garantia então constituída pela **LOCADORA** e de rescisão do presente Contrato.

**Cláusula 21ª:** Qualquer alteração deste instrumento somente produzirá efeito se efetuada por escrito, através de documento assinado por ambas as partes contratantes.

**Cláusula 22ª:** Fica eleito o foro da situação do **IMÓVEL**, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente CONTRATO, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, sendo certo que a parte vencida em pleito judicial pagará à parte vitoriosa custas processuais e honorários advocatícios.



**Cláusula 23ª:** A **LOCADORA** desde já autoriza a **LOCATÁRIA** a tomar todas as medidas necessárias para registro e averbação deste contrato junto à matrícula do **IMÓVEL**, sendo a **LOCATÁRIA** responsável pelos custos e despesas dele decorrentes. A **LOCADORA** obriga-se a entregar toda a documentação necessária para tal fim.

**Parágrafo Primeiro:** Quaisquer citações, intimações ou notificações entre as partes far-se-ão mediante correspondência com aviso de recebimento, fac-símile ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil. Referidas citações, intimações ou notificações deverão ser encaminhadas para o endereço de correspondência e/ou número e-mail indicados abaixo:

**LOCADORA:**

1.) Av. Casa Verde, 3031 - Casa Verde - São Paulo - CEP: 02519-200

e-mail: [nei@andra.com.br](mailto:nei@andra.com.br)

At.: Sr(a). NEI CARLOS LINO BEZERRA

2.) Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.461 - Cj.74 Centro Empresarial Mário Gaerner - Jd. Paulistano - CEP: 01452-921

e-mail: [pg@a3advogados.com](mailto:pg@a3advogados.com)

At.: Sr(a). PHILIPPE ANDRE ROCHA GAIL

**LOCATÁRIA:**

1.) Alameda Mamoré, nº 503, 10ª andar, conjunto 103, Alphaville, Barueri, Estado de São Paulo.

E-mails: [leandro@grupohinode.com](mailto:leandro@grupohinode.com)

At.: Sr. Leandro Garcia Rodrigues

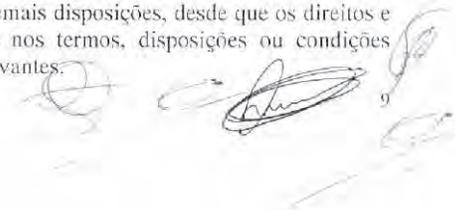
E-mail: [edney@grupohinode.com](mailto:edney@grupohinode.com)

At.: Sr. Edney Falaschi

**Parágrafo Segundo:** Em caso de alteração dos endereços e e-mails indicados na cláusula anterior, as partes deverão comunicar tal fato imediatamente, sob pena de reputarem-se válidas eventuais citações, intimações ou notificações feitas para o endereço ou número anterior.

**Parágrafo Terceiro:** O presente contrato representa o acordo integral entre as partes no que se refere ao assunto ora contratado e o mesmo substitui todos os acordos anteriores, quer expressos ou tácitos, bem como qualquer minuta ou acordo verbal anterior entre as partes. Este contrato somente poderá ser alterado por meio de aditamento, devidamente assinado por ambas as partes, através de seus representantes legais.

**Parágrafo Quarto:** Caso qualquer disposição do presente instrumento venha a ser considerada inválida, ilegal ou inexecutável, tal disposição será considerada como removida deste instrumento, não afetando as demais disposições, desde que os direitos e obrigações de cada uma das partes contidos nos termos, disposições ou condições válidas deste contrato não sofram prejuízos relevantes.

The bottom of the document features several handwritten signatures in black ink. To the right, there is a circular stamp, partially visible, which appears to be an official seal or stamp of a legal entity, though the text within it is mostly illegible due to the angle and partial view.

**Cláusula 24ª:** Para todos os efeitos desta cláusula as Partes mencionadas no presente instrumento reconhecem, desde logo, que as informações que lhe forem fornecidas por qualquer meio, seja ele, meio eletrônico ou não, relativas ao escopo do trabalho, são confidenciais, não sendo permitido à disposição por qualquer forma, a qualquer tempo, e para quaisquer fins, exceto para a execução do objeto deste contrato, obrigando-se a dar tratamento sigiloso a essas informações ou dados, sob pena de incorrer em infração contratual.

E, por assim estarem de acordo, assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual forma e teor, juntamente com duas testemunhas.

Extrema, 27 de julho de 2017.



  
FORMA BENS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A  
CARLOS FERREIRA RODRIGUES - Presidente  
LOCADORA



  
MAXIMA NUTRIMENTOS E COSMÉTICOS ESPECIAIS LTDA.  
LEANDRO GARCIA RODRIGUES  
LOCATÁRIA

Testemunhas:

1.   
SANDRO MELO DA SILVA  
RG 22.281.116 - SSP-SP  
CPF 095.067.198-37

2.   
RONALDO JOSÉ RAMIRO  
RG: 44.182.603-9  
CPF: 321.186.778-39



**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO  
DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL**

---

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

**1. FORMA BENS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A**, com endereço no município de São Paulo – SP, Bairro Parque Souza Aranha, à Travessa Vitorio Gnan, 20 Sala 01, CEP 02518-060, inscrita no CNPJ-MF sob nº 07.233.365/0001-05, neste ato representada na forma de sua Ata de Assembleia, por seu presidente Sr. **CARLOS FERREIRA RODRIGUES**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão universal de bens, empresário, residente e domiciliado na Rua Nello Bini, 155, Apto 71, Jardim Anália Franco, São Paulo, SP, CEP 03337-050, nascido em 18/08/1954, natural de São Paulo, SP, inscrito no CPF-MF sob o nº 531.140.198-20, portador da cédula de identidade RG nº 5.776.192-9 SSP-SP; e de outro lado, na qualidade de **“LOCADORA”**; e

**2. MAXIMA NUTRIMENTOS E COSMÉTICOS ESPECIAIS LTDA.**, sociedade com sede na Alameda Mamoré, nº 503, 10º andar, conjunto 103, Alphaville, Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ-MF sob o nº. 22.829.604/0001-88, neste ato representada por seu sócio **LEANDRO GARCIA RODRIGUES**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 27.601.614, inscrito no CPF-MF sob o nº 266.917.738-70, residente na Alameda Ubatuba, 776, Residencial 3, Alphaville, Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, na qualidade de **LOCATÁRIA**.

(**LOCADORA** e **LOCATÁRIA** adiante denominadas, quando em conjunto, como **“Partes”** e isoladamente, como **“Parte”**).

**CONSIDERANDO QUE:**

**a)** em 27 de julho de 2017, as Partes firmaram Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, (**“Contrato de Locação”**), tendo por objeto a locação do imóvel, localizado na Cidade de Extrema, Estado de Minas Gerais, localizada na Rua Clemente Rodrigues, nº 70, Bairro dos Pires, devidamente registrado no Serviço Registral de Títulos e Documentos de Extrema, Estado de Minas Gerais, sob o protocolo nº 6796, Registro nº 6549, Livro 14-B, página 162 (**“Imóvel”**);





b) em garantia ao cumprimento de todas as obrigações assumidas no Contrato de Locação, a **LOCATÁRIA** contratou e conferiu Título de Capitalização em favor da **LOCADORA**, em caução, nos termos do inciso I do artigo 37 da Lei nº 8.245/91; e

c) foi acordado que a **LOCATÁRIA** deveria apresentar no prazo de até 20 (vinte) dias da assinatura do **CONTRATO**, o seguro contra o risco absoluto do imóvel.

Em sendo assim, as Partes têm entre si, certo e ajustado celebrar o presente aditamento, nos termos das cláusulas e condições a seguir descritas.

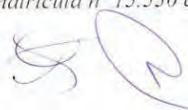
### **I – ADITAMENTO**

1. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, serve o presente Aditamento para retificar a razão social e endereço da **LOCATÁRIA**, que por um lapso constaram do Contrato de Locação de maneira equivocada, passando a vigorar o preâmbulo e a Cláusula 1ª e Parágrafo Primeiro com a seguinte redação:

Como **LOCATÁRIA**:

- **MAXIMA LOGÍSTICA E DISTRIBUIÇÃO LTDA. - EPP**, sociedade com sede na Rua Josepha Gomes de Souza, nº 306 A, Distrito Industria Pires II, Extrema, Estado de Minas Gerais, CEP: 37640-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 22.829.604/0001-88, neste ato representada por seu sócio **LEANDRO GARCIA RODRIGUES**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 27.601.614, inscrito no CPF-MF sob o nº 266.917.738-70, residente na Alameda Ubatuba, 776, Residencial 3, Alphaville, Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo.

**Cláusula 1ª:** Pelo presente instrumento e nos melhores termos de direito, a **LOCADORA** dá em locação para fins não residenciais à **LOCATÁRIA**, 1 (um) galpão identificado por **GALPÃO "A"**, contendo 5.863,84 m<sup>2</sup> (cinco mil, oitocentos e sessenta e três inteiros, e oitenta e quatro centésimos de metros quadrados) de área construída, situado na Rua Josepha Gomes de Souza, nº 306 A, Distrito Industria Pires II, Extrema, Estado de Minas Gerais, CEP: 37640-000, devidamente inscrita na Prefeitura do Município de Extrema sob o nº 0005.01.299.0320.001, e no Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Extrema, objeto da matrícula nº 15.530 de área maior de 34.994,24 m<sup>2</sup>:





**Parágrafo Primeiro:** A **LOCATÁRIA** terá o direito de preferência sobre a locação do imóvel denominado Galpão "B", com área de 5.257,59m<sup>2</sup> (cinco mil, duzentos e cinquenta e sete inteiros, e cinquenta e nove centésimos de metros quadrados), situado na Rua Rua Josepha Gomes de Souza, nº 306 A, Distrito Industria Pires II, Extrema, Estado de Minas Gerais, CEP: 37640-000, no mesmo terreno, galpão este que ora está locado para a empresa **MULTILASER INDUSTRIAL S.A.**, inscrita no CNPJ-MF sob o nº 59.717.553/0001-02, cujo término do referido contrato de locação está acordado para 15/01/2019.

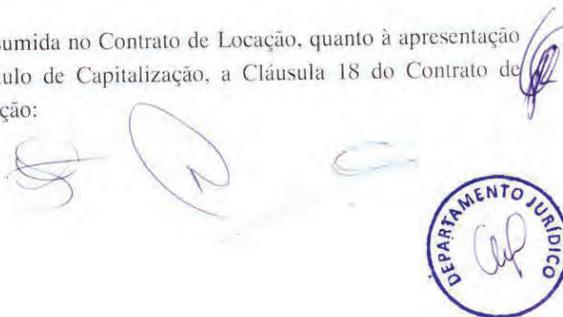
- 1- No momento oportuno, a **LOCADORA**, através dos meios previstos no parágrafo primeiro da **CLÁUSULA 23ª**, notificará a **LOCATÁRIA** sobre a data de desocupação e disponibilidade do **GALPÃO "B"**.

A **LOCATÁRIA** por sua vez, terá prazo de 15 (quinze) dias aos o recebimento da notificação, para manifestar-se favorável ao exercício de sua preferência, o que, não sendo feito, deixará a **LOCADORA** livre para negociar a locação do **GALPÃO "B"** com outros interessados.

2. De acordo com a Cláusula Décima, as Partes acordaram que a **LOCATÁRIA** deveria apresentar à **LOCADORA**, seguro contra risco absoluto do imóvel, pelo período da locação contratada, contudo, considerando que o imóvel objeto do contrato se encontra em fase final de obras, a Companhia de Seguros não considera como risco empresarial, passando a Cláusula 10ª vigorar com a seguinte redação:

**Cláusula 10ª:** Obriga-se a **LOCATÁRIA** a providenciar, no prazo de 10 (dez) dias úteis após a conclusão das obras no imóvel objeto do Contrato de Locação, o seguro contra o risco absoluto do imóvel, inclusive vendaval, colisão de veículos, no valor nunca inferior a 50 (cinquenta) vezes o valor do aluguel, pelo período da locação contratada, sendo certo que na apólice constará como única e exclusiva beneficiária a **LOCADORA**.

3. Em razão do cumprimento da obrigação assumida no Contrato de Locação, quanto à apresentação pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, do Título de Capitalização, a Cláusula 18 do Contrato de Locação passará a vigorar com a seguinte redação:



Handwritten signatures and a blue circular stamp of the Departamento Jurídico.

**Cláusula 18ª:** Em garantia ao cumprimento de todas as obrigações locatícias assumidas neste Contrato, a **LOCATÁRIA** apresentou em caução à **LOCADORA, FORMA BENS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, que é proprietária do Imóvel objeto do presente contrato: (i.a) o Título de Capitalização (Portocap Aluguel – 12 meses – processo Sussep nr. 15414.003346/2012-17), no valor nominal de RS 1.759.152,00 (um milhão setecentos e cinquenta e nove mil cento e cinquenta e dois reais), representado pela Proposta/Formulário nº 1271335-0, e (i.b) Autorização para Resgate pela Locadora e Reaplicação, pelo qual a **LOCATÁRIA** autoriza à **LOCADORA** a resgatar o título em razão do descumprimento de toda e qualquer obrigação assumida pela **LOCATÁRIA** nos termos do Contrato. Referida contratação, bem como as futuras renovações, deverão observar as seguintes características:

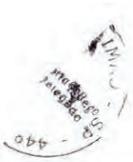
- (i) foram emitidas por companhia emissora idônea e de primeira linha, aprovada, pela **LOCADORA**;
- (ii) deverão ser renovadas anualmente com uma antecedência mínima de 15 (quinze) dias a contar do vencimento, sob pena de infração contratual;
- (iii) nomear a **LOCADORA** como única beneficiária;
- (iv) no valor correspondente a 12 (doze) vezes o preço mensal da locação estabelecido na cláusula 3ª, excluído o IPTU e as despesas condominiais; e
- (v) ter prazo não inferior a 12 (doze) meses.

**Cláusula 18.1.** Ao término do prazo de locação, desde que cumpridas pela **LOCATÁRIA** todas as obrigações decorrentes deste Contrato, inclusive, a desocupação do Imóvel e entrega das chaves, sem a existência de qualquer débito ou qualquer outra obrigação pendente por parte da **LOCATÁRIA** em relação à **LOCADORA**, será liberado junto a **Porto Seguro Capitalização S.A.**, a caução do Título apresentado. Para tanto, deverá ser apresentado documento formalizando o distrato do Contrato, firmado por **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, com o reconhecimento de firma das assinaturas, bem como outros documentos requeridos pela Sociedade de Capitalização.

## II- RATIFICAÇÃO

2. O presente Aditamento é parte integrante e inseparável do Contrato de Locação, permanecendo válidas todas as cláusulas e condições nele dispostas, desde que não alteradas ou incompatíveis com o presente termo.





E por assim estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente Aditamento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo.

Extrema, 04 de dezembro de 2017.



*[Handwritten signature]*

MAXIMA LOGÍSTICA E DISTRIBUIÇÃO LTDA. – EPP.

*[Handwritten signature]*



FORMA BENS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A

Testemunhas:

1. *[Handwritten signature]*

Nome: Sandro Melo da Silva  
RG: 22.281.116-SSP-SP  
CPF: 095.067.198-37

2. *[Handwritten signature]*

Nome: Nei Carlos Lino Bezerra  
RG: 28.532.557-7 SSP-SP  
CPF: 272.236.678-93



REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS - 44º SUBDISTRITO - LIMÃO  
AV. MANGAQUEI, 98 - LIMÃO - SÃO PAULO - SP - FONE: (11) 3858-9461  
OFICIAL DELEGADO: CARLOS ALBERTO GALLEGÓ

Reconheço por semelhança as firmas de: CARLOS FERREIRA RODRIGUES e NEI CARLOS LINO BEZERRA, em documento com valor econômico, dou fé.  
São Paulo, 05 de dezembro de 2017.  
da Verdade. Cód. [2017278744414400001121]

FORMA BENS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A  
CARLOS ALBERTO GALLEGÓ - ESCRIVENTE (02d 2: Total R\$ 18,00)

Carlos Alberto Gallego, Delegado

191AA0143738

[Esta página de assinaturas integra o CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, celebrado em 27 de julho de 2017, entre FORMA BENS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A, na qualidade de LOCADORA e MAXIMA LOGÍSTICA E DISTRIBUIÇÃO LTDA. - EPP., na qualidade de LOCATÁRIA.]





## GRUPOHINODE

### SEGUNDO ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente, e na melhor forma de direito, as Partes:

1. **FORMA BENS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A.**, com sede no município e Estado de São Paulo, na Travessa Vitorio Gnan, nº 20, sala 01, Parque Souza Aranha, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.233.365/0001-05; neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente "**LOCADORA**"; e

2. **MÁXIMA LOGÍSTICA E DISTRIBUIÇÃO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Extrema, Estado de Minas Gerais, na rua Josepha Gomes de Souza, nº 306-A, Distrito Industrial Pires II, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.829.604/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente "**LOCATÁRIA**";

(LOCADORA e LOCATÁRIA adiante denominadas "**Parte**")

#### CONSIDERANDO QUE:

a) Em 27 de julho de 2017, a LOCADORA e a LOCATÁRIA celebraram instrumento particular denominado "Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais" ("**Contrato de Locação**"), por meio do qual a LOCADORA resolveu locar à LOCATÁRIA o imóvel denominado ("Galpão A") localizado na Cidade de Extrema, Estado de Minas Gerais, na rua Clemente Rodrigues, nº 70, Bairro dos Pires, devidamente registrado no Serviço Registral de Títulos e Documentos de Extrema, Estado de Minas Gerais, sob o protocolo nº 6796, Registro nº 6549, Livro 14-B, página 162 ("**Imóvel**");

b) Dentre as condições do Contrato de Locação, a LOCATÁRIA obrigou-se a contratar e conferir, nos exatos termos da cláusula 18 do referido instrumento, título de capitalização como garantia em favor da LOCADORA, conforme o parágrafo 1º do artigo 38 da Lei Federal 8.245/91; e,

c) As Partes têm interesse em alterar o tipo de garantia oferecido à LOCADORA, substituindo referido título de capitalização por fiança bancária;

Resolvem as Partes celebrar o presente *Aditamento ao Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais* ("**Aditamento**"), que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo.

#### 1. DA SUBSTITUIÇÃO DA GARANTIA

1.1. As Partes, por meio deste instrumento, resolvem, formalizar a alteração das condições de garantia previstas no Contrato de Locação.





## GRUPOHINODE

1.2. Para tanto, as Partes resolvem alterar a cláusula 18 do referido Contrato de Locação, que passa a ter a seguinte redação:

*“18.1. Como garantia de cumprimento de todas as obrigações assumidas pela LOCATÁRIA neste Contrato, esta deverá contratar uma carta de fiança bancária, em favor da LOCADORA, a qual deverá vigorar durante todo o prazo de vigência da presente locação (“Carta de Fiança”). Referida contratação deverá observar as seguintes características:*

*(i) a Carta de Fiança deve ser emitida por instituição financeira idônea e de primeira linha, estabelecida na Capital do Estado de São Paulo, devendo suas condições serem previamente aprovadas, por escrito, pela LOCADORA;*

*(ii) deverá ser renovada anualmente, comprovando-se tal renovação no dia imediatamente posterior ao término da vigência da Carta de Fiança anterior, de modo que o presente Contrato e suas obrigações não fiquem nem um dia sem garantia (a partir da Data de Início da Locação), sob pena de infração contratual; se, na data da renovação, as Partes não tiverem condições de apurar com exatidão os índices de reajuste que compõem o período de 12 meses que antecedem tal fato, as partes de boa-fé assumirão os índices conhecidos para os 12 meses anteriores para a emissão da Carta de Fiança renovada e, tão logo se possa conhecer o índice faltante, a LOCATÁRIA providenciará a expedição de endosso para a Carta de Fiança, ampliando seu valor/cobertura conforma apurado, sob pena de infração contratual.*

*(iii) nomear a empresa, no presente instrumento denominada LOCADORA, como exclusiva beneficiária, na proporção de sua propriedade sobre o Imóvel;*

*(iv) ser acrescido ao valor correspondente a 12 meses do valor do aluguel e o valor relativo ao IPTU e demais encargos constantes do contrato de locação;*

*(v) permitir expressamente que correções, juros de mora e multas de qualquer natureza sejam cobradas em seu bojo, caso se faça necessário;*

*(vi) ser paga à LOCADORA, mediante apresentação somente da Carta de Fiança contra pagamento à vista, sendo certo que não conterà qualquer condição para o recebimento do valor objeto de garantia ou qualquer outra forma de declaração relativa ao inadimplemento da LOCATÁRIA; e,*

*(vii) deverá conter, expressamente, a renúncia do fiador ao benefício de ordem, conforme o inciso I, do artigo 828, do Código Civil, bem como a renúncia do disposto no artigo 835 do Código Civil.*

11.2. Sempre que a garantia venha a ser executada pela LOCADORA, a LOCATÁRIA deverá tomar as medidas necessárias junto à instituição bancária emissora a fim de





GRUPOHINODE

restabelecer a garantia ao valor anterior ao de sua execução, e deverá comprovar o restabelecimento da garantia à LOCADORA, no prazo de 5 dias a contar da data em que a Fiança Bancária anterior tiver sido acessada pela LOCADORA.”

11.3 Caso a LOCATÁRIA não renove ou reestabeleça a garantia em até 60 dias a contar da data de encerramento expressa no item 11.2, será considerada infração contratual apenada com multa e rescisão contratual, independente de notificação prévia, passando o contrato a vigor sem garantia e permitindo à LOCADORA obtenção de liminar para desocupação do imóvel.

2. RATIFICAÇÃO

2.1. Todas as disposições do Contrato de Locação que não tenham sido expressamente alteradas pelo presente Aditamento permanecerão inalteradas e em pleno vigor.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo:

São Paulo, 14 de agosto de 2019.

Handwritten signature of Ubiratan Pereira Guimarães with a circular stamp containing the number '440'. Below the signature is the name 'UBIRATAN PEREIRA GUIMARÃES' and the company name 'FORMA BENS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A.' with a blue stamp '1º TAB'.



MÁXIMA LOGÍSTICA E DISTRIBUIÇÃO LTDA.

Testemunhas:

1. [Handwritten signature]
Nome: SANDRÃO MELLO DA SILVA
CPF: 055.067.190-37

2. [Handwritten signature]
Nome: NEI ARAÚJO LINO BEZERRA
CPF: 232.236.678-03



TERCEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE  
LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL



Pelo presente, e na melhor forma de direito, as Partes:

1. **FORMA BENS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A.**, com sede no município e Estado de São Paulo, na Travessa Vitorio Gnan, nº 20, sala 01, Parque Souza Aranha, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.884.530/0001-75; neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente "**LOCADORA**"; e
2. **MAXIMA LOGISTICA E DISTRIBUIÇÃO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Extrema, Estado de Minas Gerais, na rua Josepha Gomes de Souza, nº 306-A, Distrito Industrial Pires II, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.829.604/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente "**LOCATÁRIA**";

(LOCADORA e LOCATÁRIA adiante denominadas "Parte")

Considerando o atual estado de calamidade pública causada pela pandemia da COVID19, as partes, por livre iniciativa resolvem ajustar alteração na forma do pagamento dos alugueres a fim de permitir melhor ajuste de fluxo de caixa, nos seguintes termos

**Cláusula 1ª**

Fica ajustado que sobre o valor do aluguel mensal, hoje equivalente a R\$168.883,73 (cento e sessenta e oito mil oitocentos e oitenta e três reais e setenta e três centavos), será concedida redução de 50% para os meses de competência de abril, maio e junho, cujos vencimentos são respectivamente maio, junho e julho. Os valores reduzidos ficarão diferidos para serem recompostos a partir do mês de competência de julho de 2020, com vencimento em 5 de agosto de 2020, na proporção de 1/7 (um sete avos) por mês, ou seja, o equivalente ao valor mensal de R\$36.189,37 (trinta e seis mil cento e oitenta e nove reais e trinta e sete centavos).

**Parágrafo primeiro:** Para que não haja dúvida, o valor total diferido é de R\$253.325,61 (duzentos e cinquenta e três mil trezentos e vinte e cinco reais e sessenta e um centavos), a ser pago em 7(sete) parcelas consecutivas de R\$36.189,37 (trinta e seis mil cento e oitenta e nove reais e trinta e sete centavos), a partir do mês de competência de julho de 2020, a qual deverá ser acrescida ao aluguel vigente a época, com vencimentos em agosto, setembro, outubro, novembro, dezembro de 2020, janeiro e fevereiro de 2021.

**Parágrafo segundo:** O ajuste acima indicado não prejudica o reajuste anual previsto no contrato, previsto para ser aplicado em 1º de agosto de 2020, sendo que, excepcionalmente e vinculado ao adimplemento contratual, especialmente o pagamento de todos os alugueres em dia, o referido reajuste terá em contrapartida uma isenção aplicada no mesmo valor, válida até a data do próximo reajuste previsto para ocorrer em 1º de agosto de 2021.

*Sumers*

*[Handwritten signature]*



1

**Cláusula 2ª**

Em razão do ajuste realizado, as partes abrem mão de eventual ação visando a redução ou abatimento de aluguel durante o período da pandemia.

**Cláusula 3ª**

Eventual rescisão antecipada, inadimplência da **LOCATARIA** na restituição dos valores indicados ou dos alugueres vincendos acarretará no vencimento antecipado das parcelas diferidas, bem como na revogação da isenção concedida e na aplicação das multas moratória e incidência de juros a partir da data da falta do pagamento, independente de aviso ou notificação prévia.

**Cláusula 4ª**

Todas as demais cláusulas do contrato ora aditado que não tenham sido alteradas são neste ato ratificadas para todos os efeitos legais.

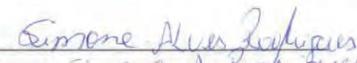
E, por estarem certas e contratadas, firmam o presente aditivo em 3 (três) vias de igual teor e forma na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo para Extrema, 2 de maio de 2020.

  
FORMA BENS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A.

  
MAXIMA LOGÍSTICA E DISTRIBUIÇÃO LTDA.

**Testemunhas:**

-   
Nome: Paula Dantas N. de Sá  
CPF: 363 964.058-65
-   
Nome: Simone Alves Rodrigues  
CPF: 90281918368

1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri  
Comarca de Barueri - Estado de São Paulo  
Ubiratan Pereira Guimarães - Tabelião

RECONHECIDO POR SEMELHANÇA ÀS FIRMAS (S) DE:  
(1) ALESSANDRO GARCIA RODRIGUES\*\*\*\*\*  
BARUERI, 29/07/2020. Em test. \_\_\_\_\_ da Verdade.

Escrevente Autorizado  
Emolumentos: R\$ 9,82 - COM VALOR - Impressão: 097457  
\*\*VALIDO SOMENTE COM SELA DE AUTENTICIDADE\*\*  
Selo(s): 797660-08\*\*\*\*\*  
Cod. Segurança: 4910746612493

  
Marta Patricia  
Escrevente Autorizada

  
C101074B0297660  
11/2024  
Código Nacional  
097457  
CNPJ

Alameda Copel, 279 - Uplândia - Barueri - SP - Cep 06604-000 - Fone/Fax: 11 41661777 - www.sbtatodotabeliao.com.br



## INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

As partes, abaixo qualificadas,

• **FORMA BENS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede nesta Capital, na Travessa Victório Gnan nº 20, sala 01, Bairro Souza Aranha, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.233.365/0001-05, devidamente constituída por seu Estatuto Social datado de 31 de dezembro de 2004, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob nº 35300320875, em sessão de 31/12/2004, que por sua vez é representada por seu diretor presidente **CARLOS FERREIRA RODRIGUES**, brasileiro, casado sob regime de comunhão universal de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.776.192-9 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 531.140.198-20, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua José Oscar Abreu Sampaio, nº 168, Apto. 131, Jardim Anália Franco, CEP: 03337-020, doravante simplesmente **LOCADORA**;

e de outro lado,

• **MULTILASER INDUSTRIAL S.A.**, empresa brasileira, devidamente registrada no CNPJ sob o n.º 59.717.553/0001-02, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.811 – 15º andar – CEP: 01452-001 – Jd. Paulistano – São Paulo - SP, neste ato representada na forma de seu estatuto social por seu diretor presidente **ALEXANDRE OSTROWIECK**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 141872974-SSP/SP, devidamente inscrito no CPF/MF sob o n.º 292.713.568-10, com domicílio profissional na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.811 – 15º andar – CEP: 01452-001 – Jd. Paulistano – São Paulo – SP, doravante simplesmente **LOCATÁRIA**.

*CONSIDERANDO o Contrato de LOCAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, firmado em data de 18 de abril de 2017, o qual foi prorrogado por meio do 1º aditivo firmado em 28 de novembro de 2018 e, em seguida pelo 2º aditivo firmado em 21 de fevereiro de 2019, com prazo de locação para findar em 14/02/2020;*

*CONSIDERANDO o interesse das partes em formalizar um novo instrumento, têm entre si justo e convencionado este Contrato de Locação para Fins Não Residenciais (o “CONTRATO”), que se regerá de acordo com as cláusulas e condições seguintes:*




**Cláusula 1ª** - Constitui objeto do presente contrato, a locação para fins não residenciais, do imóvel denominado Galpão "B", situado no terreno descrito na matrícula nº 12.716, do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Extrema, Estado de Minas Gerais, com área total construído do galpão de 5.500 m<sup>2</sup> (cinco mil e quinhentos metros quadrados).

**IMÓVEL** - Um terreno urbano situado no Bairro dos Pires, nesta cidade e comarca de Extrema, MG, identificado como "Área 02A", com a área de **21.548,00m<sup>2</sup>**, com a seguinte descrição: Tem início no marco P28', canto de confrontação com propriedade pertencente a João José de Oliveira; segue por um rumo de 86º57'47"NE, por uma distância de 77,30 metros até o marco P29; deflete à esquerda e segue por um rumo de 06º09'22"NE, por uma distância de 117,50 metros até o marco P30; deflete 74º10'48"SE, por uma distância de 180,03 metros até o marco P3'; deflete à direita e segue por um rumo de 37º33'26"SO; deflete à direita e segue por um rumo de 19º31'45"SO, por uma distância de 10,00 metros até o marco P4; deflete à esquerda e segue por um rumo de 19º31'45"SO, por uma distância de 13,10 metros até o marco P5; deflete à direita e segue por um rumo de 26º54'54"SO, por uma distância de 5,87 metros até o marco P6; deflete à direita e segue por um rumo de 44º13'47"SO, por uma distância de 100,25 metros até o marco P7; continua no rumo 44º13'47"SO, por uma distância de 44,54 metros até o marco P7'; deflete à esquerda e segue por um rumo de 29º41'03"SO, por uma distância de 10,00 metros até o marco P18; deflete à direita e segue por um rumo de 81º34'44"NO, por uma distância de 81,82 metros até o marco P19; deflete à esquerda e segue por um rumo de 83º29'19"SO, por uma distância de 58,51 metros até o marco P20; deflete à direita e segue por um rumo de 15º01'52"NO, por uma distância de 10,14 metros até o marco P8; deflete à direita e segue por um rumo de 03º01'37"NO, por uma distância de 51,60 metros até o marco P28', onde teve princípio e finda-se. Do marco P28' ao marco P30 faz confrontação com propriedade pertencente a João José de Oliveira; do marco P30 ao marco P3' faz confrontação com Área 01; do marco P3' ao marco P7 faz confrontação com propriedade pertencente à Multilaser; do marco P7 ao marco P18 faz confrontação com Área 02B2; do marco P18 ao marco P20 faz confrontação com propriedade pertencente a Renato Cesário Leite; do marco P20 ao marco P28' faz confrontação com Área 02B1.

**Cláusula 2ª**

O prazo da presente locação é de 60 (sessenta) meses, com data de início a partir de 15/02/2020, sendo que no término do prazo locatício, previsto para ocorrer em 14/02/2025, o IMÓVEL deverá ser restituído pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, inteiramente livre e desocupado de pessoas e de coisas.

**Cláusula 3ª**

Para pagamento do aluguel do imóvel, as partes ajustaram o valor mensal de R\$ 26,00 m<sup>2</sup>, equivalente à quantia de R\$ 143.000,00 (cento e quarenta e três mil reais), paga todo o dia 15 do mês subsequente ao mês vencido, mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) na conta corrente de titularidade da **LOCADORA**, de nº 04949-7, mantida na agência 0411, do Banco Itaú S/A -



341, servindo o respectivo comprovante como recibo de pagamento e prova de quitação.

**Parágrafo primeiro:** O valor do aluguel mensal será corrigido anualmente de acordo com a variação do índice IGP-M, vedado reajuste negativo em qualquer hipótese, inclusive no caso de na hipótese de revisão do valor. Caso o índice IGP-M seja extinto ou tenha sua utilização para os fins deste CONTRATO proibida por lei, o reajuste será realizado de acordo com o índice que vier a substituí-lo, ou, na ausência de um substituto, por qualquer outro índice que venha a refletir a inflação como medida e divulgada oficialmente pelo Governo.

**Parágrafo segundo:** As partes expressamente convencionam que, caso a legislação venha a permitir e a periodicidade de reajustes de aluguéis venha a ter seu prazo diminuído para período inferior a 12 (doze) meses, o aluguel previsto neste contrato será reajustado no menor prazo que venha a ser legalmente permitido.

#### **Cláusula 4ª**

Caso deixe de efetuar o pagamento do aluguel e demais encargos no prazo ajustado, deverá a **LOCATÁRIA** pagar o valor devido, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*.

**Parágrafo único:** No caso de não pagamento dos aluguéis e encargos na data prevista na Cláusula 3ª a **LOCADORA** notificará a **LOCATÁRIA** para sanar a inadimplência no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, contados da confirmação de recebimento da notificação e caso a **LOCATÁRIA** permaneça inadimplente, os valores devidos serão encaminhados para cobrança e/ou propositura de ação de despejo por falta de pagamento, o que acarretará, além do acréscimo das multas previstas, da aplicação da atualização monetária e dos juros, também o pagamento de honorários advocatícios, de 10% (dez por cento) na fase amigável, ou de 20% (vinte por cento) na hipótese de procedimento judicial.

#### **Cláusula 5ª**

Salvo as obras que importem na estrutura e segurança do **IMÓVEL**, a **LOCATÁRIA** obriga-se por todas as outras, devendo, durante todo tempo da locação, manter o **IMÓVEL** no mesmo estado em que recebeu (salvo o desgaste natural decorrente do uso). A **LOCATÁRIA** obriga-se ainda por reformas,



acessões, melhorias ou modificações autorizadas pela **LOCADORA**, para assim entregá-lo quando finda ou rescindida a locação.

**Cláusula 6ª**

A **LOCATÁRIA** obriga-se a não efetuar qualquer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria útil ou voluptuária no imóvel, sem prévia e expressa autorização, por escrito, da **LOCADORA**.

**Parágrafo primeiro:** Não havendo o consentimento de que trata o *caput*, findo ou rescindido o Contrato, a **LOCATÁRIA** deverá repor o imóvel no estado em que se encontrava ao início da Locação, salvo se disso for dispensada por escrito pela **LOCADORA**, de quem não poderá exigir, em qualquer hipótese, indenização ou retenção pelas obras ou benfeitorias porventura realizadas, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, as quais ao Imóvel desde logo serão incorporadas, para todos os fins e efeitos de direito.

**Parágrafo segundo:** As benfeitorias necessárias para licenças, alvarás e atendimento à órgãos públicos, para a atividade da **LOCATÁRIA**, não necessitam de autorização por parte da **LOCADORA**, bem como não ensejam direito a retenção do imóvel ou qualquer ressarcimento por parte da **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**.

**Cláusula 7ª**

A **LOCATÁRIA** destinará o **IMÓVEL** para atividades descritas em seu objeto social e será utilizado pela **LOCATÁRIA** para atendimento de seus objetivos pertinentes, não podendo alterar sua destinação sem o consentimento por escrito da **LOCADORA**, devendo cumprir todas as exigências dos poderes públicos, Municipal, Estadual e/ou Federal às quais der causa, sob pena de responder, com exclusividade, por danos, prejuízos ou reclamações que se originarem de transgressão ou infração que vier a cometer.

**Parágrafo único:** É proibido à **LOCATÁRIA** armazenar, guardar, estocar, conferir ou movimentar tanto na área interna como na externa do imóvel, produtos inflamáveis, explosivos e perigosos, sejam eles químicos ou não.

**Cláusula 8ª**

A **LOCATÁRIA** não poderá sublocar, ceder ou emprestar o **IMÓVEL**, ou transferir o presente CONTRATO sem prévia anuência da **LOCADORA** sob pena de aplicação de multa por descumprimento contratual e consequente rescisão, exceto para empresa do mesmo grupo econômico da **LOCATÁRIA**.



**Parágrafo único:** Fica vedada a transferência indireta de titularidade do presente contrato por meio de cessão ou transferência de quotas sociais da **LOCATÁRIA** para terceiros que não sejam participantes do grupo econômico da **LOCATÁRIA**, sem anuência da **LOCADORA**.

**Cláusula 9ª**

A **LOCATÁRIA** obriga-se a manter, o seguro contra o risco absoluto do imóvel, especialmente, raios, incêndio, vendaval, colisão de veículos e aeronaves, no valor nunca inferior a 70 (setenta) vezes o valor do aluguel mensal, pelo período da locação contratada, sendo certo que na apólice constará como única e exclusiva beneficiária a **LOCADORA**.

**Cláusula 10ª**

Por se tratar de empreendimento a ser explorado na forma de condomínio, a **LOCATÁRIA** será responsável, na proporção equivalente a 50%, pelo pagamento de taxas condominiais ordinárias e de todos os tributos incidentes sobre o Imóvel, bem assim pelo pagamento das despesas comuns ao empreendimento, a exemplo contas de água, esgoto, eletricidade, saneamento, gás e de todas as demais taxas pertinentes aos serviços públicos disponíveis no Imóvel, ainda que lançadas em nome da **LOCADORA**, mediante reembolso mensal à **LOCADORA**. Responderá ainda a **LOCATÁRIA**, pelos acréscimos e multas decorrentes da falta de pagamento dos encargos nas épocas próprias conforme cobrança feita pelos respectivos órgãos competentes.

**Parágrafo primeiro:** A **LOCATÁRIA** será responsável pelas multas, juros, acréscimos, perdas e danos decorrentes do atraso ou não-pagamento dos tributos e encargos mencionados nesta Cláusula.

**Parágrafo segundo:** Extinta a locação, nos termos aqui previstos, deverá a **LOCATÁRIA** providenciar perante às concessionárias e prestadoras dos serviços descritos nesta Cláusula a substituição das contas respectivas para o nome da **LOCADORA**, assumindo assim o ônus da transferência.

**Cláusula 11ª**

As Partes reconhecem que o não exercício pelas partes, de quaisquer direitos ou faculdades que lhes assistam pelo presente Contrato, ou a tolerância com atrasos no cumprimento das obrigações, não caracterizarão novação ou afetarão aqueles direitos ou faculdades, que poderão ser exercidas a qualquer tempo e tampouco alterarão as condições convencionadas neste Contrato e seus anexos.



**Cláusula 12º**

Por ocasião da devolução do **IMÓVEL** as partes marcarão dia e hora para sua vistoria, devendo a **LOCATÁRIA** restituí-lo no mesmo estado em que o recebeu, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso e alterações decorrentes de reformas, acessões, melhorias ou modificações autorizadas pela **LOCADORA** nos termos deste CONTRATO.

**Parágrafo único:** Se forem encontradas quaisquer avarias ou estragos ocasionados pelo uso irregular do **IMÓVEL**, bem como se não estiver ele nas condições de devolução ajustadas, poderá a **LOCADORA** exigir que a **LOCATÁRIA** reponha o **IMÓVEL** no estado em que recebeu, bem como pleitear a indenização pelas perdas e danos efetivamente sofridos.

**Cláusula 13º**

Exceto em relação aos casos de reorganização societária do grupo da **LOCADORA**, no caso de venda, promessa de venda, cessão de direitos ou dação em pagamento, tendo por objeto o **IMÓVEL**, a **LOCATÁRIA** terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições com terceiros, devendo a **LOCADORA** notificar a **LOCATÁRIA** sobre o seu interesse em aliená-lo. A notificação deverá ser feita por escrito e conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, existência de ônus reais, dívidas que oneram ou possam onerar os imóveis, o local e o horário em que possa ser examinada a documentação pertinente. O direito de preferência caducará se a **LOCATÁRIA** não manifestar formalmente sua aceitação à proposta, no prazo de 30 (trinta) dias, observada a legislação pertinente.

**Parágrafo Único.** No caso de alienação, total ou parcial, do **IMÓVEL**, prevalecerá o presente CONTRATO, devendo o adquirente respeitar todas as cláusulas e condições aqui estipuladas, nos termos do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, arcando a **LOCADORA** com as perdas e danos sofridos pela **LOCATÁRIA** na hipótese de não cumprimento desta disposição pelo adquirente.

**Cláusula 14º**

Fica estipulada uma multa equivalente ao valor mensal de 3 (três) alugueres vigentes à época da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer estipulação deste CONTRATO, com a faculdade para parte inocente, a seu exclusivo critério, de considerar simultaneamente extinta a locação, mediante notificação escrita à parte contrária.




**Parágrafo primeiro.** A multa prevista na presente Cláusula será aplicada para os fins do art. 4º da Lei nº. 8.245/91 alterada pela Lei nº 12.112/99, bem como para todas as demais hipóteses de infringência ao presente instrumento, sendo admitida sua aplicação sucessiva para cada infração cometida.

**Parágrafo segundo.** Fica ajustado que, a partir do término do 24º mês de locação, a **LOCATÁRIA** poderá rescindir o presente instrumento sem o pagamento da multa prevista no caput, desde que, após o período de 24 meses, encaminhe notificação informando a rescisão com 90 (noventa) dias de antecedência.

**Cláusula 15º**

No caso de desapropriação do **IMÓVEL**, ficarão as partes desobrigadas de todas as cláusulas do presente CONTRATO, ressalvados os direitos que dele já tenham decorrido, bem como a faculdade da **LOCATÁRIA** de agir contra o poder expropriante em defesa de seus direitos.

**Parágrafo único:** Independentemente do direito da **LOCATÁRIA** em buscar as indenizações junto ao poder expropriante, a **LOCADORA** ficará obrigada a restituir os valores pagos a título de aluguel, pelo período não utilizado pela **LOCATÁRIA** em razão da desapropriação, tudo na forma da Cláusula 5ª, Parágrafo segundo.

**Cláusula 16º**

O Contrato ficará ainda rescindido, independentemente de qualquer aviso, nos seguintes casos:

- (a) força maior, tais como inundações, furacões e terremotos, ou, ainda, alteração nas leis de zoneamento ou limitações administrativas de origem Federal, Estadual ou Municipal que impeçam a utilização do Imóvel para os fins previstos no Contrato; e
- (b) desapropriação total ou parcial do “Imóvel”, não respondendo a **LOCADORA** por qualquer prejuízo daí advindo à **LOCATÁRIA**.
- (c) falência ou pedido de recuperação judicial da **LOCATÁRIA**, ainda que decretado ou homologado em decisão não transitada em julgado.

**Parágrafo único:** A **LOCATÁRIA** não poderá considerar o Contrato rescindido em virtude de qualquer intimação dos poderes públicos, salvo se o

“Imóvel” for considerado inabitável, fato que deverá ser comprovado em vistoria judicial.

**Cláusula 17º**

A **LOCADORA** se obriga a entregar o imóvel com entrada de energia padrão baixa tensão, obrigando-se à **LOCATÁRIA** a providenciar toda e qualquer alteração na entrada de energia no imóvel, sem que isso venha a interferir no início da locação e entrega do imóvel.

**Cláusula 18º**

Fica eleito o foro da situação do **IMÓVEL**, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente **CONTRATO**, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, sendo certo que a parte vencida em pleito judicial pagará à vitoriosa custas processuais e honorários advocatícios.

**Parágrafo primeiro:** Quaisquer citações, intimações ou notificações entre as partes far-se-ão preferencialmente por e-mail ou mediante correspondência com aviso de recebimento. Referidas citações, intimações ou notificações deverão ser encaminhadas para o endereço de correspondência e/ou número e-mail indicados abaixo:

**LOCADORA:**

1.) Av. Casa Verde, 3031 - Casa Verde - São Paulo - CEP: 02519-200

e-mail: [nei@andra.com.br](mailto:nei@andra.com.br)

At.: Sr(a). NEI CARLOS LINO BEZERRA

2.) Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.461 7º andar – Cj. 74 da Torre Sul do

Condomínio Empresarial Mário Garnero - Jd. Paulistano - CEP: 01452-921

e-mail: [pg@a3advogados.com](mailto:pg@a3advogados.com)

At.: Sr(a). PHILIPPE ANDRE ROCHA GAIL

**LOCATÁRIA:**

1.) Rua Josepha Gomes de Souza, 382 – CEP: 37640-000 – Bairro dos Pires – Extrema – MG

E-mail: [adison@multilaser.com.br](mailto:adison@multilaser.com.br) – Sr. Edison Marcelli Nogueira

2.) Av. Brigadeiro Faria Lima, 1811 – 15ª andar – Jardim Paulistano – São Paulo – SP CEP: 01452-37640-000 – Bairro dos Pires – Extrema – MG

E-mail: [eder.grande@multilaser.com.br](mailto:eder.grande@multilaser.com.br) - Sr. Eder Casa Grande





**Parágrafo segundo:** Em caso de alteração dos endereços e e-mails indicados na cláusula anterior, as partes deverão comunicar tal fato imediatamente, sob pena de reputarem-se válidas eventuais citações, intimações ou notificações feitas para o endereço ou número anterior.

**Parágrafo terceiro:** O presente contrato representa o acordo integral entre as partes no que se refere ao assunto ora contratado e o mesmo substitui todos os acordos anteriores, quer expressos ou tácitos, bem como qualquer minuta ou acordo verbal anterior entre as partes. Este contrato somente poderá ser alterado por meio de um documento escrito assinado por ambas as partes.

**Parágrafo quarto:** Caso qualquer disposição do presente instrumento venha a ser considerada inválida, ilegal ou inexecutável, tal disposição será considerada como removida deste instrumento, não afetando as demais disposições, desde que os direitos e obrigações de cada uma das partes contidos nos termos, disposições ou condições válidas deste contrato não sofram prejuízos relevantes.

**Parágrafo quinto:** O presente contrato obriga as partes e seus eventuais sucessores, a qualquer título.

E, por assim estarem de acordo, assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual forma e teor, juntamente com duas testemunhas para que assim produza seus legais e jurídicos efeitos.

449

São Paulo, 15 de fevereiro de 2020.

FORMA BENS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.  
CARLOS FERREIRA RODRIGUES  
Locadora

MULTILASER INDUSTRIAL S/A  
ALEXANDRE OSTROWIECK  
Locatária

1ª Testemunha

Nome: NEI DOS ANJOS BEZERRA  
RG: 28.572.557-7  
Endereço: Rua dos Vinhedos, 1 - Jd. do Cavalari, Ubatuba - SP

2ª Testemunha

Nome: SALMO MELO DA SILVA  
RG: 22.281.116 SSP-SP  
Endereço: Av. Prof. Ita Kubli, 225 - Bl. 2 AP 131, São Paulo - SP



REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAS - 441 SUBDISTRITO - LIMÃO  
 AV. MANDUQUÊ, 84 - LIMÃO - SÃO PAULO - SP - FONE: (11) 3698-5461  
 OFICIAL DELEGADO: CARLOS ALBERTO GALLEGO

Reconheço, por semelhança, a firma de: CARLOS FERREIRA RODRIGUES, em documento com valor econômico, dou té.  
 São Paulo, 09 de março de 2020.  
 Em Teste da verdade.

CARLOS ALBERTO GALLEGO - OFICIAL (Rtd 1: Total R\$ 9,85)  
 Selo(s): 1 Ato: 04-0470718



VAMPRE 14º Tabelião de Notas de São Paulo  
 Rua Antônio Bricudo, 84 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo/SP  
 Fone: (11) 3063-4310 | www.vampre.com.br

Reconheço por semelhança a(s) firma(s):  
 CARLOS FERREIRA RODRIGUES  
 São Paulo, 10 de março de 2020. C. Bez: 3389206.10627414

R\$ 9,85 (NINE) C11047AB0946782

*(Handwritten signature)*



# Laudo de Avaliação

New Space Processamento e Sistemas Ltda  
Estrada dos Estudantes, nº 600 – Moinho Velho  
Cotia / SP

REC Gestão de Recursos S.A

Ref.: 20\_30695\_01

Outubro de 2020



Rua Libero Badaró, 377  
27º Andar - Centro - 01009-000  
São Paulo - SP

[contato@binswanger.com.br](mailto:contato@binswanger.com.br)  
+55 11 2985.1101  
[www.binswangerbrazil.com.br](http://www.binswangerbrazil.com.br)



São Paulo, 05 de outubro de 2020

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA**  
Rua Elvira Ferraz, 250 – Cj. 216 – Vila Olímpia – São Paulo/SP

A/C  
**Sérgio Dias**

***REF: Imóvel comercial localizado na Estrada  
dos Estudantes, nº 600 – Moinho Velho –  
Cotia / SP***

Atendendo à solicitação FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu valor de mercado para venda na data-base outubro de 2020.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

A handwritten signature in blue ink that reads "Isabela Dora Costa Monastersky".

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS  
BINSWANGER BRAZIL



<b>SUMÁRIO .....</b>	<b>4</b>
<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>5</b>
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS .....	5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES.....	6
<b>2. DOCUMENTAÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....</b>	<b>8</b>
3.1. LOCALIZAÇÃO .....	8
3.2. ENTORNO .....	9
3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos .....	9
3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários .....	10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	11
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>12</b>
4.1. QUADRO DE ÁREAS .....	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	13
4.2.1. Terreno.....	13
4.2.2. Construção .....	14
4.2.3. Reportagem Fotográfica.....	17
<b>5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO .....</b>	<b>21</b>
5.1. MERCADO INDUSTRIAL/LOGÍSTICO EM COTIA .....	22
5.2. Considerações acerca do COVID-19 .....	22
<b>6. METODOLOGIA EMPREGADA .....</b>	<b>24</b>
<b>7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....</b>	<b>28</b>
7.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado) .....	28
7.2. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE.....	32
<b>8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>33</b>
<b>ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO.....</b>	<b>34</b>
<b>ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA.....</b>	<b>41</b>
<b>ANEXO C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS .....</b>	<b>44</b>
<b>ANEXO D – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>45</b>

## SUMÁRIO

INTERESSADO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA		
PROPRIETÁRIO	ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.		
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado		
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	New Space Processamento e Sistemas Ltda		
TIPOLOGIA	Comercial - Galpão		
OBJETO	Endereço	Estrada dos Estudantes, nº 600	
	Bairro	Moinho Velho	
	Cidade/UF	Cotia / SP	
	Área de Terreno	20.000,00 m <sup>2</sup>	
	Área Construída	18.077,78 m <sup>2</sup>	
	Vagas Garagem	184	
	Idade Aparente	15 anos	
DATA VISTORIA	25/09/2020	DATA BASE	outubro-2020
		AVALIAÇÃO ANTERIOR	Não realizada
TELEFONE	(11) 3783-8800	ACOMPANHANTE	Edson

## CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 52.348.000,00	Cinquenta E Dois Milhões Trezentos E Quarenta E Oito Mil Reais
-------------	-----------------------	-------------------	--

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Locação:	Grau II	Grau III
Renda:	I	n/a

## 1. INTRODUÇÃO

---

### 1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, **realizamos vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foram possíveis o acesso, foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

### 1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.

### **1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES**

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

## 2. DOCUMENTAÇÃO

---

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

### Matrícula

---

Número / Cartório:	60.493, do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia - SP
Proprietário:	Zenith Participações e Empreendimentos Imobiliários LTDA.
Área de Terreno:	20.000,00 m <sup>2</sup>
Área Construída:	13.390,45 m <sup>2</sup>
Último ato praticado:	Av. 11 - 06/08/2018 - Razão Social
Data da última emissão:	16/04/2019
Observação:	-

### IPU

---

Inscrição Cadastral:	23251.13.03.001.00.000
Contribuinte:	Zenith Empreend e Particicoes imob. LTDA
Área de Terreno:	20.000,00 m <sup>2</sup>
Área Construída:	18.077,77 m <sup>2</sup>
Ano de Exercício:	2020
Testada:	99,20 m
Observação:	-

### Plantas / Quadro de Áreas

---

Área de Terreno:	20.000,00 m <sup>2</sup>
Área Construída:	18.077,78 m <sup>2</sup>
Nº de Vagas:	184
Data de Emissão:	15/03/2011
Observação:	-

### Contrato de Locação e 6 Aditivos

---

Área de Terreno:	20.000,00 m <sup>2</sup>
Área Construída / Locável:	13.390,45 m <sup>2</sup>
Data de Início Contrato:	01/04/2015
Data Final do Contrato:	31/08/2032
Reajuste:	IGPM
Valor Atualizado:	R\$ 254.418,55
Observação:	Além deste contrato, o imóvel possui um segundo contrato de locação BTS referente à área de 4.687,32 m <sup>2</sup> , totalizando 18.077,78m <sup>2</sup> .

### Contrato BTS e 3 Aditivos

---

Área Construída / Locável:	4.687,32 m <sup>2</sup>
Data de Início Contrato:	01/04/2011
Data Final do Contrato:	31/03/2021
Reajuste:	IGPM
Valor Atualizado:	R\$ 89.059,08
Observação:	-



### 3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

#### 3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

<b>Uso Predominante Local:</b>	Logístico
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Horizontal - Média
<b>Padrão Econômico:</b>	Médio
<b>Nível de Acesso:</b>	Bom
<b>Intensidade do Tráfego:</b>	Médio
<b>Área de Preservação:</b>	Não
<b>Polos Valorizantes:</b>	Dentro de um polo logístico/Industrial
<b>Polos Desvalorizantes:</b>	Não observado
<b>Vocação:</b>	Logístico
<b>Valorização Imobiliária:</b>	Estável

### 3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

---

Abastecimento de água	✓	Energia elétrica	Escolas
✓ Cisterna / Poço Artesiano	✓	Iluminação pública	Correio
✓ Esgoto pluvial	✓	Telefone	Posto policial
✓ Esgoto sanitário	✓	Fibra ótica	Serviços médicos
Fossa	✓	Arborização	Recreação e lazer
Gás canalizado	✓	Transporte público	Comércio local
✓ Coleta de lixo		Aeroporto	Agências Bancárias
✓ Pavimentação		Rodoviária	Shopping Center

---

### FOTOS DE ACESSOS



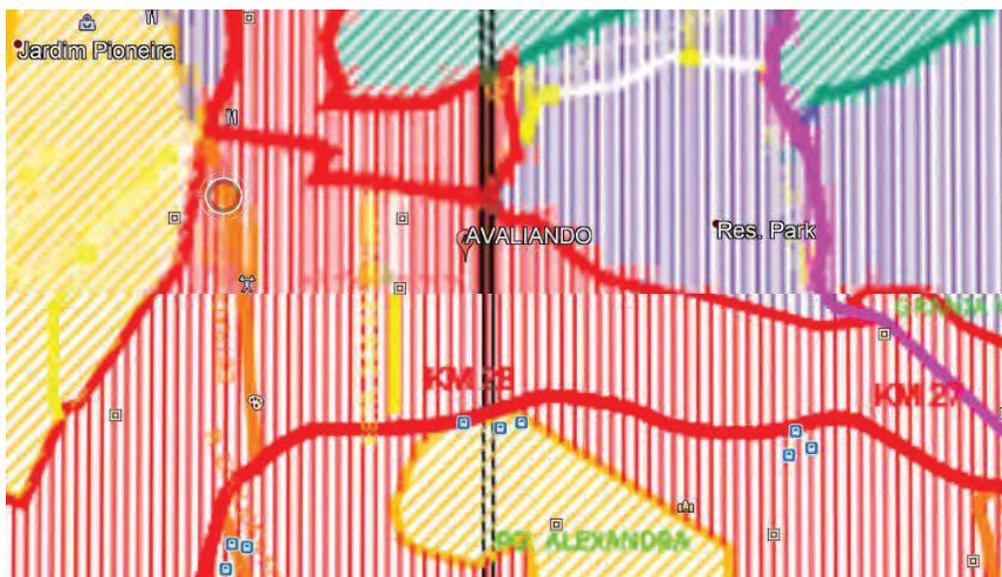
Estrada dos Estudantes



Estrada dos Estudantes

### 3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



Mapa de Zoneamento

Zoneamento	
Legislação	Lei Complementar nº 95, de 24 de junho de 2008 - Institui o plano de zoneamento e normas para usos, parcelamento e ocupação do solo do município de cotia.
Zona de Uso - Descrição	ZICS – Zona de Industria, Comércio e Serviços
T.O. (Taxa de Ocupação)	70%
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Máximo 1,07
Gabarito	16 m
Lote Mínimo	250,00 m <sup>2</sup>
Principais Usos Permitidos	Comercial, Serviços e Industrial
Principais Usos Vetados	Residencial
Outros	-

*Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.*

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

## 4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

---

### 4.1. QUADRO DE ÁREAS

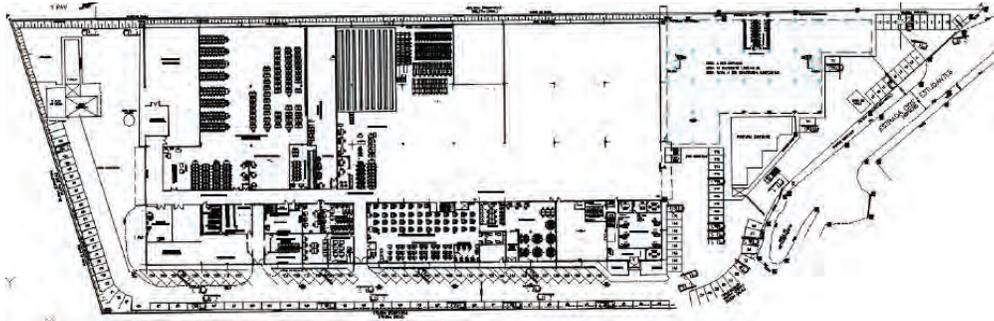
O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de terreno (m <sup>2</sup> )	Área construída (m <sup>2</sup> )	Área privativa (m <sup>2</sup> )	Vagas de Garagem
Matrícula	20.000,00	0,00	n/i	n/i
IPTU	20.000,00	18.077,77	n/i	n/i
Planta	20.000,00	18.077,78	n/i	184
<b>ADOTADA EM CÁLCULO</b>	<b>20.000,00</b>	<b>18.077,78</b>	n/a	<b>184</b>

*n/i - não informado | n/a - não aplicável*

## 4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 4.2.1. Terreno



*Implantação do Avaliando*

#### CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	99,20m – Estrada dos Estudantes
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	1
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por muro de alvenaria

#### 4.2.2. Construção



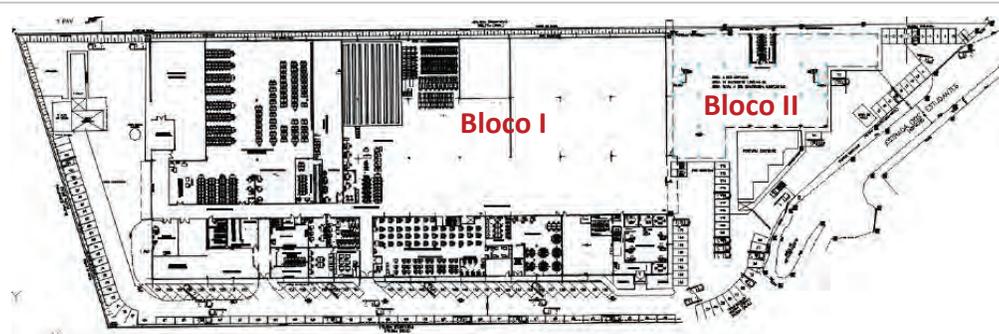
*Fachada do Imóvel*

#### CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

<b>Posicionamento no Terreno</b>	Afastada das divisas do terreno
<b>Nº de Pavimentos</b>	3 Pavimentos: Térreo + 2 Pvtos superiores
<b>Pé Direito</b>	3,00 m no escritório e 2,50m entre as estruturas no galpão
<b>Estrutura</b>	Concreto armado
<b>Cobertura</b>	Telha metálica Shed
<b>Estrutura da Cobertura</b>	Concreto armado
<b>Fechamento</b>	Alvenaria
<b>Fachada</b>	Placas de concreto pré-moldado
<b>Esquadrias e Vidros</b>	Alumínio Vidro Transparente
<b>Padrão construtivo (IBAPE)</b>	Galpão Médio – limite máximo
<b>Estado de Conservação</b>	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples (D)
<b>Vícios de Construção</b>	Não detectados visualmente
<b>Condição Geral das Instalações</b>	Regular
<b>Finalidade da Construção</b>	Logística
<b>Idade Estimada</b>	15 anos
<b>Vida Útil Remanescente</b>	45 anos

### Composição do Imóvel

O Avaliando é dividido em 2 blocos, sendo um o Galpão e outro a área administrativa



*Croqui Esquemático do Imóvel*

Bloco	Pavimento	Uso
Galpão		Armazenamento de documentos
Adm.	Térreo	Biblioteca, Microfilmagem, Administração
	Pav. Superiores	Logística, atendimento ao cliente e suporte

## Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Administração - Pavimentos	Cimentado	Concreto aparente / Divisórias de PVC	Forro modular
Administração - Térreo	Cimentado	Concreto aparente / Divisórias de PVC	Laje aparente
Sanitários	Cerâmico	Azulejo	Gesso
Galpão – Suporte	Cimentado	Divisórias de PVC	Forro modular
Galpão	Cimentado / Madeira	Concreto Aparente	Cobertura aparente
Galpão – Supervisão	Cerâmico / Carpete	Alvenaria com pintura	Forro Modular
Portaria	Cerâmico	Alvenaria com pintura	Gesso
Refeitório	Cerâmico	Alvenaria com pintura	Forro Modular
Sanitários / Vestiário	Cerâmico	Azulejo	Gesso

## Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
<b>Circulação Vertical</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 Elevador com capacidade de 6 passageiros ou 480kg na área administrativa;</li> <li>▪ 1 Escada de circulação que atende todos os pavimentos da área Administrativa;</li> <li>▪ 3 Escadas no galpão para circulação entre os pavimentos de documentação;</li> <li>▪ 3 Escadas para circulação entre o térreo e o Refeitório / Super intendência / Controle</li> </ul>
<b>Sistema de Segurança e Controle de Acesso</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Circuito de TV e catracas de controle de acesso.</li> <li>▪ Guarita</li> <li>▪ CFTV</li> </ul>
<b>Hidráulica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abastecimento a partir da rede pública de abastecimento;</li> <li>▪ 1 reservatório que atende tanto consumo quanto a reserva técnica de incêndio;</li> <li>▪ 1 reservatório exclusivo para o sistema de sprinklers.</li> </ul>
<b>Sistema de Prevenção de Incêndio</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sistema de incêndio interligado ao reservatório subterrâneo.</li> <li>▪ Hidrantes e extintores;</li> <li>▪ Sprinklers.</li> <li>▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça.</li> </ul>
<b>Elétrica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.</li> </ul>
<b>Gerador</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 gerador movido a diesel com autonomia de 4 horas e que atende integralmente todo o complexo.</li> </ul>
<b>Ar Condicionado</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ar-condicionado tipo Split nas áreas administrativas.</li> </ul>
<b>Outros</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piso nivelado à laser com capacidade para 6 ton/m<sup>2</sup>;</li> <li>▪ Pé Direito 12m na armazenagem</li> </ul>

### 4.2.3. Reportagem Fotográfica



Acesso ao Galpão



Vista Geral



Controle Galpão



Vista Geral Controle / Armazenamento



Armazenamento



Armazenamento



Separação para envios



Docas



Sala de Bombas



Reservatórios



Manutenção de equipamentos



Refeitório



Refeitório



Controle Administrativo Galpão



Sanitários



Superintendência



Informática



Biblioteca de Microfilmagens



Análise de Microfilmagens



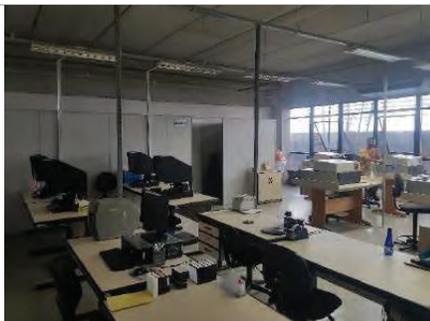
Biblioteca de Microfilmagens



Circulação



Sanitários Administrativo



Microfilmagem



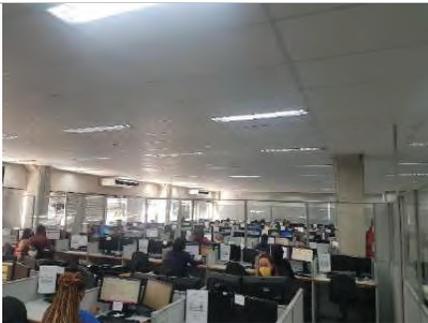
Atendimento



Sala de Aula



Financeiro



Atendimento



Circulação



Suporte



Área de Armários



Circulação



Controle Logístico

## 5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
<b>Cotia / SP</b>		<b>Capital do Estado</b>	<b>Brasil (média)</b>
<b>Área Territorial</b>	323,89 km <sup>2</sup>	1.522,99 km <sup>2</sup>	1.537,86 km <sup>2</sup>
<b>População</b>	201.023 hab.	11.244.369 hab.	34.272 hab.
<b>PIB (R\$ mil)</b>	R\$ 6.212.596,70	R\$ 443.600.101,65	R\$ 693.716,24
<b>PIB per capita</b>	R\$ 30.904,90	R\$ 39.450,87	R\$ 20.241,49
<b>IDH</b>	0,780	0,805	0,659

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
<b>Oferta</b>	Alta	<b>Para Locação</b>	n/a
<b>Demanda</b>	Médio-Baixa	<b>Para Venda</b>	Médio-Baixa
<b>Risco de Invasão</b>	Baixa	<b>Vocação</b>	Industrial / Logística

Análise de SWOT	
<p><b>Pontos Fortes:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Construção de Qualidade;</li> <li>✓ Boa Localização e Acesso.</li> </ul>	<p><b>Pontos Fracos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Não Identificado.</li> </ul>
<p><b>Oportunidades:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Contrato vigente de longa duração.</li> </ul>	<p><b>Ameaças:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Excesso de oferta na região;</li> <li>✓ O mercado imobiliário reage de forma mais lenta que o mercado financeiro e, no momento, ainda não temos como mensurar o impacto da crise provocada pela COVID 19.</li> </ul>

### **5.1. MERCADO INDUSTRIAL/LOGÍSTICO EM COTIA**

O imóvel avaliando é típico na região em que se insere. Seu entorno imediato possui alta ocupação e é marcado pela predominância de galpões isolados de pequeno e médio porte, de padrões variados.

A região onde imóvel está localizado é consolidada para o uso logístico e industrial em razão do fácil acesso à Rodovia Raposo Tavares, que liga a capital de São Paulo a diversas cidades do interior, e proximidade ao Rodoanel, que dá acesso às principais Rodovias do estado.

Conforme verificado durante a visita ao local e pesquisa realizada para obtenção do valor de mercado para locação, existem diversos imóveis semelhantes em oferta no entorno imediato, tanto para venda quanto para locação. Não identificamos quaisquer melhorias previstas ou em andamento para a região a pequeno prazo.

### **5.2. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID-19**

Desde que OMS (Organização Mundial de Saúde) declarou, em 11 de março de 2020, o “novo coronavírus” (COVID-19) como uma “Pandemia”, temos visto governantes de todo o Mundo adotando medidas para contenção de contágio, impactando diretamente sobre a economia local e global.

Depois de seis meses de quarentena em todo o mundo, vários setores da economia foram afetados e, ainda sem uma solução definitiva para a contenção do vírus e a perspectiva de haver uma vacina efetiva nos próximos meses, cidades em todo o mundo começam a relaxar, lentamente, os rigores da quarentena, em busca de urgente retomada da economia.

A situação ainda é muito nova e incerta e decisões são tomadas à medida dos acontecimentos. Ocorrem flexibilizações e muitas delas são suspensas em seguida, ao aumentar o número de casos de pessoas contaminadas na região. De qualquer forma, é de consenso mundial a necessidade de retorno da atividade econômica, na medida do possível e com diversas restrições sanitárias e protocolos para evitar aglomerações.

Alguns setores foram mais afetados do que outros, refletindo diretamente no mercado imobiliário. Durante o período de quarentena, houve sensível redução em lançamentos imobiliários, apesar da atividade construtiva se manter, dentro do possível; houve devolução de espaços de escritórios, lojas, apartamentos, entre outros e renegociações de contratos de locação.

Notamos nestes primeiros 6 meses uma forte tendência de manutenção de *home office* e desocupação de espaços de escritórios, mas o isolamento social e suas consequências têm demonstrado que o simples “ficar em casa” não é suficiente e que a necessidade de convívio social será responsável por uma reformulação no uso de espaços de escritórios, uma adaptação à nova realidade; porém, toda a dinâmica ao redor da COVID-19 ainda é uma questão em aberto.

A avaliação de imóveis trata de uma ciência que depende de interpretação de mercado e, neste momento de incertezas, entendemos que haverá forte volatilidade de preços, aumentando o desafio no embasamento da pesquisa de mercado e julgamento de valor do imóvel.

Efetuamos nossas análises de forma criteriosa e responsável, com base em informações disponíveis na data da avaliação. Porém, diante deste cenário sem precedentes e com indícios de que valores expressos em um momento podem variar rapidamente, recomendamos cautela em processos de tomada de decisão e que este relatório seja mantido sob constante revisão.

## 6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Metodologia Acessória)	Valor de Mercado de Locação
✓ Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda

### MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores** ou **Inferência Estatística**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.
- ✓ A técnica de **Inferência Estatística** consiste em partir de uma amostra coletada em pesquisa de mercado, contendo elementos comparáveis, para deduzir uma expressão algébrica que traduza a variação do valor do imóvel na região.

## MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

“Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis”. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

- ✓ **Renda Direta:** analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.
- ✓ **Fluxo de Caixa Descontado:** o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

## DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

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

## METODOLOGIA APLICADA

Os preços praticados para venda de imóveis industriais e logísticos estão diretamente relacionados aos contratos de locação vigentes em cada imóvel, já que as transações são realizadas entre investidores, que visam a rentabilidade do imóvel. A precificação dos valores é intrinsicamente ligada ao valor de locação dos contratos vigentes, bem como ao prazo de contrato e outras condições de mercado. Locações fechadas em períodos de crise, com valores abaixo de mercado, tendem a compor um preço mais baixo para venda. Ao contrário, locações estabelecidas em períodos de *boom* imobiliário, tendem a supervalorizar os valores de venda dos imóveis.

Conforme observado pelo Eng<sup>o</sup> Hélio R. de Caires, no livro Engenharia de Avaliações – volume 2, IBAPE/SP 2014, “*o método comparativo atende bem a uniformidades, e não a singularidades*”. No mercado imobiliário de imóveis industriais e logísticos há particularidades que devem ser consideradas na precificação do imóvel, principalmente no que diz respeito ao valor de locação e condições de contrato praticados em cada imóvel, já que o valor deriva dos benefícios futuros produzidos por um determinado bem.

Diante do exposto, o melhor método para obtenção do valor justo para venda é o **Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado**, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação dos espaços.

Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraído-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise.

Trata-se do método mais indicado para avaliação dos denominados Empreendimentos de Base Imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores baseada na exploração do imóvel, cujo valor advém de seu desempenho operacional.

O item 7.4 da NBR 14653-Parte 4: 2002, determina que a identificação do valor do empreendimento e a escolha da metodologia deve ser feita de acordo com a finalidade da avaliação, conforme tabela reproduzida abaixo:

Método	Valor patrimonial	Valor econômico	Valor de desmonte	Valor de mercado
Comparativo direto de dados de mercado	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa de taxas de juros, taxas de crescimento, receitas e despesas de referência	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa direta do valor do empreendimento, em mercados específicos
Involutivo	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável
Evolutivo	Estimativa do valor patrimonial do empreendimento	Não aplicável	Estimativa do valor das partes do empreendimento, com fator de comercialização adequado	Estimativa do valor do empreendimento, com fator de comercialização adequado
Renda	Estimativa do valor de partes ou componentes do empreendimento, tais como: terrenos, jazidas, culturas, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento	a) cálculo do valor presente da venda das diversas partes ou componentes do empreendimento; b) estimativa do valor de partes ou componentes, tais como: terreno, jazida, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento em mercados onde as transações sejam efetuadas com base neste tipo de análise

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi utilizado para obtenção do valor de locação, porém não é o método que melhor atribui o valor justo para venda deste tipo de empreendimento, pois seu valor está intrinsicamente associado ao desempenho operacional.

## 7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

### 7.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

O avaliando teve seu Valor de Mercado para Venda apurado pelo **Método da Renda**, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Para determinação do valor de venda do imóvel elaboramos fluxos de caixa, simulando seu desempenho, e levando em conta as principais premissas de mercado e contratos de locação vigentes:

Identificação	Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )
Galpão	New Space	01/04/15	31/08/32	254.418,55	19,00
BTS	Processamento e Sistemas Ltda	01/04/11	31/03/21	89.059,08	19,00

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor de Mercado de Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente:** os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- **Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos:** R\$19,74/m<sup>2</sup>, de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no anexo.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, o locatário tem direito a revisional para valor de mercado. O valor de locação encontra-se congelado, sem reajuste anual, desde agosto/2017. Dessa forma, consideramos que na renovação do contrato BTS, da área menor, o valor do galpão principal também será reajustado a valor de mercado.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 120 meses.

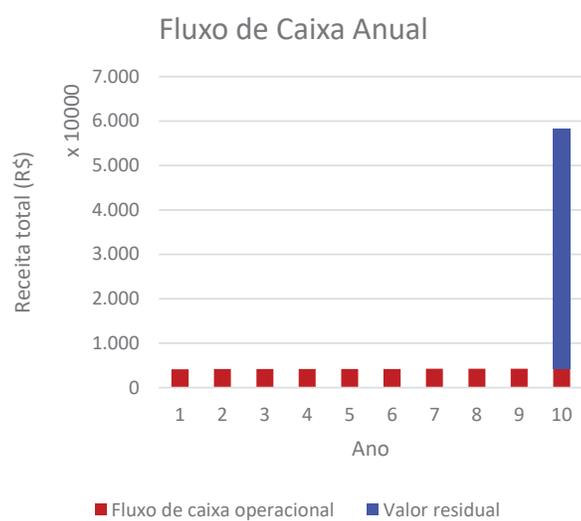
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se locado.
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise.
- **Carência inicial:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se locado.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que o locatário atual permanecerá no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Descontos:** Não recebemos informações sobre descontos ou diferimentos concedidos em razão da pandemia do COVID-19.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica e da pandemia do COVID-19, adotamos uma valorização de 0,5% ao ano sobre valor de mercado a partir do 3º ano do fluxo.
- **Vacância Constante:** consideramos que o locatário atual permanecerá no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda após 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 3% sobre o valor de venda do imóvel.
- **IPTU:** R\$ 0,51/m<sup>2</sup>, considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2020).
- **Inadimplência Constante:** não considerada.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 3% sobre receita (em meses de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** não considerado.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,50% a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,00% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

## Resultados

Sendo assim, o valor de venda com base em sua renda, em números redondos, é de:

<b>VALOR VENDA</b>	(Renda - Fluxo Caixa)	<b>R\$ 52.348.000,00</b>	<b>Cinquenta E Dois Milhões Trezentos E Quarenta E Oito Mil Reais</b>
--------------------	-----------------------	--------------------------	---

O Fluxo de Caixa anual detalhado encontra-se a seguir:



New Space Processamento e Sistemas Ltda

	Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
<b>Total de receitas</b>			4.215.375	4.282.263	4.282.263	4.294.753	4.303.675	4.303.675	4.341.520	4.368.553	4.368.553	4.406.969	43.167.600
Receita de Locação Corrigida			4.215.375	4.282.263	4.282.263	4.294.753	4.303.675	4.303.675	4.341.520	4.368.553	4.368.553	4.406.969	43.167.600
Desconto de locação			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carência			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total de despesas</b>			-126.461	-128.468	-128.468	-128.843	-129.110	-129.110	-130.246	-131.057	-131.057	-132.209	-1.295.028
Comissão de locação			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Condomínio			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inadimplência			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA			-126.461	-128.468	-128.468	-128.843	-129.110	-129.110	-130.246	-131.057	-131.057	-132.209	-1.295.028
Gestão de contratos			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Receta líquida operacional</b>			4.088.914	4.153.795	4.153.795	4.165.911	4.174.564	4.174.564	4.211.275	4.237.496	4.237.496	4.274.760	41.872.572
Valor de Venda			0	0	0	0	0	0	0	0	0	55.707.270	55.707.270
Comissão de venda			0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.671.218	-1.671.218
<b>Valor residual</b>			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54.036.052
VPL (Valor Presente Líquido)			-52.348.493										
<b>Fluxo de caixa</b>			4.088.914	4.153.795	4.153.795	4.165.911	4.174.564	4.174.564	4.211.275	4.237.496	4.237.496	4.274.760	95.908.625
<b>Fluxo de caixa acumulado</b>			4.088.914	8.242.709	12.396.505	16.562.415	20.736.980	24.911.544	29.122.819	33.360.316	37.597.812	41.872.572	95.908.625

## 7.2. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

A seguir apresentamos uma análise de sensibilidade onde provocamos flutuações no cenário referencial para análise de impactos nos indicadores, com análise do efeito de flutuação em duas variáveis:

- A taxa de desconto será variada de – 1,50% a + 1,50%;
- O valor de locação será variado de – 20,00% a + 20,00%;

		Valor de locação - Consolidado									
		15,79	16,78	17,77	18,75	19,74	20,73	21,71	22,70	23,69	
		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
Taxa de desconto	7,00%	-1,50%	48.004.794	50.438.707	52.872.619	55.306.531	57.740.444	60.174.356	62.608.269	65.042.181	67.476.094
	7,50%	-1,00%	46.468.535	48.816.696	51.164.858	53.513.020	55.861.182	58.209.344	60.557.505	62.905.667	65.253.829
	8,00%	-0,50%	45.000.052	47.266.360	49.532.667	51.798.974	54.065.281	56.331.588	58.597.895	60.864.202	63.130.509
	8,50%	0,00%	43.595.904	45.784.051	47.972.198	50.160.345	52.348.493	54.536.640	56.724.787	58.912.935	61.101.082
	9,00%	0,50%	42.252.838	44.366.330	46.479.823	48.593.316	50.706.808	52.820.301	54.933.793	57.047.286	59.160.778
	9,50%	1,00%	40.967.787	43.009.951	45.052.115	47.094.278	49.136.442	51.178.606	53.220.770	55.262.934	57.305.098
	10,00%	1,50%	39.737.852	41.711.845	43.685.837	45.659.829	47.633.821	49.607.813	51.581.806	53.555.798	55.529.790

## 8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

---

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

<b>VALOR VENDA</b>	(Renda - Fluxo Caixa)	<b>R\$ 52.348.000,00</b>	<b>Cinquenta E Dois Milhões Trezentos E Quarenta E Oito Mil Reais</b>
------------------------	-----------------------	--------------------------	---

Binswanger Brazil  
CREA: 494866

  
Nilton Molina Neto  
Sócio-Diretor  
CREA:5068 933048

  
Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS  
Diretora de Consultoria e Avaliações  
CREA: 506.007.193-1



## ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

### Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

### Fator padrão

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função do padrão construtivo de suas construções e benfeitorias. Utilizamos como base o estudo “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – 2017 (VEIU)” e o estudo “Índices de Unidades Padronizadas - 2019 (IUP)”, elaborados pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que permite a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
	Classificação	Min	Med	Max
Galpão Econômico		0,518	0,609	0,700
Galpão Simples		0,982	1,125	1,268
Galpão Médio		1,368	1,659	1,871
Galpão Superior		Acima de 1,872		
Cobertura Simples		0,071	0,142	0,213
Cobertura Média		0,229	0,293	0,357
Cobertura Superior		0,333	0,486	0,639

### Fator depreciação (*Idade x Estado de Conservação*)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade e estado de conservação, com base no critério de Ross Heidecke e IBAPE/SP.

**Idade:** As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

**Estado de conservação:** Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

<b>Estado da Edificação</b>	<b>Referência</b>	<b>Depreciação</b>
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

#### **Fator aproveitamento**

Fator que considera a relação entre área construída e área de terreno, analisando o aproveitamento eficiente das construções no lote e, em caso de galpões industriais, a possibilidade de expansão das atividades, no caso de existência de excedente de terreno.

#### **Fator localização**

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

## Valor de Mercado de Locação

### ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	16,78	<b>19,74</b>	22,70

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de mercado de locação.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$V = Vu \times A$ , onde:

Vu = Valor Unitário Adotado **R\$ 19,74**

A = Área construída (m<sup>2</sup>) 18.077,78 m<sup>2</sup>

V = Valor Total R\$ 356.855,28

**VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 357.000,00**

## Pesquisa

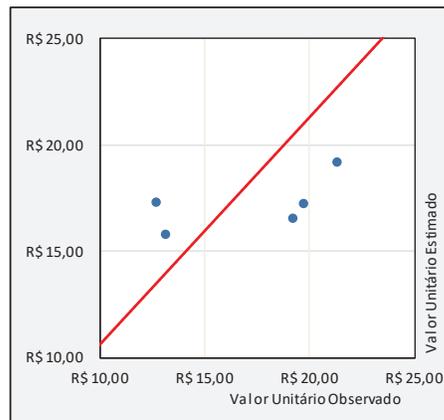
Item	Endereço	Áreas			Construções			Contato			
		Índice Local	Área de Terreno (m²)	Área construída (m²)	Idade	Vida Útil	EC	Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Contato
Aval.	Estrada dos Estudantes, nº 600	100	20.000,00 m²	18.077,78 m²	15 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio (+)	-	-	-
1	Est. dos Estudantes, 196	100	2.700,00 m²	1.500,00 m²	20 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão médio	JHI Imóveis	Ricardo	(11) 3256-9311
2	Est. dos Estudantes, 212	100	2.565,00 m²	2.445,00 m²	20 anos	80 anos	c - regular	galpão médio (-)	GM Imóveis	Monica Gietzel	(11) 99998-5584
3	Rua Phillip Leiner	100	1.270,00 m²	1.270,00 m²	15 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio	Terra	Luciane	(11) 2898-9500
4	Rua Maestro Manoel Vitorino dos Santos, 700	100	5.000,00 m²	3.000,00 m²	30 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio	Corretora	Andrea Alves	(11) 98564-5860
5	Rua Euríclides Formiga, 190	100	10.562,00 m²	4.994,00 m²	2 anos	60 anos	a - novo	galpão simples (+)	Corretor	Flávio Barone	(11) 99887-3257

## Cálculo

Item	Área construída (m <sup>2</sup> )	Valores			Homogeneização (Fatores)				Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Aproveitamento		
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK	OK		
1	1.500,00 m <sup>2</sup>	R\$ 40.000,00	0,80	R\$ 21,33/m <sup>2</sup>	1,000	1,102	0,982	0,941	1,025	R\$ 21,88/m <sup>2</sup>
2	2.445,00 m <sup>2</sup>	R\$ 40.000,00	0,80	R\$ 13,09/m <sup>2</sup>	1,000	1,294	0,996	1,013	1,303	R\$ 17,06/m <sup>2</sup>
3	1.270,00 m <sup>2</sup>	R\$ 25.000,00	1,00	R\$ 19,69/m <sup>2</sup>	1,000	1,102	1,000	1,026	1,128	R\$ 22,20/m <sup>2</sup>
4	3.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 72.000,00	0,80	R\$ 19,20/m <sup>2</sup>	1,000	1,102	1,116	0,950	1,168	R\$ 22,42/m <sup>2</sup>
5	4.994,00 m <sup>2</sup>	R\$ 79.000,00	0,80	R\$ 12,66/m <sup>2</sup>	1,000	1,380	0,892	0,922	1,195	R\$ 15,12/m <sup>2</sup>

### Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área construída (m <sup>2</sup> )	18.077,78 m <sup>2</sup>
Graus de liberdade:	4	Idade:	15 anos
tc (tabelado):	1,533	Vida útil:	80 anos
Amplitude:	R\$ 4,67/m <sup>2</sup>	Padrão:	galpão médio (+)
		Conservação:	d - entre regular e reparos simples
Limite inferior:	R\$ 17,40/m <sup>2</sup>		
Média:	R\$ 19,74/m <sup>2</sup>	Média Saneada	
Limite superior:	R\$ 22,07/m <sup>2</sup>	Limite inferior (-30%):	R\$ 13,81/m <sup>2</sup>
		Média:	R\$ 19,74/m <sup>2</sup>
		Limite superior (+30%):	R\$ 25,66/m <sup>2</sup>
Intervalo - Elementos utilizados			
Valor mínimo:	R\$ 15,12/m <sup>2</sup>		
Valor máximo:	R\$ 22,42/m <sup>2</sup>		
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 16,78/m <sup>2</sup>	R\$ 16,78/m <sup>2</sup>	
Média:	R\$ 19,74/m <sup>2</sup>	R\$ 19,74/m <sup>2</sup>	
Limite superior:	R\$ 22,70/m <sup>2</sup>	R\$ 22,70/m <sup>2</sup>	



## Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau						
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	2	✓	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1

\* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação 10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

\* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II GRAU DE PRECISÃO: Grau III







## Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor							
		Grau III		Grau II		Grau I			
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3	✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais		
2	Análise das séries históricas do empreendimento	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses			Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1	✓
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta			Da conjuntura		Sintética da conjuntura	1	✓
4	Taxas de desconto	Fundamentada			Justificada		Arbitrada	1	✓
5	Escolha do Modelo	Probabilístico			Determinístico associado aos cenários		Determinístico		
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3	✓	Simplificada		Rendas Líquidas		
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5			Mínimo de 3		Mínimo de 1	1	✓
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico			Simulação com identificação de elasticidade por variável		Simulação única com variação em torno de 10%		
9	Análise de risco	Risco fundamentado			Risco justificado		Risco arbitrado	1	✓
<b>Pontuação</b>								<b>11</b>	
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):</b>								<b>Grau I</b>	

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

Graus	Para identificação de valor		
	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	7
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

## ANEXO C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS

---

### A Binswanger Brazil

A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes.

Durante os anos 1990, a consultoria iniciou um programa de expansão internacional, formando alianças estratégicas com organizações imobiliárias em todo o mundo, período em que se estabeleceu também no Brasil, maior mercado imobiliário da América Latina.

Fundada em 1997, a Binswanger Brazil nasceu como escritório regional da rede, e em pouco mais de duas décadas se consolidou como uma das principais fornecedoras de serviços imobiliários para o mercado corporativo brasileiro.

Com sede em São Paulo, a companhia conta atualmente com uma das melhores estruturas imobiliárias em operação no país e oferece assistência de alcance global para todo o território nacional em um balcão único para clientes em diversos setores da economia.

Mais do que atender às necessidades de clientes, a Binswanger Brazil oferece linha completa de soluções imobiliárias e projetos personalizados para atender a todas as etapas dos processos imobiliários de seus parceiros de negócio.

### Currículos



#### **Nilton Molina Neto - CEO**

Graduado em Engenharia de Produção Mecânica pelo Instituto Mauá de Tecnologia, Nilton é CEO da Binswanger Brazil desde 2015. Em sua trajetória profissional em grandes grupos corporativos, teve a oportunidade de acompanhar projetos industriais em empresa multinacional americana, participar de projetos comerciais de uma das maiores empresas da indústria de celulose do país e gerenciar projetos de construção naval para indústria de óleo e gás, onde coordenou mais de 150 funcionários.



#### **Isabela Monastersky (MRICS) - Diretora Técnica**

Há mais de 20 anos no mercado imobiliário, Isabela possui ampla experiência nas áreas de avaliação, consultoria e transações imobiliárias. Nesse período, exerceu funções de liderança em empresas como Colliers, Newmark Knight Frank e Dworking. Possui MBA em Real Estate (USP-2010), e pós-graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações (FAAP-1998), e ocupa - desde 2018 - a Diretoria de Consultoria e Avaliação, onde analisa portfólios imobiliários de grandes incorporadores, fundos imobiliários e de pensão e investidores.

## **ANEXO D – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

---



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO



NOVA ERA LTDA.  
CONS. FURTADO, 324 - 2ª - CONJ. 206  
LIGERONDE - SP - CEP 01511-000  
TELS: 3208-3271 E 3346-4595

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COTIA - SP  
de Cotia  
Bel. Jair Teixeira de Souza  
Escritor Autorizado

Matrícula	Ficha
-60.493-	-01-

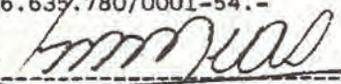
Cotia, 19 de Janeiro de 19 93

**IMÓVEL:-** UMA ÁREA DE TERRAS, denominada como parte do Quinhão ou Gleba Cinco da "Fazenda Cabanas ou Moinho Velho", situada neste município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no ponto "A" colocado na margem da Estrada dos Estudantes, na confluência da divisa com Etesco S.A, seguindo daí pela referida Estrada, em uma linha reta com a distância de 76,75 metros até o ponto "B", de onde deflete a esquerda seguindo pela Estrada dos Estudantes com uma curva numa distância de 22,50 metros até o ponto "C", daí defletindo à direita confrontando com terreno de Moroco Participações e Comercio Ltda e N.B. S.C. Ltda. Empreendimentos Imobiliarios, area remanescente, em curva e distância de 30,50 metros até o ponto "D", - daí seguindo por uma linha reta, confrontando com terreno de Moroco Participações e Comercio Ltda e N.B. S/C Ltda. Empreendimentos Imobiliarios, na distância de 170,60 metros até o ponto "E", de onde deflete a direita seguindo por uma linha reta, confrontando com Lina Giorgi Leuzzi numa distância de 91,00 metros até o ponto "F", de onde deflete a direita, por uma linha reta, confrontando com Etesco S.A na distância de 303,53 metros até o ponto "A", início dessa descrição, fechando o perímetro, perfazendo uma area total de 20.000,00 metros quadrados.-

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:-** nº23251.13.03.0022.00.000.-

**REGISTRO ANTERIOR:-** R.01 e 05.M:32.131 deste Cartório.-

**PROPRIETÁRIAS:-** N.B. S/C LTDA. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, - Com sede em São Paulo-SP, à Rua Antonio Carlos nº220, 2ª andar (parte) inscrita no CGC/MF nº51.950.152/0001-96, e, MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO LTDA., com sede em São Paulo-SP à Rua Professor Arthur Ramos, nº241, Cj. 82-B e inscrita no CGC/MF nº66.635.780/0001-54.-

O OFICIAL,  ANTONIO BENTO MOTA DIAS.-

R.01, em 19 de Janeiro de 1.993.-

**TÍTULO:-** VENDA E COMPRA.-

Pela escritura de 16 de Outubro de 1.992, do 1º Cartório de Notas de São Paulo-SP, (Livro 2.283-folhas 270); as proprietárias supra, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula a: **M5 INDÚSTRIA E COMÉRCIO LIMITADA.**, com sede em São Paulo-SP, na Avenida dos Bandeirantes nº988, inscrita no CGC/MF nº 53.604.708/0001-18; pelo valor de Cr\$38.500.000,00.- VV.Cr\$9.302.383,30 - VV.At:Cr\$88.110.769,00.-

O ESC. AUTORIZADO:  JOSÉ ROBERTO S. SANTOS  
D.Cr\$1.264.182,00. P.77.863

MOD. 10

Página 1 de 7.

Matricula

-60.493-

Ficha

01 verso

R.02, em 12 de Abril de 1.993.-

TITULO:- HIPOTECA,-

Pela Cédula de Crédito Industrial Hipotecária nº16/93, emitida aos 02 de Abril de 1993, em São Paulo, devidamente registrada sob nº3.324 no Livro 03 de Registro Auxiliar, a proprietária M-5 Industria e Comercio Ltda, retro qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula, em HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO (1º) GRAU e sem concorrência de terceiros, em favor do BANCO FRANCÊS E BRASILEIRO S/A., inscrito no C.G.C/M.F sob nº 60.872.504/0001-23, com endereço na Avenida Paulista nº1.294, 1º andar, Bela Vista, em São Paulo, para garantia do valor de Cr\$24.263.000.000,00, que será pago no prazo de 43 meses, com prazo de carência de 15 meses, prazo de amortização de 33 meses, com juros de 12% ao ano, com as demais cláusulas e condições constantes da cédula supracitada, da qual uma via foi arquivada e microfilmada sob nº78.430 neste Cartorio.-

O ESC. AUTORIZADO:  
D.Cr\$2.437.760,00

JOSÉ ROBERTO S. SANTOS.  
P.78.430.

Av.03, em 15 de dezembro de 1.994

À requerimento firmado aos 07 de outubro de 1.994, neste Município e Comarca de Cotia-sp, procede-se a presente para constar que sobre o imóvel desta matrícula foi construído um PRÉDIO, constante de um Galpão comercial e/ou industrial, de uso não especificado, com a área total de 13.390,45 metros quadrados, sendo: Terreo com 10.906,82 M2, superior com 2.155,16 M2, bloco de serviço com 244,22 M2, cabine primária com 30,25 M2, caldeira-Gás com 54,00 M2, sito à Estrada dos Estudantes, nº 600 - Cotia-sp, conforme prova o habite-se nº008/94 e memorial descritivo todos aprovados pela Prefeitura Municipal local. Foi apresentada a C.N.D. do INSS sob nº621776 - serie "F" expedida aos 18 de agosto de 1.994 pela agência local.

Valor da construção:R\$2.660.975,33.

O Oficial  
D.R\$ 46,03

P.83.799

Av.04, em 13 de maio de 1.997.-

A requerimento firmado aos 24 de abril de 1.997, em São Paulo-SP, procedo a presente para constar que o BANCO FRANCÊS E BRASILEIRO S.A., supra qualificado, autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob o nº 02-desta.-

A ESCRIVENTE *Sueli A. Dos Santos*, SUELI A. DOS SANTOS.-  
D.R\$ 2,45 P.91.503 CAS.-

segue ficha 02 ...

Página 2 de 7.

CARTÓRIO DE  
MOVENS  
Sul. Jair Tó  
Escriv



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO



02g

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE COTIA

matrícula	ficha
-60.493-	02

Cotia, -- de \_\_\_\_\_ de 19--

R.05, em 31 de maio de 1999.-

**TÍTULO: DAÇÃO EM PAGAMENTO.-**

Pela escritura lavrada aos 20 de abril de 1998, fls. 137 do livro nº 2.612, do 1º Serviço Notarial de São Paulo-SP, a proprietária, M5 INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, já qualificada, deu em pagamento o imóvel desta matrícula a M5 - PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES S/A, com sede na rua do Rócio, nº 291, 11º andar, conjunto I, São Paulo-SP, inscrita no CGC/MF nº 72.992.407/0001-53, pelo valor de R\$ 3.876.450,77. Foi declarado pela vendedora que o imóvel não faz parte do seu ativo permanente.-

O ESCRIVENTE  JOSE ROBERTO S. SANTOS.-  
D.R\$ 4.183,83 CAS.-

REGISTRO DE  
COTIA-SP  
Jubela de Souza  
ente Autorizado

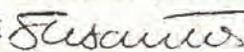
Av.06, em 31 de maio de 1999.-

Pela autorização contida na escritura supra registrada, e conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada aos 10 de outubro de 1997, registrada na JUCESP sob nº 173.002/97-3, cuja a cópia foi arquivada no Tabelionato, procedo a presente para constar que em virtude de **CISÃO PARCIAL** do patrimônio da proprietária, já qualificada, o imóvel desta matrícula passou a pertencer com exclusividade a WGM PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CGC/MF nº 02.228.353/0001-79, com sede à rua Fiandeiras, nº 929, conjunto 11, São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 3.876.450,77.-

O ESCRIVENTE  JOSE ROBERTO S. SANTOS.-  
D.R\$ 1.985,28 P.102.279 CAS.-

Av.07, em 06 de julho de 2000.

Pela autorização contida na escritura adiante registrada, e conforme faz prova o instrumento particular de Alteração de Contrato Social Firmado aos 28 de dezembro de 1999 em São Paulo-sp, devidamente registrada na JUCESP sob nº35216134861, em 08 de fevereiro de 2000, procedo a presente para constar que a proprietária WGM PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, teve sua razão social alterada para **WGM PARTICIPAÇÕES LTDA**.

A ESCRIVENTE  SUELI A. DOS SANTOS.-  
D.R\$ 6,10

segue verso

MOD. 10

Página 3 de 7.

Avenida Prof. Manoel José Pedroso, 239 - térreo - Centro - Cotia/SP - CEP: 06717-100

Fone: (11) 4148-9100 - Fax: (11) 4614-1892

www.ricotia.com.br - e-mail: contato@ricotia.com.br

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

110017-ΔΔ 7210R3



matrícula	ficha
60.493	02 verso

R.08, em 06 de julho de 2000.

**Título: Venda e Compra.**

Pela escritura lavrada aos 12 de maio de 2000, pág. 151 do livro nº2.282 do 23º Tabelionato de Notas de São Paulo-Capital, a proprietária WGM PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula a ROMIPAR PARTICIPAÇÕES S/C LTDA, CNPJ/MF nº 02.812.575/0001-34, com sede na Avenida Nove de Julho, nº4.459, sala 01, Jardim Paulista, São Paulo-Capital, pelo valor de R\$ 3.960.000,00. Foram apresentadas e arquivadas as Certidões Negativas de Débitos do CND/INSS e da Receita Federal. Foi emitida a declaração sobre operação imobiliária (DOI).-

A ESCRIVENTE *Sueli* SUELI A. DOS SANTOS.-  
D.R\$ 4.268,50 P.108.540 GSJ.

CARTÓRIO DE  
IMÓVEIS  
Bel. Jair T.  
Escrivão

Av.07, em 17 de março de 2017.--

**RAZÃO SOCIAL.** -

Pelo requerimento firmado em 15 de fevereiro de 2017 em São Paulo-SP, e conforme prova o instrumento particular de 4º alteração do contrato social, firmado em 08 de maio de 2000, em São Paulo-SP, registrado na JUCESP sob nº 35216286858, em 22 de maio de 2000, e instrumento particular de 11ª alteração contratual e consolidação do contrato social firmado em 08 de outubro de 2009 em São Paulo-SP, registrado na JUCESP sob o nº 443.298/09-9, em 23 de novembro de 2009, procedo a presente para constar que a proprietária ROMIPAR PARTICIPAÇÕES S/C LTDA., já qualificada, teve sua razão social alterada para "ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.", inscrita no CNPJ/MF nº02.812.575/0001-34, com sede na Rua Pedroso Alvarenga, nº1406, 16º andar, C.J. 162, Bairro do Jardim Paulista, São Paulo-Capital".

A escrevente autorizada *Sueli* (Sueli Aparecida dos Santos )  
D.R\$(15,67) Prot 265.448 - L.S.C

Prenotado sob nº 286.114 em 25/07/2018.  
Av.10 em 06 de agosto de 2018. -

**CORREÇÃO.** -

continua na ficha 3 Página 4 de 7.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO



038

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula  
**60.493**

ficha  
**03**

de Cotia - CNS: 11991-7  
Cotia, **6** de **Agosto** de **2018**

Procedo a presente "ex-officio", nos termos do artigo 213, Inciso "I" letra "a" da Lei nº 6.015/73, alterado pela Lei nº 10.931/2004, para constar que o ato lançado no verso da ficha 02 (RAZÃO SOCIAL), foi numerado erroneamente, ou seja, onde se lê Av.07, o correto é Av.09, e não como ficou constando.

O escrevente autorizado Sueli Aparecida dos Santos  
D.Nihil

Prenotado sob nº 286.114 em 25/07/2018.  
Av.11 em 06 de agosto de 2018. -

**RAZÃO SOCIAL.** -

Pelo requerimento firmado em 19 de julho de 2018 em São Paulo-SP, e conforme prova o instrumento particular de 17º alteração do contrato social e ato de transformação, firmado em 28 de dezembro de 2017, em São Paulo-SP, registrado na JUCESP sob nº 3560194626-9, em 05 de fevereiro de 2018, procedo a presente para constar que a proprietária ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, teve sua razão social alterada para "ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI", com sede na Av. Paulista nº 2421, 1º andar, C.P-27, Bairro Bela Vista, em São Paulo.

A escrevente autorizada Sueli Aparecida dos Santos  
(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)  
D.R\$ 16,06

REGISTRO DE  
E COTIA - SP  
Júlia de Souza  
Artes de Autorizado

MOD. 10

Página 5 de 7.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

71991-2714901-214900-0218

**EM  
BRANCO**

CARTÓRIO DE RE  
IMÓVEIS DE  
Bel. Jair Tebr  
Escrever



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO



04/11

**Bel. CLÁUDIO AVELINO DOS SANTOS**, Oficial Interino Designado da Serventia do Registro de Imóveis da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil etc.

**CERTIFICA**

a pedido de parte interessada e em **filiação vintenária** e a pedido de parte interessada, que a inclusa cópia da matrícula **60.493** (sessenta mil, quatrocentos e noventa e três) com cinco páginas; é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída na forma do artigo 19, parágrafo 1º da Lei 6.015/73, a qual passa a integrar a presente certidão. **CERTIFICA MAIS**, que revendo os livros desta Serventia não consta que **ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, tenha alienado, bem como não consta que tenha constituído hipoteca de qualquer espécie ou outro ônus real, não constando igualmente inscrição de arresto, sequestro, penhora, citação em ação real ou pessoal reipersecutória em que a mesma figure como devedora do aludido imóvel. **CERTIFICA FINALMENTE**, que este Cartório e Comarca foram instalados em 10 de novembro de 1968, sendo que até então os registros ora a eles pertencentes eram procedidos no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP. **O REFERIDO É VERDADE E DÁ FÉ**. Cotia, 16 (dezesseis) de abril de 2019 (dois mil e dezenove). Eu, Bel. Jair Tebela de Souza, Auxiliar de Escrevente a digitei e conferi; Eu, Bel. Jair Tebela de Souza, Escrevente Autorizado, assino.

REGISTRO DE  
COTIA-SP  
Bel. Jair Tebela de Souza  
Escrevente Autorizado

Prot. nº 392.342.

D-R\$31,68 E-R\$9,00 IPESP-R\$6,16 MP-R\$1,52 RC-R\$1,67 TJ-R\$2,17 ISS-R\$0,63 TT-R\$52,83.

Selo Digital 1199173C300000005570119J



CARTÓRIO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DE COTIA-SP  
Bel. Jair Tebela de Souza  
Escrevente Autorizado



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

IPTU 2020 2ª VIA

RECIBO 2020-98-63377

Data de Emissão: 02/01/2020

Inscrição: 23251.13.03.0031.00.000

Contribuinte: ZENITH EMPREEND E PARTICIPAÇÕES IMOB LTDA

End. Imóvel: RUA MAESTRO MANOEL V DOS SANTOS Nº 600 1405197 GRANJA VIANNA LOTE F1 QUADRA AREA CEP 06707-200 COTIA SP

End. Entrega: AV NOVE DE JULHO nº 4489 SL 01 JD PAULISTA CEP 01409-902 SAO PAULO SP

Situação	Cobrança	Testada Principal	Fr. Ideal	Área Ocupada	Área Terreno	Área Constituída	Tipo Edificação	Utilização
Vir Venal do Terr. (R\$)	Vir Venal Prédio (R\$)	Vir Venal do Imóvel (R\$)	Vir Venal do Terreno (R\$)	Vir M Terreno (R\$)	Vir Anual a Pagar (R\$)	Vir Venal do Excess. (R\$)	Vir M. Constr (R\$)	
1,325,979.60	9,045,396.20	10,371,375.80	102.63	20,000.00	109,936.58	0.00	500.36	
Imposto Territorial	Imposto de Excesso	Imposto Incâncio	Nr. Parc.	Vir por Parc.				
0.00	0.00	0.00	12	9,161.38				

- Até o vencimento, seu imposto poderá ser pago em qualquer agência bancária, em todo território nacional;
- Se optar pelo pagamento da cota única, este recibo será a quitação do IPTU do ano de 2020;
- Os comprovantes de pagamento somente terão validade como recibo se contiverem autenticação mecânica de agência autorizada;
- Pague seus impostos em dia, evitando cobrança judicial.

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL E OUTRAS AVENÇAS

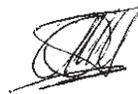
Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo (cada uma delas doravante denominada, individualmente "Parte" e, em conjunto, "Partes"):

**ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, nº 5593, sala 71, Jardim Paulista, CEP 01407-200, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.812.575/0001-34, neste ato representada, nos termos de seu Contrato Social, por seu representante legal, **Michel Samuel Mizan**, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 6.894.490-SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob nº 940.660.788-34, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua São Vicente de Paula, nº 365, Apartamento nº 42, Santa Cecília, doravante denominada "Locadora";

**NEW SPACE PROCESSAMENTO E SISTEMAS LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.955.752/0001-35, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Estrada dos Estudantes, nº600, CEP 06707-050, neste ato representada por seu Diretor Presidente **Emílio Navas Cominato**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador do RG nº 2.930.207 SSP/SP inscrito no CPF/MF sob nº 038.905.208-63, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardoso de Melo Júnior, nº 49, Alto de Pinheiros, CEP 05462-020, doravante denominada simplesmente "Locatária";

### CONSIDERANDO QUE:

- a) A Locatária firmou, em 19 de fevereiro de 1998, Contrato de Locação Não Residencial, com a WGM Participações S.A, posteriormente cedido à Locadora, conforme Retificação e Ratificação do Contrato de Locação, celebrado em 1º de fevereiro de 2001 ("Contrato de Locação Antecedente");
- b) O Contrato de Locação Antecedente tem por objeto a locação, pela Locatária, de imóvel de titularidade da Locadora constituído por um galpão comercial e/ou industrial, localizado na Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, na Estrada dos Estudantes, nº 600, Moinho Velho, CEP



1



06707-000, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, sob a matrícula nº 60.493 (“Imóvel”);

- c) Em função da suspensão dos reajustes contratuais concedidos pela Locadora desde 2012, o valor mensal pago atualmente pela Locatária, a título de aluguel do Imóvel, e devido até 01º de abril de 2015, é de R\$231.683,67 (duzentos e trinta e um mil seiscentos e oitenta e três reais e sessenta e sete centavos)(“Aluguel Sem Reajuste”);
- d) Todavia, o valor contratual do aluguel, devidamente atualizado até março de 2014, para pagamento de abril de 2014 a março de 2015, nos termos da Cláusula 3.3 do Contrato de Locação Antecedente, perfaz o montante de R\$ 265.352,56 (duzentos e sessenta e cinco mil, trezentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e seis centavos) (“Aluguel Contratual”); 3,1454
- e) As Partes desejam restaurar o piso do Imóvel, conforme Projeto de Carregamento INCAM 05214-1400, disponibilizado pela Locatária (“Projeto”), parte integrante ao presente Contrato (**Anexo I**), de modo que o Imóvel passe a atender plenamente seus interesses (“Restauração do Piso”), o que ocorrerá às expensas na Locadora;
- f) As Partes tem o intuito de formalizar a relação locatícia, mediante a celebração de um novo instrumento de locação, bem como estabelecer as obrigações e os procedimentos atinentes à Restauração do Piso;

**RESOLVEM** as Partes, de mútuo e comum acordo, celebrar o presente instrumento particular de Contrato De Locação De Imóvel Não Residencial e Outras Avenças (“Contrato”), o qual será regido e interpretado de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

#### **1. DO OBJETO DO CONTRATO**

1.1. O presente Contrato tem por finalidade estabelecer os termos e condições (i) da Restauração do Piso do Imóvel, pela Locadora ou por terceiros por ela contratados; e (ii) da locação não residencial do Imóvel pela Locadora junto à Locatária, em caráter personalíssimo, pelo prazo de 15



2



(quinze) anos, contados a partir de 01º de abril de 2015.

## 2. DO IMÓVEL

2.1. A Locadora é proprietária e legítima possuidora do Imóvel, o qual se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, dúvidas, dívidas, impostos em atraso, hipotecas legais, convencionais ou judiciais.

2.2. O Imóvel, atualmente, destina-se a atividades não residenciais, mais precisamente atividades componentes do objeto social da locatária, especialmente a guarda física de documentos.

2.3. A Locatária, durante o prazo de vigência do Contrato, continuará a utilizar o Imóvel para fins de execução das atividades não residenciais descritas na Cláusula 2.2 acima.

2.4. Fica desde já estabelecido entre as Partes que o Imóvel terá seu piso restaurado pela Locadora ou por terceiros por ela contratados, para que passe a possuir as características e condições apresentadas no Projeto.

## 3. DA RESTAURAÇÃO DO PISO

3.1. A Restauração do Piso será conduzida e realizada pela Locadora ou por terceiros por ela contratados, para que o piso do Imóvel passe a possuir as características e condições apresentadas no Projeto.

3.2. A Locadora ficará responsável pelo custeio e pela execução das obras necessárias à Restauração do Piso, devendo tomar as eventuais medidas cabíveis junto aos órgãos públicos que se fizer necessário.

3.3. As obras para Restauração do Piso terão início após a desocupação do Imóvel pela Locatária. A Locatária declara que o Imóvel já se encontra desocupado na presente data, estando apto para o início da Restauração do Piso.

3.3.1. O custo para desocupação do Imóvel pela Locatária visando à Restauração do Piso será suportado pela Locadora, nos termos da Cláusula 3.6 abaixo.



3.4. A Locadora se compromete a informar à Locatária a data do término das obras de Restauração do Piso com 7 (sete) dias de antecedência, a fim de que esta última possa tomar as providências para ingressar no Imóvel ao término da obra.

3.4.1. O custo para ingresso da Locatária do imóvel após a realização da Restauração do Piso será suportado pela Locadora, nos termos da Cláusula 3.6 abaixo.

3.5. A Locatária declara que o custo entre a desocupação e ingresso no Imóvel para realização da Restauração do Piso remonta em R\$ 3.315.000,00 (três milhões e trezentos e quinze mil reais) ("Reembolso das Despesas"), constituído por:

ITEM	OBSERVAÇÃO	VALOR
Cópia consulta	Migração com nova infraestrutura	R\$ 135.000,00
Transporte	Logística para transporte de caixas e módulos. Estrutura própria.	R\$ 930.000,00
Módulos Rio Cotia	Desmontagem	R\$ 150.000,00
	Adequação	R\$1.300.000,00
Módulos Castelo	Desmontagem	R\$ 150.000,00
	Adequação	R\$ 650.000,00
<b>TOTAL</b>		<b>R\$3.315.000,00</b>

3.6. A Locadora se obriga ao pagamento do Reembolso das Despesas, no exato valor indicado na Cláusula 3.5 acima, independentemente de eventuais ajustes que venham a ser feitos pela Locatária quanto aos itens previstos na coluna "Observação", em 30 (trinta) parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$ 110.500,00 (cento e dez mil e quinhentos reais) cada, mediante o abatimento, a partir do aluguel referente ao mês de abril de 2015 (vencimento em 16/05/2015), da importância da referida parcela em relação ao valor do aluguel devido mensalmente pela Locatária, nos termos da Cláusula 4.4 abaixo. Diante disso, o Reembolso das Despesas acontecerá entre os aluguéis referentes a abril de 2015 e setembro de 2017.



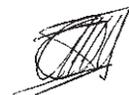
- 3.6.1. Eventuais custos adicionais incorridos pela Locatária, que não estiverem abrangidos pela Cláusula 3.5 acima, decorrentes ou não de eventuais ajustes que venham a ser feitos pela Locatária quanto aos itens previstos na coluna “Observação”, não serão suportados pela Locadora.
- 3.6.2. Excepcionalmente e por mera liberalidade da Locadora, a Locatária poderá abater as duas últimas parcelas do Reembolso das Despesas dos alugueis referentes aos meses de fevereiro (vencimento em 16/03/15) e de março de 2015 (vencimento em 16/04/15). O abatimento deverá ocorrer em relação ao aluguel vigente à época, que corresponderá a R\$ 231.683,67 (duzentos e trinta e um mil seiscientos e oitenta e três reais e sessenta e sete centavos). Se a Locatária optar por essa hipótese, o Reembolso das Despesas acontecerá entre os alugueis referentes a fevereiro de 2015 e julho de 2017.
- 3.6.3. A partir de 1º de abril de 2016, as parcelas do Reembolso das Despesas a serem abatidas poderão ser reajustadas *pari passu* com as atualizações do valor do Aluguel Contratual, nos termos da Cláusula 4.5 abaixo.

#### 4. DA LOCAÇÃO

4.1. Nos termos e condições deste Contrato, a Locadora dá o Imóvel em locação à Locatária, para seu uso e desenvolvimento de suas atividades, em conformidade com o seu contrato social e Cláusulas 2.2 e 2.3 acima (“Locação”).

4.2. É vedada à Locatária a realização de atividades não adequadas à categoria de uso em que está enquadrado o Imóvel, observadas as restrições de zoneamento impostas pela municipalidade competente e eventuais limitações ou restrições impostas por normas estaduais e/ou federais, bem como limitações e/ou restrições de carga previstas no Projeto.

4.3. O prazo da Locação iniciar-se-á em 01º de abril de 2015 (“Data de Início da Locação”) e vigorará por um prazo de 15 (quinze) anos, podendo ser prorrogado, por mútuo acordo entre as Partes, por períodos iguais e



5



sucessivos, desde que a Locatária manifeste o seu interesse por escrito com um mínimo de 120 (cento e vinte) dias antes do seu vencimento.

4.3.1. O eventual exercício da faculdade prevista na Cláusula 3.6.2 acima pela Locatária não modificará a Data de Início e data final da Locação.

4.3.2. A prorrogação da Locação deverá se dar por meio de aditamento, devendo estipular novo valor de aluguel, de acordo com o valor de mercado, a ser apurado por meio da média entre o valor de avaliação apurado por 3 (três) empresas conceituadas no mercado.

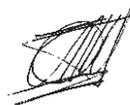
4.3.3. Qualquer negociação relativa à prorrogação da Locação, com base na Cláusula 4.3.2 acima, deverá ser concluída até 60 (sessenta) dias antes da data do término da locação originalmente prevista ou da respectiva prorrogação.

4.4. A Locatária se obriga a pagar à Locadora, mensalmente, a partir de 1º de abril de 2015, o Aluguel Contratual atualizado até março de 2015 pela variação anual positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”), de modo que o aluguel devido a partir de 1º de abril de 2015 será o Valor do Aluguel Contratual corrigido pelo IGP-M/FGV de abril de 2015, e assim sucessivamente a cada ano (“Aluguel”).

4.4.1. Sem prejuízo do constante na Cláusula 4.4 acima, as Partes acordam que o Aluguel deverá sofrer os abatimentos previstos na Cláusula 3.6 acima.

4.5. Fica desde já estabelecido entre as partes que o valor do Aluguel será reajustado ao final do mês de março de cada ano, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

4.5.1. A atualização do Aluguel ocorrerá de forma automática, independentemente de notificação pela Locadora à Locatária. Para fins desta Cláusula, a Locadora calculará e informará à Locatária o valor atualizado, dentro do prazo de 5 (cinco) dias a contar da publicação do índice de correção monetária relativo ao



6



mês final do período de correção em questão.

4.5.2. Caso o IGP-M/FGV deixe de ser publicado, ou ocorra a impossibilidade ou impedimento de sua utilização, ele será substituído pela variação positiva dos seguintes índices, na ordem ora apontada: (i) Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI/FGV"), (ii) Índice de Preços ao Consumidor - Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

4.6. O Aluguel será pago no 16º (décimo sexto) dia de cada mês imediatamente posterior ao vencido ("Data de Pagamento") mediante Transferência Eletrônica Disponível ("TED"), em moeda corrente nacional, na conta bancária indicada pela Locadora, servindo o recibo do depósito como prova de quitação.

4.6.1. Caso o Aluguel seja devido em dia em que não haja expediente bancário na Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, a Locatária poderá pagá-lo no dia útil imediatamente posterior, sem implicar no descumprimento do presente Contrato.

4.6.2. A falta de pagamento pontual do Aluguel na data acordada caracterizará sua mora de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, dando lugar à rescisão deste Contrato e às sanções cabíveis para a exigência do seu cumprimento com as cominações legais e contratuais, segundo opção que fica à exclusivo critério da Locadora.

4.6.3. Os valores devidos e não pagos na Data de Pagamento estarão sujeitos a: (i) multa de 2% (dois por cento); (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; (iii) correção monetária com base na variação do IGP-M/FGV, todos calculados *pro rata die* até a data do efetivo pagamento.

## 5. DA GARANTIA

5.1. A Locatária se compromete a submeter à aprovação da Locadora a



7



indicação de um fiador idôneo, na hipótese de deixar de pagar o valor do aluguel e /ou demais encargos por prazo superior a 60 (sessenta) dias após a data do respectivo vencimento.

5.2. Indicado o fiador nos termos da Cláusula 5.1 acima e, desde que aprovado pela Locadora, este passará a figurar como garante no Contrato até seu vencimento, nos termos do art. 818 do Código Civil, independentemente de a Locatária vir a adimplir o Aluguel.

5.2.1. Nesta hipótese, será celebrado aditamento ao presente Contrato, para a formalização da garantia, no qual constará renúncia do fiador ao benefício de ordem previsto no art. 827 do Código Civil.

## 6. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente Contrato, a Locadora compromete-se a (i) finalizar as obras de Restauração em prazo não superior a 180 (cento e oitenta) dias úteis, contados da Data de Início da Locação; e (ii) alugar à Locatária o Imóvel, segundo as condições estabelecidas neste Contrato.

6.1.1. Na eventualidade de ser necessária a realização de obras no Imóvel e/ou instalação de novos equipamentos de segurança por ocasião da renovação da licença do corpo de bombeiros, que expirará 02/08/2017, estas serão realizadas às expensas da Locadora.

6.1.1.1 A Locadora se compromete a iniciar as providências para tanto em prazo não inferior a 6 (seis) meses antecedentes ao vencimento da referida licença.

6.1.2. Na hipótese da Locadora der causa à não conclusão de todas as obras necessárias à Restauração do Imóvel no prazo previsto na Cláusula 6.1 supra, a Locatária fará jus a um desconto no valor do aluguel, proporcional à área do Imóvel que esteja impedida de utilizar. G

6.1.3. A Locadora, tão logo tenha conhecimento, se obriga a comunicar à Locatária a respeito de qualquer situação que lhe fuja ao controle



8



e que possa ocasionar o atraso na conclusão das obras de Restauração do Piso.

6.1.4. A Locadora declara que tem pleno interesse que a Restauração do Piso seja concluída dentro do prazo fixado na Cláusula 6.1 acima, de modo que se compromete, emvidando os melhores esforços, na ocasião na contratação da prestadora de serviços que executará a Restauração do Piso, a pleitear a fixação de multa de mora contratual com vistas a evitar o atraso na conclusão das obras.

6.2. São obrigações da Locatária, além daquelas já especificadas neste Contrato: (i) efetuar o pagamento do Aluguel da Data de Pagamento; (ii) utilizar o Imóvel exclusivamente para os fins estabelecidos neste Contrato, respeitando as limitações e/ou restrições de uso do piso, conforme especificações do Projeto; (iii) devolver o Imóvel ao término da Locação, nas condições estipuladas neste Contrato, ressalvada a hipótese de renovação nos termos deste Contrato; (iv) assumir toda e qualquer responsabilidade pelas obras de manutenção referentes à conservação do Imóvel, nos termos do artigo 23 da Lei nº 8.245/91, bem como aquelas destinadas a repor as condições de utilização do mesmo; (v) entregar imediatamente à Locadora quaisquer citações, multas ou notificações relacionadas ao Imóvel, emitidas pelas autoridades públicas; (vi) pagar, a partir da Data de Início da Locação, todos os encargos referentes à Locação, bem como despesas relacionadas a serviços públicos instalados no Imóvel, prêmios de seguro e tributos e contribuições diretamente relacionados ao Imóvel (energia, luz, gás, água, esgoto e ITPU, entre outros), diretamente aos agentes arrecadadores, apresentando à Locadora cópias dos respectivos recibos de pagamentos; (vii) obter a licença de funcionamento relativa as atividades que serão realizadas pela Locatária no Imóvel; (viii) possibilitar o acesso ao Imóvel por parte da Locadora ou de terceiro por ela contratado para vistoriar o uso adequado do piso, conforme as especificações do Projeto e (ix) manter e renovar licenças de funcionamento, licença do corpo de bombeiros (observado o disposto na Cláusula 6.1.1), licenças ambientais, bem como as que se fizeram necessárias, observadas as posturas federais, estaduais e municipais relativas ao Imóvel de forma a permitir o exercício regular de sua atividade no Imóvel.

## 7. DAS BENFEITORIAS



9



7.1. A Locatária não poderá realizar quaisquer benfeitorias, instalações, reformas e adaptações (“Benfeitorias”) no Imóvel sem a prévia e obrigatória autorização por escrito da Locadora, que deverá ser concedida ou não, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, a contar do recebimento do respectivo projeto/solicitação.

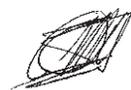
7.2. Na hipótese de execução de Benfeitorias pela Locatária ou terceiros por ela contratados, aprovadas nos termos da Cláusula 7.1 acima, a Locatária ficará responsável por sua aprovação perante as autoridades públicas competentes, quando necessário, obrigando-se ainda a proceder às suas expensas a respectiva regularização de referidas alterações junto ao competente cartório de registro de imóveis, se necessário for.

7.3. Na hipótese de execução de Benfeitorias pela Locatária ou terceiros por ela contratados, toda e qualquer responsabilidade referente às modificações ficarão a cargo da Locatária, sendo que a aprovação pela Locadora não exonera a Locatária das obrigações de aprovar, executar devidamente e regularizar todas as respectivas modificações, que serão realizadas por conta e risco exclusivos da Locatária, respondendo a mesma por todo e qualquer dano causado ao Imóvel.

7.4. Fica expressamente determinado que pelas obras, reformas e acessões executadas no Imóvel, a Locatária não terá direito a quaisquer indenizações, tendo em vista que após as suas execuções as mesmas se incorporarão ao Imóvel.

7.5. Rescindido o presente Contrato, ou finda a Locação, e não convindo à Locadora a permanência de qualquer das Benfeitorias, ainda que efetuadas com o seu consentimento, situação que será comunicada, por escrito, à Locatária, esta se obriga a entregar o Imóvel no estado de conservação em que o recebeu, desfazendo por conta e risco da Locatária, ainda na vigência da Locação, o que porventura tiver executado no Imóvel.

7.6. Caso a Locatária realize Benfeitorias no Imóvel sem prévia aprovação da Locadora e/ou as aprovações necessárias junto aos órgãos públicos, a Locadora poderá impedir as Benfeitorias ou tomar as providências necessárias para que a Locatária proceda à remoção imediata, se já instaladas, sem



10



qualquer direito de recebimento de indenização pela Locatária. Na hipótese de se fazer necessária a remoção de quaisquer das Benfeitorias, a Locatária deverá ressarcir a Locadora de todos os custos incorridos para tanto, caso a última tenha ocorrido em qualquer gasto relacionado à referida remoção.

7.7. Para fins deste Contrato, não serão consideradas benfeitorias ou acessões as máquinas, equipamentos, móveis e utensílios introduzidos no Imóvel pela Locatária, podendo ser removidos findo o Contrato, desde que a remoção não modifique ou de qualquer forma afete a estrutura e características do Imóvel.

7.8. Ficará sob a responsabilidade da Locadora tão somente a execução dos reparos e das obras necessários e que impliquem na estrutura e solidez do Imóvel, nos termos desta Cláusula:

7.8.1. A Locatária poderá realizar reparos no Edifício cuja responsabilidade caiba à Locadora, nos termos da Cláusula 7.8 acima, sem que para tanto se faça necessário obter a prévia aprovação da Locadora, desde que observadas as seguintes regras: (i) comprovação de urgência e de que o reparo era de responsabilidade da Locadora; e (ii) que o valor máximo a ser despendido no reparo seja correspondente ao valor da metade do aluguel vigente. Estes reparos deverão ser comunicados à Locadora, dentro do prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após a sua realização, sob pena de não serem ressarcidos pela Locadora.

7.8.2. Na hipótese do valor do(s) reparo(s) superar o teto máximo fixado na Cláusula 7.8.1 acima ou no caso do reparo não ser considerado urgente, a Locatária deverá solicitar providências da Locadora, a qual deverá responder em até 5 (cinco) dias úteis, devendo as Partes, ainda, fixarem, de comum acordo, o prazo para início e término dos trabalhos. Caso a Locadora não se manifeste no prazo aqui fixado ou não realize o trabalho no prazo acordado, a Locatária poderá executar o reparo e terá direito ao ressarcimento.

7.8.3. A Locadora ressarcirá os valores pagos pela Locatária, de acordo



11



com os dispostos nas Cláusulas 7.8.1 e 7.8.2 acima, dentro do prazo de 20 (vinte) dias, contados da data de apresentação pela Locatária das notas que comprovam as despesas.

## 8. DOS SEGUROS

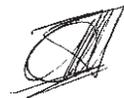
8.1. No prazo de até 90 (noventa) dias contados a partir da Data de Início da Locação, a Locatária contratará uma apólice de seguro patrimonial para o Imóvel, junto a uma seguradora de primeira linha (“Seguro Patrimonial”), aprovada pela Locadora, devendo a respectiva apólice ser apresentada à Locadora no prazo de 90 (noventa) dias a contar da Data de Início da Locação, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 (mil reais) por dia de atraso.

8.1.1. Para fins desta cláusula, considera-se como de primeira linha a seguradora classificada entre as 10 (dez) primeiras por capital social no ranking da Superintendência de Seguros Privados (“SUSEP”).

8.2. Caso a Locatária não apresente a apólice do Seguro Patrimonial no prazo estipulado na Cláusula 8.1 acima, poderá a Locadora contratar o seguro ali referido sua escolha, diretamente junto à seguradora de sua escolha, devendo a Locatária reembolsar-lhe todos os custos daí decorrentes. Alternativamente, poderá a Locadora, a seu exclusivo critério, considerar rescindida a Locação, por infração contratual, aplicando-se, nesta hipótese, o disposto na Cláusula 11.2 abaixo.

8.2.1. A apólice do Seguro Patrimonial deverá estipular a Locadora como única beneficiária da indenização objeto do seguro contratado, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves, tumultos e greve, atos dolosos e danos elétricos, em valor equivalente ao valor de reposição do Imóvel e lucros cessantes, em valor equivalente a 2 (duas) vezes o valor do Aluguel mensal vigente a época de sua contratação ou renovação.

8.3. A Locatária deverá manter o Seguro Patrimonial em vigor durante todo o



12



prazo da Locação e quaisquer prorrogações do mesmo. Caso o prazo de vigência do seguro seja inferior ao prazo da Locação, referido seguro deverá ser renovado e a comprovação das referidas renovações deverá ser enviada à Locadora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de término da vigência da apólice em vigor, sob pena de rescisão nos termos da cláusula 11.2 abaixo.

8.4. Em caso de sinistro, as condições do Imóvel serão avaliadas com base em um laudo preparado por profissionais qualificados, indicados e custeados conjuntamente pela Locadora e Locatária, que indicará, entre outros, o percentual da área comprometida pelo sinistro e o prazo de reconstrução.

8.5. Em caso de sinistro parcial, o presente Contrato não será rescindido, desde que a Locatária possa continuar usando o Imóvel regularmente. Nesta hipótese, com base no laudo da Cláusula 8.4 acima, o valor do Aluguel será reduzido em montante proporcional à área útil do Imóvel que ficou inutilizada, durante o período entre o início do pagamento da referida indenização pela seguradora e a data de conclusão da reconstrução, limitado ao máximo de 2 (dois) meses.

8.6. Em caso de sinistro total, o presente Contrato poderá ser rescindido pela Locatária sem qualquer ônus para ela.

8.7. Caso a Locatária não tenha contratado o Seguro Patrimonial ou, ainda, recusando-se a seguradora a pagar a indenização decorrente do Seguro Patrimonial à Locadora, sob fundamento de que a Locatária (a) ocupou irregularmente o Imóvel e/ou em desacordo com as condições da apólice, ou (b) agiu dolosamente na ocorrência do sinistro, ou ainda (c) por não ter observado as posturas municipais, estaduais e/ou federais aplicáveis ao Imóvel, ressalvados os casos comprovadamente decorrentes de vícios da construção do Imóvel, a Locatária deverá reembolsar a Locadora o valor dos efetivos prejuízos sofridos pela mesma com a reconstrução da área sinistrada e lucros cessantes incorridos no período compreendido entre a data do sinistro e a data do efetivo reembolso.

8.7.1. Nesta hipótese, fica ressalvado o direito de regresso da Locatária contra a seguradora.



13



## 9. DA DESAPROPRIAÇÃO

9.1. Em caso de desapropriação total do Imóvel, o presente Contrato será considerado rescindido de pleno direito, sem que nenhuma indenização seja devida para qualquer das Partes, ressalvado o direito das Partes de buscar a indenização que entendam devida junta ao poder expropriante.

9.2. Em caso de desapropriação parcial, o presente Contrato continuará em vigor, em todos os seus termos e condições, salvo se a desapropriação comprovadamente impedir a utilização do Imóvel pela Locatária para os fins estabelecidos neste Contrato. Nesse último caso, facultar-se-á à Locatária o direito de optar entre a continuidade do Contrato ou sua resolução, devendo no primeiro caso, se ajustar o preço do Aluguel, proporcionalmente à área ocupada, sem que seja devida qualquer indenização ou outra quantia, ressalvado o direito das Partes de buscar a indenização que entenderem devida junta ao poder expropriante.

## 10. DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

10.1. Quando do término ou rescisão do presente Contrato, a Locatária deverá desocupar o Imóvel, deixando-o completamente vazio de pessoas e coisas, no estado de conservação compatível com o desgaste natural decorrente do uso normal e do tempo decorrido até a data do término ou da rescisão do Contrato.

10.2. A Locatária deverá notificar a Locadora nesse sentido com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data estipulada para a devolução do Imóvel, de forma a permitir que a Locadora o vistorie.

10.2.1. Durante a vistoria mencionada no item anterior, serão apuradas eventuais alterações havidas no estado do Imóvel, de seus acessórios e pertences para que, depois de efetuados os reparos cabíveis, proceda-se à entrega e recebimento do Imóvel e quitação das obrigações contratuais.

10.2.2. Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras, as Partes estabelecerão um cronograma de reparos que deverá ser cumprido pela Locatária, ficando facultado



14



a esta, contudo, indenizar a Locadora pelo valor correspondente às reparações a serem feitas. A Locatária permanecerá responsável pela Locação prevista neste Contrato e demais encargos, até que estejam concluídos todos os reparos de que trata esta cláusula; seja por ela, seja pela Locadora.

## 11. DA MULTA

11.1. Fica estipulada a multa de 3 (três) aluguéis vigentes à época da infração, na qual incorrerá a Parte que infringir qualquer uma das cláusulas do presente Contrato, ressalvada à Parte inocente o direito de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer outra formalidade judicial ou extrajudicial. O pagamento desta multa não exime o pagamento dos aluguéis atrasados, além das despesas inerentes ao caso.

11.2. Salvo na hipótese de a Locatária der causa em função do mau uso do piso, desrespeitando as limitações e restrições de carga previstas no Projeto, a desocupação do Imóvel pela Locatária em função de novos problemas com a estrutura do piso não lhe obrigará ao pagamento da multa à Locadora.

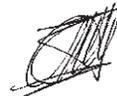
11.3. A multa estabelecida na Cláusula 11.1 não se aplicará a eventual atraso no pagamento de aluguel pela Locatária, em razão da penalização já prevista na Cláusula 4.6.3.

## 12. DA RESPONSABILIDADE AMBIENTAL

12.1. A Locatária assume a obrigação de, a partir da Data de Início da Locação, utilizar o Imóvel em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis, competindo à Locatária tomar todas as providências para evitar e impedir que o Imóvel seja objeto de procedimentos judiciais ou administrativos envolvendo a violação dessas normas.

12.2. A Locatária responderá por toda e qualquer violação da legislação ambiental que decorram das atividades praticadas pela Locatária no Imóvel.

12.2.1. Em conformidade com o disposto no *caput*, a Locatária deverá arcar com os custos e despesas relativas às medidas e atividades



15



necessárias à regularização e saneamento das contingências e passivos apurados a qualquer tempo e que digam respeito a questões ambientais decorrentes das atividades praticadas pela Locatária no Imóvel, bem como deverá arcar com eventuais prejuízos causados à Locadora em função das contingências e passivos identificados.

12.3.A Locatária obriga-se a atender, quando aplicável às atividades que irá exercer no Imóvel, as condições indicadas nas licenças ambientais obtidas pela Locadora, e as orientações e determinações dos órgãos ambientais pertinentes no que diz respeito ao planejamento, implantação, operação e manutenção do Imóvel.

### **13. DA CESSÃO E DA SUBLOCAÇÃO**

13.1.Não poderá a Locatária sublocar, emprestar ou ceder, total ou parcialmente, o Imóvel, nem transferir seus direitos e obrigações nos termos do presente Contrato, sem a expressa autorização, por escrito, da Locadora.

13.2.A Locadora poderá ceder ou transferir seus direitos e obrigações nos termos do presente Contrato, sem necessidade de autorização por parte da Locatária, a outras sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (sócios, controladores e coligadas).

### **14. DAS COMUNICAÇÕES**

14.1.Todos os avisos, notificações judiciais ou extrajudiciais, citações e correspondências trocadas doravante entre as Partes deverão ser feitas por escrito, entre seus representantes, e entregues mediante protocolo, carta registrada, fax, ou telegrama, sendo que será tida como entregue, na data de seu protocolo no local onde for dirigida ou mediante aviso de recebimento. Tais comunicações e correspondências somente serão consideradas regularmente expedidas, se encaminhadas aos endereços atribuídos às Partes no Preâmbulo deste Contrato.

14.1.1. Quaisquer alterações dos dados acima mencionados deverão ser imediatamente comunicadas à outra Parte, e somente serão consideradas válidas se enviadas de acordo com os procedimentos



16



estabelecidos nesta Cláusula.

## 15. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Cada Parte possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária, se aplicável, e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas.

15.2. A celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações de cada uma das Partes (i) não violam qualquer disposição contida nos seus documentos societários, se aplicável; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais a respectiva Parte esteja vinculada e, (iii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza.

15.3. Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada uma das Partes, de acordo com os seus termos. Cada Parte está apta a cumprir as obrigações ora previstas neste instrumento e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade.

15.4. As discussões sobre o objeto contratual foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa. As Partes foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foram assistidas por advogados na negociação. Portanto, o presente Contrato constitui a totalidade do acordo entre as Partes com relação ao Imóvel, substituindo todos os entendimentos anteriores entre as Partes a este respeito.

15.5. As Partes neste ato declaram e acordam expressamente, que: (i) o não exercício por qualquer das Partes, ou o atraso no exercício, de qualquer direito que lhe seja assegurado por este Contrato ou por lei não constituirá novação ou renúncia a tal direito, nem prejudicará o eventual exercício do mesmo; (ii) a renúncia, por qualquer das Partes, a qualquer desses direitos, somente será válida se formalizada por escrito; (iii) a nulidade ou invalidade



17



de qualquer das cláusulas não prejudicará a validade e eficácia das demais, nem a validade deste instrumento; (iv) o descumprimento de determinadas obrigações previstas neste instrumento não implicará a resolução do acordo por inteiro ou de qualquer das demais obrigações, nem afetará a validade e eficácia dos atos praticados no cumprimento de obrigações previstas neste Contrato.

15.6. Todas as avenças, acordos, declarações e disposições aqui estabelecidas serão vinculativos para as Partes, seus respectivos sucessores ecessionários autorizados.

15.7. O pagamento de tributos incidentes sobre quaisquer atos, patrimônio ou atividades contempladas neste instrumento serão de responsabilidade da Parte designada pela lei como responsável tributária pela obrigação.

#### **16. DA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS**

16.2 Na hipótese das controvérsias oriundas do presente Contrato não serem dirimidas de forma amigável, as Partes elegem o Foro da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, estando assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 16 de março de 2015.

---

ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.



18





---

**NEW SPACE PROCESSAMENTO E SISTEMAS LTDA.**

**Testemunhas:**

Nome: *MARCELO DE SOUZA DAVES*  
RG: *17.612.338*  
CPF/MF: *135.523.34893*

  
Nome: Gilton Rodrigues Miranda  
RG: RG 27.397.176-0 SSP/SP  
CPF/MF: CPF 184.918.578-24

Esta é a página 19 do Contrato de Locação Não Residencial e Outras Avenças firmado pela ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (Locadora) e a NEW SPACE PROCESSAMENTO E SISTEMAS LTDA. (Locatária), contendo assinaturas



**PRIMEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO  
RESIDENCIAL E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo (cada uma delas doravante denominada, individualmente “Parte” e, em conjunto, “Partes”):

**ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, nº 5593, sala 71, Jardim Paulista, CEP 01407-200, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.812.575/0001-34, neste ato representada, nos termos de seu Contrato Social, por seu representante legal, **Michel Samuel Mizan**, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 6.894.490-SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob nº 940.660.788-34, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua São Vicente de Paula, nº 365, Apartamento nº 42, Santa Cecília, doravante denominada “Locadora”;

**NEW SPACE PROCESSAMENTO E SISTEMAS LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.955.752/0001-35, com sede na Cidade de Cotia Estado de São Paulo, na Estrada dos Estudantes, nº 600, CEP 06707-050, neste ato representada por seu Diretor Presidente **Emílio Navas Cominato**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador do RG nº 2.930.207 SSP/SP inscrito no CPF/MF sob nº 038.905.208-63, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardoso de Melo Júnior, nº 49, Alto de Pinheiros, CEP 05462-020, doravante denominada simplesmente “Locatária”;

**CONSIDERANDO QUE:**

- a) Em 16 de março de 2015, a Locadora locou à Locatária Imóvel, conforme Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças (“Contrato de Locação”);
- b) A Locatária sofre, no momento, dificuldades financeiras em função de queda de faturamento em comparação ao ano de 2015, conforme demonstrativos contábeis disponibilizados à Locadora;
- c) O Locador, em prol da preservação do bom relacionamento mantido, concede o desconto pleiteado pela Locatária no valor de R\$ 1,00 (um

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text 'EMÍLIO NAVAS COMINATO' around the perimeter and 'DIRETOR PRESIDENTE' in the center. To the right of the stamp is a small handwritten mark resembling a stylized 'S' or 'Z'.

real) por m<sup>2</sup>, considerando a área total de 18.077,77 m<sup>2</sup> do Imóvel locado, pelo período de 06 (seis) meses, a partir do mês de outubro;

d) A Locatária reconhece que o Locador vem realizando vultosos investimentos no Imóvel, em prol da correção de problemas estruturais e de sua melhoria, os quais impactam suas finanças;

e) Em virtude de tal negociação, as Partes intentam aditar o Contrato de Locação;

E, para tanto, **RESOLVEM** as Partes, de mútuo e comum acordo, celebrar o presente Primeiro Aditivo ao instrumento particular de Contrato De Locação De Imóvel Não Residencial e Outras Avenças ("Aditivo"), de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

**Cláusula 1ª** - Salvo disposição em contrário expressamente prevista neste Aditivo, os termos em maiúsculas utilizadas neste Aditivo terão o significado atribuído a eles no Contrato de Locação.

**Cláusula 2ª** - As partes decidem em comum acordo retificar a definição de Imóvel constante nas considerações, item (b) do Contrato de Locação, o qual passará a vigor com a seguinte redação:

"b) O Contrato de Locação Antecedente tem por objeto a locação, pela Locatária, de imóvel de titularidade da Locadora constituído por um galpão comercial e/ou industrial principal, cuja metragem soma 13.390,455 m<sup>2</sup> ("Galpão") e por um anexo com área construída equivalente a 4.687,32 m<sup>2</sup> ("Anexo"), somando, assim, 18.077,775 m<sup>2</sup> localizado na Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, na Estrada dos Estudantes, nº 600, Moinho Velho, CEP 06707-000, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, sob a matrícula nº 60.493 ("Imóvel");"

**Cláusula 3ª** - A Locadora concede desconto mensal no valor de R\$ 18.077,77 (dezoito mil e setenta e sete reais e setenta e sete centavos), em função da comprovada dificuldade financeira da Locatária, o qual terá duração de 06 (seis) meses, a contar do mês de outubro de 2016, cujo aluguel tem vencimento em 16 de novembro de 2016 ("Desconto").

§1º. O aluguel a ser pago em 16 de novembro de 2016 já o será com o Desconto, cuja importância devida será R\$ 270.818,23 (duzentos e setenta mil



2

e oitocentos e dezoito reais e vinte e três centavos).

§2º. O Desconto perdurará até o mês de março de 2017, cujo aluguel tem vencimento no dia 16 de abril de 2017, ficando já consignado que a partir do mês de abril de 2017, cujo aluguel vence em 16 de maio de 2017, o Desconto cessará, voltando a ser devido o Aluguel integral, nos termos da Cláusula 4.4 do Contrato de Locação, observado o abatimento previsto na Cláusula 3.6 do mesmo instrumento.

§3º. A Locatária se compromete a restituir à Locadora o valor integral do Desconto, que soma R\$ 108.466,62 (cento e oito mil, quatrocentos e sessenta e seis reais e sessenta e dois centavos), devidamente atualizado pelo índice IGP-M/FGV ou outro índice que venha à substituí-lo, à Locadora, caso rescinda o Contrato de Locação antes do prazo previsto na Cláusula 4.3 do Contrato de Locação, sem prejuízo das penalidades constantes da Cláusula 11.1 do mesmo instrumento.

**Cláusula 4ª** -As Partes, de comum acordo, decidem que, caso constatado pela Engenheira Rejane Berezovsky (CREA nº 0800502437) que a reforma das vias asfálticas que integram o Imóvel é de responsabilidade do Locador, referida reforma ficará adiada pelo prazo de 08 (oito) meses a contar do presente Aditivo.

§1º. O adiamento da manutenção previsto no caput da Cláusula 3º também se aplica à reforma na infiltração da laje superior portaria do Imóvel e demais manutenções que sejam porventura constatadas e que sejam de responsabilidade do Locador.

§2º. O adiamento da manutenção previsto no caput da Cláusula 3º não se aplica ao Locatário, caso seja constatado sua responsabilidade para reforma das vias asfálticas, o qual se compromete a tomar as providências cabíveis para a solução do problema detectado.

**Cláusula 5ª** - As partes, de comum acordo, decidem alterar as seguintes disposições contratuais do Contrato de Locação, as quais passarão a vigor com a seguinte redação:

*"6.1.1. Na eventualidade de ser necessária a realização de obras no Imóvel e/ou instalação de novos equipamentos de segurança por ocasião da*

3

renovação da licença do corpo de bombeiros, que expirará 02/08/2017, estas serão realizadas às expensas da Locadora.

6.1.1.1. A Locadora se compromete a iniciar as providências para tanto em tempo hábil para obter a licença até o vencimento que se dará em 02/08/2017.”

“6.2. São obrigações da Locatária, além daquelas já especificadas neste Contrato:

- (i) efetuar o pagamento do Aluguel da Data de Pagamento;
- (ii) utilizar o Imóvel exclusivamente para os fins estabelecidos neste Contrato, respeitando as limitações e/ou restrições de uso do piso, conforme especificações do Projeto;
- (iii) devolver o Imóvel ao término da Locação, nas condições estipuladas neste Contrato, ressalvada a hipótese de renovação nos termos deste Contrato;
- (iv) assumir toda e qualquer responsabilidade pelas obras de manutenção referentes à conservação do Imóvel, nos termos do artigo 23 da Lei nº 8.245/91, bem como aquelas destinadas a repor as condições de utilização do mesmo, devendo encaminhar à Locadora a cada 18 meses, laudo de vistoria para atestar as condições gerais do Imóvel elaborado por Engenheiro de confiança de ambas as Partes;
- (v) entregar imediatamente à Locadora quaisquer citações, multas ou notificações relacionadas ao Imóvel, emitidas pelas autoridades públicas;
- (vi) pagar, a partir da Data de Início da Locação, todos os encargos referentes à Locação, bem como despesas relacionadas a serviços públicos instalados no Imóvel, prêmios de seguro e tributos e contribuições diretamente relacionados ao Imóvel (energia, luz, gás, água, esgoto e IPTU, entre outros), diretamente aos agentes arrecadadores, apresentando à Locadora cópias dos respectivos recibos de pagamentos;
- (vii) obter a licença de funcionamento relativa as atividades que serão realizadas pela Locatária no Imóvel;



- (viii) possibilitar o acesso ao Imóvel por parte da Locadora ou de terceiro por ela contratado para vistoriar o uso adequado do piso, conforme as especificações do Projeto e
- (ix) manter e renovar licenças de funcionamento, licença do corpo de bombeiros (observado o disposto na Cláusula 6.1.1), licenças ambientais, bem como as que se fizeram necessárias, observadas as posturas federais, estaduais e municipais relativas ao Imóvel de forma a permitir o exercício regular de sua atividade no Imóvel;
- (x) prestar contas anualmente, no mês de abril, da regularidade das licenças, devendo encaminhar cópia das mesmas aos cuidados do Locador.”

Cláusula 6ª - Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições do Contrato de Locação que não tenham sido expressamente alteradas pelo presente Aditivo.

E ASSIM, POR ESTAREM JUSTAS E CONTRATADAS, assinam o presente Aditivo, em duas vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com as duas testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 25 de novembro de 2016

---

ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

  
NEW SPACE PROCESSAMENTO E SISTEMAS LTDA.

Testemunhas:

---

Nome:  
RG:  
CPF/MF:

---

Nome:  
RG:  
CPF/MF:



## SEGUNDO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo (cada uma delas doravante denominada, individualmente "Parte" e, em conjunto, "Partes");

**ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, nº 5593, sala 71, Jardim Paulista, CEP 01407-200, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.812.575/0001-34, neste ato representada, nos termos de seu Contrato Social, por seu representante legal, **Michel Samuel Mizan**, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 6.894.490-SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob nº 940.660.788-34, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua São Vicente de Paula, nº 365, Apartamento nº 42, Santa Cecília, doravante denominada "Locadora";

**NEW SPACE PROCESSAMENTO E SISTEMAS LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.955.752/0001-35, com sede na Cidade de Cotia Estado de São Paulo, na Estrada dos Estudantes, nº 600, CEP 06707-050, neste ato representada por seu Diretor Presidente **Emílio Navas Cominato**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador do RG nº 2.930.207 SSP/SP inscrito no CPF/MF sob nº 038.905.208-63, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardoso de Melo Júnior, nº 49, Alto de Pinheiros, CEP 05462-020, doravante denominada simplesmente "Locatária";

### CONSIDERANDO QUE:

a) Em 16 de março de 2015, as Partes celebraram o Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças, por meio do qual a Locadora locou à Locatária um imóvel constituído por um galpão comercial e/ou industrial, cuja metragem corresponde a 13.390,455 m<sup>2</sup>, localizado na cidade de Cotia, estado de São Paulo, na Estrada dos Estudantes, nº 600, Moinho Velho, CEP 06707-000, objeto da matrícula nº 60.493 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia, estado de São Paulo ("Imóvel", "Locação" e "Contrato de Locação", conforme aplicável);

  
10  1 

b) Em 25 de novembro de 2016, as Partes firmaram o Primeiro Aditivo ao Contrato de Locação do Imóvel ("Primeiro Aditivo"); e

c) As Partes desejam alterar o Contrato de Locação para: (c.1) retificar a descrição do Imóvel; (c.2) prorrogar o prazo de vigência da Locação; (c.3) ratificar os valores de aluguel entre abril de 2017 até agosto de 2017; (c.4) estabelecer novo valor do aluguel, a partir de 01 de setembro de 2017, (c.5) prever a execução de reforma asfáltica das vias de acesso do Imóvel pela Locadora, bem como a aprovação do projeto técnico e a devida instalação do sistema de combate a incêndio por Sprinklers; (c.6) alterar o prazo de aviso prévio para devolução do Imóvel na hipótese de rescisão antecipada do Contrato de Locação; e (c.7) definir a restituição de valores, proporcionalmente ao prazo de permanência no Imóvel, em caso de rescisão antecipada deste Contrato de Locação, em prazo inferior a 5 (cinco) anos contados da presente data, valores estes pagos pela Locatária, decorrentes dos investimentos com obras e outras melhorarias relativas à instalação de dispositivos de teto irrigadores de água, denominados "Sprinklers", visando às exigências das autoridades competentes para fins de obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB).

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente **Segundo Aditivo ao Contrato De Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças** ("Segundo Aditivo"), de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

## **I. RETIFICAÇÃO DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

**1.1.** As Partes decidem retificar a descrição do Imóvel constante do Contrato de Locação e do Primeiro Aditivo, de forma a excluir as menções relativas ao anexo com área construída equivalente a 4.687,32 m<sup>2</sup>.

**1.2.** Neste sentido, o "Considerando b)" do Contrato de Locação deve ser interpretado com a seguinte redação:

b) O Contrato de Locação Antecedente tem por objeto a locação, pela Locatária, de um imóvel de titularidade da Locadora constituído por um galpão comercial e/ou industrial, cuja metragem corresponde a 13.390,455 m<sup>2</sup>, localizado na cidade de Cotia, estado de São Paulo, na Estrada dos Estudantes, nº 600, Moinho Velho, CEP 06707-

11   2 

000, objeto da matrícula nº 60.493 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia, estado de São Paulo ("Imóvel");

## **II. PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO**

**2.1.** As Partes resolvem prorrogar o prazo de vigência da Locação **para** até 31 de agosto de 2032.

**2.2.** Neste sentido, a Cláusula 4.3. do Contrato de Locação passa a vigorar com a seguinte redação:

4.3. O prazo da Locação *iniciar-se-á* em 1º de abril de 2015 ("Data de Início da Locação") e *vigorar-á* até 31 de agosto de 2032 ("Data de Término da Locação"), podendo ser prorrogado, por mútuo acordo entre as Partes, por períodos iguais e sucessivos, desde que a Locatária manifeste o seu interesse por escrito com, no mínimo, de 120 (cento e vinte) dias de antecedência da Data de Término da Locação.

## **III. APLICAÇÃO DE DESCONTO NO VALOR DO ALUGUEL E NÃO INCIDÊNCIA DE CORREÇÃO MONETÁRIA**

**3.1.** As Partes ratificam o procedimentos adotados a partir de, 01 de abril de 2017, quando deixou de ser aplicado o reajuste previsto na Cláusula 4.4 do Contrato, referente ao período encerrado em 31 de março de 2017 e concedido o desconto mensal no valor do Aluguel, correspondente a R\$ 1,00 (um real) por metro quadrado do Imóvel, isto é, R\$ 13.390,45 (treze mil, trezentos e noventa reais e quarenta e cinco centavos) por mês, desde 1 de Abril de 2017 até 31 de agosto de 2017 ("Desconto").

**3.1.1.** Na hipótese de rescisão antecipada do Contrato de Locação, a Locatária compromete-se a restituir à Locadora o valor integral do Desconto, que perfaz o montante de R\$ 66.952,25 (sessenta e seis mil, novecentos e cinquenta e dois reais e vinte e cinco centavos), devidamente atualizado pelo índice IGP-M/FGV ou outro índice que venha a substituí-lo, desde 1 de abril de 2017 até a efetiva restituição.

**3.1.2.** A restituição mencionada na Cláusula 3.1.1., acima, deverá ser efetivada pela Locatária em uma única parcela e por meio de depósito bancário em conta corrente da Locadora (a ser oportunamente


informada), no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de devolução do Imóvel.

**3.2.** As Partes acordam e estabeleceram um novo valor do aluguel, para vigorar a partir de 01 de setembro de 2017, o que será calculado nos seguintes termos: R\$19,00 (dezenove reais) multiplicado por metro quadrado do Imóvel (13.390,455 m<sup>2</sup>), o que corresponde ao importe de R\$ 254.418,64 (duzentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezoito reais e sessenta e quatro centavos) por mês, desde 01 de Setembro de 2017 até 31 de agosto de 2018, quando será aplicável o reajuste previsto na Cláusula 4.4 do Contrato, referente ao período de 12 (doze) meses anteriores.

**3.3.** Dessa forma, as Cláusulas 4.4., 4.5. e 4.6, assim como suas respectivas subcláusulas, passam a vigorar com a seguinte redação:

**4.4.** A Locatária se obriga a pagar à Locadora, mensalmente, a partir de 1º de setembro de 2018, o valor de R\$ 254.418,64 (duzentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezoito reais e sessenta e quatro centavos) ("Aluguel").

**4.4.1.** Na hipótese de rescisão antecipada deste Contrato, a Locatária compromete-se a restituir à Locadora o valor integral do Desconto, que perfaz o montante de R\$ 66.952,25 (sessenta e seis mil novecentos e cinquenta e dois reais e vinte e cinco centavos), devidamente atualizado pelo índice IGP-M/FGV ou outro índice que venha a substituí-lo, desde 1 de abril de 2017 até a efetiva restituição.

**4.4.2.** A restituição mencionada na Cláusula 4.4.2., acima, deverá ser efetivada pela Locatária em uma única parcela, por meio de depósito bancário em conta corrente da Locadora (a ser oportunamente informada), no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de devolução do Imóvel.

**4.5.** Fica desde já estabelecido entre as Partes que o valor do Aluguel será reajustado ao final do mês de agosto de cada ano, para vigorar a partir de 01 de setembro seguinte, pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV")



A handwritten signature in blue ink is positioned above a circular stamp. The stamp contains the text 'JURÍDICO' at the top and 'NEW SPACE' at the bottom, with a stylized signature in the center. To the right of the stamp, there is a handwritten number '4' and another signature.

**4.5.1.** A atualização do Aluguel ocorrerá de forma automática, independentemente de notificação pela Locadora à Locatária. Para fins desta Cláusula, a Locadora calculará e informará à Locatária o valor atualizado, dentre do prazo de 5 (cinco) dias a contar da publicação do índice de correção monetária relativo ao mês final do período de correção em questão.

**4.5.2.** Caso o IGP-M/FGV deixe de ser publicado, ou ocorra a impossibilidade ou impedimento de sua atualização, ele será substituído pela variação positiva dos seguintes índices, na ordem apontada: (i) Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-DI/FGV"), e (ii) Índice Geral de Preços do Consumidor – Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

**4.5.3.** As Partes acordam que o reajuste anual do valor do Aluguel pela variação positiva do IGP-M/FGV, previsto na Cláusula 4.5. acima, será aplicado a partir do mês de setembro de 2018, referente ao período de 12 (doze) meses encerrado em 31 de agosto de 2018.

**4.5.2.** Diante do exposto nas Cláusulas deste aditivo e do Contrato, o valor do Aluguel devido pela Locatária à Locadora, até setembro de 2018, corresponderá aos valores descritos abaixo:

Mês Referência	Valor Aluguel	Vencimento
Abril 2017	R\$ 168.689,55*	Mai 2017
Mai 2017	R\$ 168.689,55*	Junho 2017
Junho 2017	R\$ 168.689,55*	Julho 2017
Julho 2017	R\$ 168.689,55*	Agosto 2017
Agosto 2017	R\$ 291.990,81*	Setembro 2017
Setembro 2017	R\$ 254.418,64	Outubro 2017
Outubro 2017	R\$ 254.418,64	Novembro 2017
Novembro 2017	R\$ 254.418,64	Dezembro 2017
Dezembro 2017	R\$ 254.418,64	Janeiro 2018
Janeiro 2018	R\$ 254.418,64	Fevereiro 2018
Fevereiro 2018	R\$ 254.418,64	Março 2018
Março 2018	R\$ 254.418,64	Abril 2018
Abril 2018	R\$ 254.418,64	Mai 2018
Mai 2018	R\$ 254.418,64	Junho 2018
Junho 2018	R\$ 254.418,64	Julho 2018

 JURÍDICO 5 

Julho 2018	R\$ 254.418,64	Agosto 2018
Agosto 2018	R\$ 254.418,64	Setembro 2018

\*Leva-se em conta o desconto mensal estabelecido na Cláusula 3.6, do Contrato.

**4.6.** O Aluguel será pago no 16º (décimo sexto) dia de cada mês imediatamente posterior ao vencido ("Data de Pagamento") mediante Transferência Eletrônica Disponível ("TED"), em moeda corrente nacional, na conta bancária indicada pela Locadora, servindo o recibo de depósito como prova.

**4.6.1.** Caso o Aluguel seja devido em dia em que não haja expediente bancário na Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, a Locatária poderá pagá-la no dia útil imediatamente posterior, sem implicar no descumprimento do presente Contrato.

**4.6.2.** A falta de pagamento pontual do Aluguel na data acordada caracterizará sua mora de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, dando lugar à rescisão deste Contrato a às sanções cabíveis para a exigência do seu cumprimento com as cominações legais e contratuais, segundo opção que fica à exclusivo critério da Locadora.

**4.6.3.** Os valores devidos e não pagos na Data de Pagamento estarão sujeitos a (i) multa de 2% (dois por cento); (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; (iii) correção monetária com base na variação do IGP-M/FGV, todos calculados pro rata die até a data do efetivo pagamento.

#### **IV. DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ENTRE LOCADORA, LOCATÁRIA E DEFCON**

**4.1.** As Partes celebraram o Contrato de Prestação de Serviços ("Contrato DEFCON"), firmado em 31/08/2017, entre Locadora, Locatária e DEFCON 7 Projetos, Treinamento, Comércio e Serviços de Apoio Contra Incêndio Ltda. EPP, em razão da obrigação assumida pela Locadora, este no montante de R\$ 4.224.400,00 (quatro milhões, duzentos e vinte e quatro mil e quatrocentos reais), dos quais R\$ 3.077.505,00 (três milhões, setenta e sete mil, quinhentos e cinco reais), correspondentes a 72,8507% (setenta e dois inteiros, vírgula oito, cinco, zero, sete por cento) do total serão de responsabilidade da Locadora e os restantes 27,1493% (vinte e

11  JURÍDICO  
NEW SPACE 6

sete inteiros, vírgula um, quatro, nove, três por cento) do preço total, equivalentes a R\$ 1.146.895,00 (um milhão, cento e quarenta e seis mil, e oitocentos e noventa e cinco reais), caberão à Locatária.

**4.2.** As importâncias discriminadas na Cláusula 4.1 acima, serão pagas da seguinte forma:

a) 01 (uma) entrada e princípio de pagamento no valor de R\$ 867.320,00 (oitocentos e sessenta e sete mil, trezentos e vinte reais), dividido em 02 (duas) parcelas fixas, sendo a primeira, no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), a ser paga em até 02 (dois) dias após a assinatura do Contrato DESCON e a segunda, no valor de R\$ 367.320,00 (trezentos e sessenta e sete mil, trezentos e vinte reais), a ser paga em 31/10/2017, sendo ambos os importes pagos apenas pela Locadora;

b) O saldo de R\$ 3.357.080,00 (três milhões, trezentos e cinquenta e sete mil, e oitenta reais), será pago pelas em 19 (dezenove) parcelas mensais, sendo que a primeira delas vencerá 30 (trinta) dias após a data da aprovação do projeto aprovado pela autoridade competente, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, conforme quadro abaixo:

Parcela nº	Vencimento	Valor R\$	Parte Locadora R\$	Parte Locatária R\$
01	20/10/2017	197.139,00	120.679,00	76.460,00
02	20/11/2017	197.139,00	120.679,00	76.460,00
03	20/12/2017	197.139,00	120.679,00	76.460,00
04	20/01/2018	197.139,00	120.679,00	76.460,00
05	20/02/2018	197.139,00	120.679,00	76.460,00
06	20/03/2018	197.139,00	120.679,00	76.460,00
07	20/04/2018	197.139,00	120.679,00	76.460,00
08	20/05/2018	197.139,00	120.679,00	76.460,00
09	20/06/2018	197.139,00	120.679,00	76.460,00
10	20/07/2018	197.139,00	120.679,00	76.460,00
11	20/08/2018	197.139,00	120.679,00	76.460,00
12	20/09/2018	197.139,00	120.679,00	76.460,00
13	20/10/2018	197.139,00	120.679,00	76.460,00
14	20/11/2018	197.139,00	120.679,00	76.460,00
15	20/12/2018	197.139,00	120.679,00	76.460,00

 JURÍDICO 7 GA

16	20/01/2019	120.679,00	120.679,00	0
17	20/02/2019	120.679,00	120.679,00	0
18	20/03/2019	120.679,00	120.679,00	0
19	20/04/2019	37.963,00	37.963,00	0
TOTAIS		3.357.080,0 0	2.210.180,0 0	1.146.900,0 0

b.1) Os valores constantes das colunas "Parte Locadora R\$" e "Parte Locatária R\$" foram compostos de forma a observar os percentuais de responsabilidade de cada uma das Partes, conforme estabelece a cláusula 4.1, acima.

b.2) Não está incluído no quadro acima, o valor correspondente aos custos da parte elétrica, estimados em R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais). O custo efetivo será orçado por volta de 3 (três) meses antes da entrega final dos serviços, e o valor final será pago pelas Partes, observados os percentuais estabelecidos na cláusula 4.1, e o prazo de pagamento será estabelecido em comum acordo no curso dos trabalhos.

**4.3.** Em razão da existência deste Contrato de Locação, a Locadora autoriza expressamente a Locatária a descontar do aluguel mensal que lhe for devido, na data dos respectivos vencimentos, os valores discriminados na coluna "Parcela Locadora R\$", repassando-a, diretamente, para a DEFCON 7.

**4.3.1.** Na hipótese de rescisão antecipada do Contrato de Locação, considerando para este caso o prazo de 05 (cinco) anos de permanência no Imóvel, contados da presente data ("Prazo para Restituição dos Valores AVCB"), a Locatária compromete-se a restituir à Locadora o valor R\$ 3.077.505,00 (três milhões, setenta e sete mil, quinhentos e cinco reais), proporcionalmente ao Prazo para Restituição dos Valores do AVCB, devidamente atualizado pelo índice IGP-M/FGV ou outro índice que venha a substituí-lo, desde a data do efetivo pagamento de cada parcela, mencionadas nas cláusulas 4.2 e 4.3, até a efetiva restituição.

**4.3.2.** Além do valor mencionado na Cláusula 4.3.1, a Locatária, na hipótese de devolução do Imóvel no Prazo para Restituição dos Valores AVCB, compromete-se a Locatária a ressarcir à Locadora, o valor dos gastos com a parte elétrica mencionado no inciso b.2, da Cláusula 4.2


 A handwritten signature in blue ink is written over a circular stamp. The stamp contains the word "JURIDICO" at the top and a stylized signature or logo in the center. To the right of the stamp, the number "8" is handwritten.

**4.3.3.** A restituição mencionada nas Cláusulas 4.3.1. e 4.3.2, acima, deverá ser efetivada pela Locatária em uma única parcela e por meio de depósito bancário em conta corrente da Locadora (a ser oportunamente informada), no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de devolução do Imóvel.

**4.4** Caso a Locatária pretenda devolver o Imóvel antes do término do prazo contratual (Cláusula 4.3 do Contrato), porém após o transcurso do prazo de 5 (cinco) anos estabelecido pela Cláusula 4.3.1, sujeitar-se-á a ressarcir à Locadora, apenas o valor do desconto a que se refere a Cláusula 4.4.1 do Contrato, isentando-se da penalidade referente ao Prazo para Restituição dos Valores AVCB.

**4.5** Dessa forma, a Cláusula 4.7, assim como suas respectivas subcláusulas, passa a vigorar com a seguinte redação:

**4.7.** *As Partes avençam as novas condições formalizadas no presente Aditivo e concomitantemente celebraram o Contrato de Prestação de Serviços, firmado em 31/08/2017, entre Locadora, Locatária e DEFCON 7 Projetos, Treinamento, Comércio e Serviços de Apoio Contra Incêndio Ltda. EPP, em razão da obrigação assumida pela Locadora, nos termos da Cláusula 6.1 e inciso 6.1.1.*

**4.7.1.** *A contratação da prestação de serviços da DEFCON 7, mencionada na Cláusula 4.7, tem por objeto a elaboração de projeto, obtenção de aprovação junto às autoridades competentes e consequente realização de todas as obras civis de instalação do sistema de Sprinklers no Imóvel locado, de propriedade da Locadora, em razão da obrigação assumida pela Locadora, nos termos da Cláusula 6.1 e inciso 6.1.1.*

**4.7.2.** *Na hipótese de rescisão antecipada do Contrato de Locação, considerando para este caso o prazo de 05 (cinco) anos de permanência no Imóvel, contados da presente data ("Prazo para Restituição dos Valores AVCB"), a Locatária compromete-se a restituir à Locadora o valor R\$ 3.077.505,00 (três milhões, setenta e sete mil, quinhentos e cinco reais), proporcionalmente ao Prazo para Restituição dos Valores do AVCB, devidamente atualizado pelo índice IGP-M/FGV ou outro índice que venha a substituí-lo, desde a presente data até a efetiva restituição.*

A circular stamp with the word "JURÍDICO" inside, next to a handwritten signature and the number "9".

**4.7.3.** A restituição mencionada na Cláusula 4.7.2., acima, deverá ser efetivada pela Locatária em uma única parcela e por meio de depósito bancário em conta corrente da Locadora (a ser oportunamente informada), no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de devolução do Imóvel.

## **V. RECAPEAMENTO DO ASFALTO DAS VIAS DE ACESSO DO IMÓVEL**

**5.1.** As Partes estabelecem que o recapeamento do asfalto das vias de acesso do Imóvel, assim como a reforma de suas calçadas, será realizado pela Locadora (por si ou por terceiro por ela contratado), que envidará seus melhores esforços para concluir tais providências no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses contados da data presente data ("Reforma das Vias Asfálticas"), ressalvando-se que na hipótese de verificar-se a existência de risco a pessoas, a propriedade e/ou aos negócios os reparos /consertos deverão ser realizados pela Locadora em caráter de urgência.

**5.2.** Assim, as novas Cláusulas 6.3. e 6.3.1. são incluídas no Contrato de Locação de acordo com a redação transcrita a seguir:

*6.3. O recapeamento do asfalto das vias de acesso do Imóvel, assim como a reforma de suas calçadas, será realizado pela Locadora (por si ou por terceiro por ela contratado), que envidará seus melhores esforços para concluir tais providências no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses contados de 1 de abril de 2017 ("Reforma das Vias Asfálticas"), ressalvando-se que na hipótese de verificar-se a existência de risco a pessoas, a propriedade e/ou aos negócios os reparos /consertos deverão ser realizados pela Locadora em caráter de urgência.*

## **VI. ALTERAÇÃO DO PRAZO DE AVISO PRÉVIO NA HIPÓTESE DE RESCISÃO ANTECIPADA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO**

**6.1.** As Partes resolvem alterar o prazo de aviso prévio para devolução do Imóvel de 90 (noventa) dias para 240 (duzentos e quarenta) dias, no caso de rescisão antecipada do Contrato de Locação.

**6.2.** Desse modo, as Cláusulas 10.2. e 10.3. do Contrato de Locação, bem como suas subcláusulas, passam a vigorar com a seguinte redação:



Handwritten signatures and a circular stamp with the word "JURIDICO" and a signature inside.

**10.2.** Caso as Partes não manifestem interesse pela prorrogação do prazo de vigência do Contrato, a Locadora poderá iniciar as providências de vistoria do Imóvel a partir da data que corresponder a 90 (noventa) dias anteriores à Data de Término da Locação.

**10.3.** Na hipótese de rescisão antecipada deste Contrato, a Locatária deverá notificar a Locadora neste sentido, com antecedência mínima de 240 (duzentos e quarenta) dias contados da data pretendida pela Locatária para devolução do Imóvel, de forma a permitir que a Locadora o vistorie.

**10.3.1.** Durante a vistoria mencionada nas Cláusulas 10.2. e 10.3., acima, serão apuradas eventuais alterações havidas no estado do Imóvel, de seus acessórios e pertences para que, depois de efetuados os reparos cabíveis, proceda-se à entrega e recebimento do Imóvel e quitação das obrigações contratuais.

**10.3.2.** Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras, as partes estabelecerão um cronograma de reparos que deverá ser cumprido pela Locatária, ficando facultado a esta, contudo, indenizar a Locadora pelo valor correspondente às reparações a serem feitas. A Locatária permanecerá responsável pela Locação prevista neste Contrato e demais encargos, até que sejam concluídos todos os reparos de que trata esta Cláusula; seja por ela, seja pela Locadora.

## VII. DISPOSIÇÕES GERAIS

**7.1.** As Partes ratificam as disposições do Contrato de Locação e o Primeiro Aditivo não alteradas, expressamente, pelo presente Segundo Aditivo.

**7.2.** Os termos iniciados por maiúscula, e não definidos neste Segundo Aditivo, possuem o significado constante do Contrato de Locação.

**7.3.** Este Segundo Aditivo constituirá parte integrante do Contrato de Locação.

A handwritten signature is written over a circular stamp. The stamp contains the text 'JURÍDICO' at the top and '11' at the bottom. To the left of the stamp is the number '11' and to the right is another '11'. The signature appears to be 'G. J.'.

**VIII. FORO**

**8.1.** Na hipótese das controvérsias oriundas do presente Aditivo não serem dirimidas de forma amigável, as Partes elegem o Foro da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, estando assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 31 de agosto de 2017.

**ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

\_\_\_\_\_

**NEW SPACE PROCESSAMENTO E SISTEMAS LTDA.**

\_\_\_\_\_ *Maria Augusta de Camargo*

Testemunhas

1) *Gabriel Frizzo Russo*  
Nome **Gabriel Frizzo Russo**  
RG **CPF: 369.816.918-50**  
CPF

2) \_\_\_\_\_  
Nome  
RG  
CPF



## TERCEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo descritas (cada uma delas doravante denominada individualmente como "Parte" e em conjunto como "Partes"):

**ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, nº 5593, sala 71, Jardim Paulista, CEP 01407-200, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.812.575/0001-34, neste ato representada por seu administrador, na forma de seu Contrato Social, doravante designada "**LOCADORA**"; e

**NEW SPACE PROCESSAMENTO E SISTEMAS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Cotia Estado de São Paulo, na Estrada dos Estudantes, nº 600, Moinho Velho, CEP 06707-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.955.752/0001-35, neste ato representada por seus Diretores, na forma de seu Contrato Social, doravante designada "**LOCATÁRIA**".

### CONSIDERANDO QUE:

- a) Em 16 de março de 2015, as Partes celebraram o Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças ("Contrato de Locação"), por meio do qual a LOCADORA locou à LOCATÁRIA um imóvel constituído por um galpão comercial e/ou industrial, cuja metragem corresponde a 13.390,455 m², localizado na Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, na Estrada dos Estudantes, nº 600, Moinho Velho, CEP 06707-000, objeto da matrícula nº 60.493 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo ("Imóvel");
- b) Em 25 de novembro de 2016, as Partes firmaram o Primeiro Aditivo ao Contrato de Locação do Imóvel ("Primeiro Aditivo");
- c) Em 31 de agosto de 2017, as Partes firmaram o Segundo Aditivo ao Contrato de Locação do Imóvel ("Segundo Aditivo"); e
- d) As Partes ajustam a alteração do Contrato de Locação para retificar a data que constou na Cláusula 4.4, da Cláusula 3ª do Segundo

4



Handwritten signature and initials in blue ink.

Aditivo ao Contrato de Locação e, também, para alterar os valores das parcelas decorrentes dos investimentos com obras e outras melhorias relativas à instalação dos "Sprinklers" no Imóvel.



**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente Terceiro Aditivo ao Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças ("Terceiro Aditivo"), de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

**I. RETIFICAÇÃO DA DATA DA APLICAÇÃO DO DESCONTO NO VALOR DO ALUGUEL**

1.1. Fica ajustado pelas Partes que a LOCATÁRIA se obriga a pagar à LOCADORA, mensalmente, a partir de 1º de setembro de 2017, o valor de R\$ 254.418,64 (duzentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezoito reais e sessenta e quatro centavos) a título de Aluguel. Dessa forma, a Cláusula 4.4. passará a vigorar com a seguinte redação:

*4.4. A LOCATÁRIA se obriga a pagar à LOCADORA o aluguel, mensalmente, a partir de 1º de setembro de 2017, no valor de R\$254.418,64 (duzentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezoito reais e sessenta e quatro centavos) ("Aluguel").*

**II. DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ENTRE LOCADORA / LOCATÁRIA E DEFCON 7 PROJETOS / DEFCON 7 ASSESSORIA.**

2.1. LOCADORA, LOCATÁRIA, DEFCON 7 Projetos, Treinamento, Comércio e Serviços de Apoio Contra Incêndio Ltda. EPP e DEFCON 7 ASSESSORIA CONTRA INCÊNDIO LTDA. EPP celebraram, em 31/08/2017, Contrato de Prestação de Serviços ("Contrato DEFCON") alterado pelo Primeiro Aditamento, datado de 02/01/2018, em razão da obrigação assumida pela LOCADORA de realizar investimentos com obras e outras melhorias relativas à instalação dos "Sprinklers" no Imóvel, obrigação está no montante de R\$ 4.224.400,00 (quatro milhões, duzentos e vinte e quatro mil e quatrocentos reais), dos quais R\$3.077.505,00 (três milhões, setenta e sete mil, quinhentos e cinco reais), correspondentes a 72,8507% (setenta e dois inteiros, vírgula oito, cinco, zero, sete por cento) do total serão de responsabilidade da LOCADORA e os restantes R\$1.146.895,00 (um milhão, cento e quarenta e seis mil, e oitocentos e noventa e cinco reais), correspondentes a 27,1493% (vinte e sete inteiros, vírgula um, quatro, nove, três por cento) do preço total, caberão à LOCATÁRIA.



2





**2.2.** Em virtude do disposto na Cláusula 2.1 acima, houve necessidade de alterar a tabela de pagamento do Contrato DEFCON, a qual passará a vigorar nos seguintes termos:

Parcela	Vencimento	Valor Total	Locadora	Locatária
01	20/10/2017	R\$ 197.139,00	R\$ 120.679,00	R\$ 76.460,00
02	20/11/2017	R\$ 197.139,00	R\$ 120.679,00	R\$ 76.460,00
03	20/12/2017	R\$ 197.139,00	R\$ 120.679,00	R\$ 76.460,00
04	20/01/2018	R\$ 181.716,00	R\$ 105.256,00	R\$ 76.460,00
05	20/02/2018	R\$ 181.716,00	R\$ 105.256,00	R\$ 76.460,00
06	20/03/2018	R\$ 181.716,00	R\$ 105.256,00	R\$ 76.460,00
07	20/04/2018	R\$ 181.716,00	R\$ 105.256,00	R\$ 76.460,00
08	20/05/2018	R\$ 181.716,00	R\$ 105.256,00	R\$ 76.460,00
09	20/06/2018	R\$ 181.716,00	R\$ 105.256,00	R\$ 76.460,00
10	20/07/2018	R\$ 181.716,00	R\$ 105.256,00	R\$ 76.460,00
11	20/08/2018	R\$ 181.716,00	R\$ 105.256,00	R\$ 76.460,00
12	20/09/2018	R\$ 181.716,00	R\$ 105.256,00	R\$ 76.460,00
13	20/10/2018	R\$ 181.716,00	R\$ 105.256,00	R\$ 76.460,00
14	20/11/2018	R\$ 181.716,00	R\$ 105.256,00	R\$ 76.460,00
15	20/12/2018	R\$ 181.716,00	R\$ 105.256,00	R\$ 76.460,00
16	20/01/2019	R\$ 105.256,00	R\$ 105.256,00	R\$ 0,00
17	20/02/2019	R\$ 105.256,00	R\$ 105.256,00	R\$ 0,00
18	20/03/2019	R\$ 105.256,00	R\$ 105.256,00	R\$ 0,00
19	20/04/2019	R\$ 105.256,00	R\$ 105.256,00	R\$ 0,00
20	20/05/2019	R\$ 105.256,00	R\$ 105.256,00	R\$ 0,00
21	20/06/2019	R\$ 58.791,00	R\$ 58.791,00	R\$ 0,00
<b>TOTAIS</b>		<b>R\$ 3.357.080,00</b>	<b>R\$ 2.210.180,00</b>	<b>R\$ 1.146.900,00</b>

**2.3.** Os valores constantes nas colunas denominadas "LOCADORA" e "LOCATÁRIA" foram compostos de forma a observar os percentuais de responsabilidade de cada uma das Partes em virtude do disposto na Cláusula 2.1 acima.

**2.4.** Em razão da existência deste Contrato de Locação, a LOCADORA autoriza expressamente a LOCATÁRIA a efetuar o pagamento do aluguel mensal com a devida diminuição dos valores referentes às parcelas mencionadas na Cláusula 2.2 supra. Devendo, ainda, a LOCATÁRIA repassar este crédito, relativo a diminuição mencionada, diretamente para a conta da "CONTRATADA DEFCON 7 - ASSESSORIA", indicada no Contrato DEFCON e Primeiro Aditivo.





**2.5.** Dessa forma, a Cláusula 4.7 do Contrato de Locação, e suas subcláusulas, introduzidas pela Cláusula 4.5 do Segundo Aditivo, passarão a vigorar com a seguinte redação:

**4.7.** As Partes avençam as novas condições formalizadas no presente Terceiro Aditivo e concomitantemente celebraram o Primeiro Aditivo ao Contrato de Prestação de Serviços, datado de 02/01/2018, entre LOCADORA, LOCATÁRIA, como CONTRATANTES, e de outro lado DEFCON 7 PROJETOS, TREINAMENTO, COMÉRCIO E SERVIÇOS DE APOIO CONTRA INCÊNDIO LTDA. EPP ("DEFCON 7 PROJETOS") e DEFCON 7 ASSESSORIA CONTRA INCÊNDIO LTDA. EPP ("DEFCON 7 ASSESSORIA"), como CONTRATADAS, em razão da obrigação assumida pela LOCADORA, nos termos da Cláusula 6.1 e inciso 6.1.1.

**4.7.1.** A contratação da prestação de serviços pelas CONTRATADAS DEFCON 7 PROJETOS e DEFCON 7 ASSESSORIA, mencionada na Cláusula 4.7, tem por objeto a elaboração de projeto, obtenção de aprovação junto às autoridades competentes e consequente realização de todas as obras civis de instalação do sistema de Sprinklers no Imóvel locado, de propriedade da LOCADORA e em razão da obrigação assumida por esta, nos termos da Cláusula 6.1 e inciso 6.1.1.

**4.7.2.** Na hipótese de rescisão antecipada do Contrato de Locação, considerando para este caso o prazo de 05 (cinco) anos de permanência no Imóvel, contados da presente data ("Prazo para Restituição dos Valores AVCB"), a Locatária compromete-se a restituir à Locadora o valor R\$ 3.077.505,00 (três milhões, setenta e sete mil, quinhentos e cinco reais), proporcionalmente ao Prazo para Restituição dos Valores do AVCB, devidamente atualizado pelo índice IGP-M/FGV ou outro índice que venha a substituí-lo, desde a presente data até a efetiva restituição.

**4.7.3.** A restituição mencionada na Cláusula 4.7.2., acima, deverá ser efetivada pela Locatária em uma única parcela e por meio de depósito bancário em conta corrente da Locadora (a ser oportunamente informada), no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de devolução do Imóvel.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



4

*[Handwritten signature]*



### III. DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. As Partes ratificam e sancionam todas as demais Cláusulas e Condições estabelecidas no Contrato, ora aditado, que se ajustam ao acordado de livre vontade, que permanecerá produzindo todos os efeitos jurídicos e legais.

3.2. Este Terceiro Aditivo constituirá parte integrante do Contrato de Locação.

### IV. FORO

4.1. Na hipótese de as controvérsias oriundas do presente Aditivo não serem dirimidas de forma amigável, as Partes elegem o Foro da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, estando assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 02 de janeiro de 2018.

#### ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

#### NEW SPACE PROCESSAMENTO E SISTEMAS LTDA.

Marcelo H. da Cruz      Maria Augusta P. de Camargo

Testemunhas:

1)   
Nome: Daniel R. B. Galvão  
RG: 25075909-3  
CPF: 311314648-85

2)   
Nome: Sarah Cristhine R. Eduardo  
RG: 50998707-2  
CPF: 411529438-80



ANTONIO FERREI DE MENEZES CIVIL DE PESSOAS NATURAIS  
 FISCARELLI MARCELO FERREI DE MENEZES CIA. LTDA. CONDOMINIO DE  
 IMPERIAL ESTADOS UNIDOS, Nº 499 - Vila Imperial - JARDIM SÃO CARLOS - COTIA/SP - FONE: (11) 4111-1111  
 www.ferreidehenriques.com.br

Reconheço por semelhança as firmas de: (1) MARCELO MORTENATO DE  
 CRUZ e (1) MARIA AUGUSTA PEREIRA DE CARVALHO, no documento com  
 valor econômico, dou fé.  
 Cota, 15 de fevereiro de 2018.  
 Teste de verdade. Cota, 22042908812205100116650-00104

MARCELO MORTENATO DE CRUZ - ESCRITURANTE(014:2) Total R\$ 18,26 -  
 Cota(s): 2 Atas:AB-0107775

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 Cofre Notarial  
 01101-900



**QUARTO ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL E  
OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente Instrumento Particular, as partes abaixo descritas (cada uma delas doravante denominada individualmente como "Parte" e em conjunto como "Partes"):

**ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.421, 1º andar, Caixa Postal 27, Bela Vista, CEP 01311-300, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.812.575/0001-34, neste ato representada nos termos de seu Contrato Social, doravante designada como "LOCADORA", e de outro lado

**NEW SPACE PROCESSAMENTO E SISTEMAS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede em Cotia, Estado de São Paulo, na Estrada dos Estudantes, nº 600, Moinho Velho, CEP 06707-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.955.752/0001-35, representada, na forma de seu Contrato Social, por seus Diretores que firmam o presente, doravante designada "LOCATÁRIA";

**CONSIDERANDO** que:

(i) Em 16 de março de 2015, celebraram o Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças ("Contrato de Locação"), por meio do qual a LOCADORA locou à LOCATÁRIA o imóvel constituído por um galpão comercial e/ou industrial, cuja metragem corresponde a 13.390,455m<sup>2</sup>, localizado na Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, na Estrada dos Estudantes, 600, Moinho Velho, CEP 06707-000, objeto na matrícula nº 60.493 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo ("Imóvel");

(ii) Em 25 de novembro de 2016, as Partes firmaram o Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação do Imóvel ("Primeiro Aditamento");

(iii) Em 31 de agosto de 2017, as Partes firmaram o Segundo Aditamento ao Contrato de Locação do Imóvel ("Segundo Aditamento");

(iv) Em 02 de janeiro de 2018, as Partes firmaram o Terceiro Aditamento ao Contrato de Locação do Imóvel ("Terceiro Aditamento");

1/5



(v) As Partes firmaram em 31 de agosto de 2017, o Contrato de Prestação de Serviços ("Contrato"), conforme posteriormente aditado, com a DEFCON 7 PROJETOS, TREINAMENTO, COMÉRCIO E SERVIÇOS DE APOIO CONTRA INCÊNDIO LTDA. EPP e com a DEFCON 7 ASSESSORIA CONTRA INCÊNDIO LTDA. EPP, para prestação dos serviços de elaboração de projeto, obtenção de aprovação junto às autoridades competentes e a realização de obras de instalação do Sistema de Combate a Incêndio (*sprinklers*), incluindo, também, a obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) para o Imóvel;

(vi) Ficou ajustado entre as Partes que o custo dos serviços, inclusive mão-de-obra e material seria de R\$ 4.224.400,00 (quatro milhões, duzentos e vinte e quatro mil, quatrocentos reais), dos quais 72,8507%, que representa o importe de R\$ 3.077.505,00 (três milhões, setenta e sete mil, quinhentos e cinco reais), seria pago pela LOCADORA, e os demais 27,1493%, que representa a importância de R\$ 1.146.895,00 (um milhão, cento e quarenta e seis mil, oitocentos e noventa e cinco reais), seria arcado pela LOCATÁRIA, conforme Cláusula 2.1 do Contrato;

(vii) No custo total dos serviços, estava incluso o valor de R\$155.400,00 (cento e cinquenta e cinco mil e quatrocentos reais), referente às bombas de água originalmente previstas em modelos movidos a energia elétrica;

(viii) Não fora incluído no valor do Contrato, o custo referente às instalações elétricas para fornecimento de energia para as bombas de água, mediante ligação exclusiva desde a cabine primária até a casa de bombas, mas apenas uma estimativa de gastos, nos termos da Cláusula 2.2.b.2, do Contrato;

(ix) Para maior segurança do sistema de combate a incêndio, a LOCATÁRIA avaliou que o projeto original deveria ser modificado, para não depender do fornecimento de energia elétrica, de tal sorte que as bombas de água originalmente previstas, seriam substituídas por outras, movidas a óleo diesel; e

(x) O preço das bombas de água movidas a óleo diesel é superior ao preço daquelas acionadas por energia elétrica, orçadas no projeto original, todavia, em contrapartida, serão bem menos relevantes os gastos com as instalações elétricas requeridas para o novo sistema.



2/5



**RESOLVEM** as Partes e têm entre si justo e acertado o presente "Quarto Aditamento ao Contrato de Locação Não Residencial e Outras Avenças" ( "Quarto Aditamento"), para alterar o projeto original do sistema de combate a incêndio, bem como prever a dedução, pela LOCATÁRIA, do aluguel devido à LOCADORA, dos valores de sua responsabilidade, regendo-se o presente Quarto Aditamento, portanto, pelas cláusulas e condições a seguir transcritas:

**I – ALTERAÇÃO DO PROJETO ORIGINAL DO SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO E DEDUÇÃO DE VALORES DO ALUGUEL MENSAL DEVIDO PELA LOCATÁRIA**

**1.1.** Ajustam e acordam as Partes, conforme negociação anterior, que a LOCATÁRIA adquirirá e instalará as bombas de água movidas a óleo diesel, para alimentar o sistema de "Sprinklers", pelo custo total de R\$ 308.538,00 (trezentos e oito mil, quinhentos e trinta e oito reais), valor que deverá ser rateado entre as Partes, conforme os respectivos percentuais de participação de cada uma delas, na forma prevista neste Quarto Aditamento.

**1.2.** Também fica ajustado pelas Partes, desde já, que a adequação da parte elétrica, para o novo sistema de bombas, terá um custo total de R\$ 14.233,00 (quatorze mil, duzentos e trinta e três reais), cujo pagamento já foi realizado pela LOCATÁRIA.

**1.3.** As Partes têm ciência que dos gastos mencionados nos itens 1.1. e 1.2. supra, feitos pela LOCATÁRIA, no montante de R\$ 322.771,00 (trezentos e vinte e dois mil, setecentos e setenta e um reais), será descontado o valor correspondente às bombas de água elétricas, incluídas no custo do projeto original, pelo preço de R\$ 155.400,00 (cento e cinquenta e cinco mil e quatrocentos reais).

**1.4.** As Partes também têm ciência que o valor líquido do acréscimo de custo do projeto, em razão da substituição do sistema de bombas de água, corresponde, pois, à diferença entre as importâncias mencionadas no item 3, supra, ou seja, R\$ 167.371,00 (cento e sessenta e sete mil, trezentos e setenta e um reais), que deverá ser suportado pelas Partes, observada a proporção que cabe a cada uma delas, conforme estabelecido no Contrato. Nessas condições, a LOCADORA arcará com 72,8507% do valor mencionado no item 1.4., acima, ou seja, R\$ 121.930,94 (cento e vinte e um mil, novecentos e trinta reais e noventa e quatro centavos), e a LOCATÁRIA com 27,1493%, correspondente a R\$ 45.440,06 (quarenta e cinco mil, quatrocentos e quarenta reais e seis centavos), conforme demonstrado no quadro abaixo:



3/5

ITEM	CUSTOS R\$	VALOR NEW SPACE (27,1493%) R\$	VALOR ZENITH (72,8507%) R\$
Bomba a diesel	308.538,00	83.765,91	224.772,09
Instalação Elétrica	14.233,00	3.864,16	10.368,84
<b>Subtotal</b>	<b>322.771,00</b>	<b>87.630,07</b>	<b>235.140,93</b>
Custo de bombas do projeto original	(155.400,00)	(42.190,01)	(113.209,99)
<b>Total Final</b>	<b>167.371,00</b>	<b>45.440,06</b>	<b>121.930,94</b>

1.5. Dado que o pagamento total das novas bombas de água movidas a óleo diesel e dos gastos com instalação elétrica serão pagos pela LOCATÁRIA diretamente aos respectivos fornecedores, a LOCADORA, após a apresentação das competentes notas fiscais pela LOCATÁRIA, efetuará o reembolso da parcela de sua responsabilidade, no importe de R\$ 121.930,94 (cento e vinte e um mil, novecentos e trinta reais e noventa e quatro centavos), mediante a dedução deste valor de responsabilidade da LOCADORA, do valor correspondente ao aluguel referente ao mês de dezembro de 2018, que a LOCATÁRIA deverá pagar à LOCADORA, em razão da locação imóvel no qual está sendo instalado o sistema de combate a incêndio.

1.6. Tendo em vista que o valor do aluguel referente ao mês de dezembro de 2018, perfaz o montante de R\$ 254.418,55 (duzentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezoito reais e cinquenta e cinco centavos), do qual serão deduzidas: (i) a quantia pontual e exclusiva de R\$ 121.930,94 (cento e vinte e um mil, novecentos e trinta reais e noventa e quatro centavos) de responsabilidade da LOCADORA atinente a aquisição e instalação das bombas de água movidas a óleo diesel, para alimentar os sistema de "Sprinklers"; e (ii) o montante de R\$ 105.256,00 (cento e cinco mil, duzentos e cinquenta e seis reais), conforme já previsto na cláusula 2.2. do Terceiro Aditamento, cuja tabela de pagamentos se mantém inalterada por este Quarto Aditamento.

1.7. Em decorrência das deduções previstas acima, o valor do aluguel referente ao mês de dezembro de 2018 a ser pago pela LOCATÁRIA em favor da LOCADORA, perfaz o montante de R\$ 27. 231,61 (vinte e sete mil, duzentos e trinta e um reais e sessenta e um centavos).

## II – DISPOSIÇÕES GERAIS



4/5

2.1. As Partes ratificam expressamente todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no Contrato de Locação, conforme aditado, não modificadas expressamente por este Quarto Aditamento.

### III – FORO

3.1. Na hipótese de haverem controvérsias a respeito do presente Quarto Aditamento e estas não serem dirimidas de forma amigável, as Partes elegem o Foro da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Quarto Aditamento, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

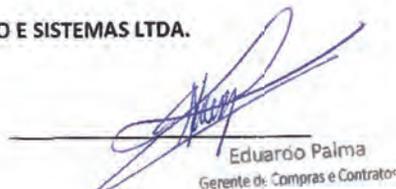
Cotia, 18 de dezembro de 2018.

#### ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI

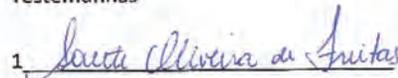


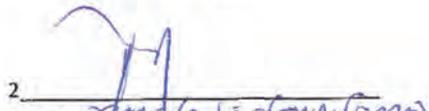
#### NEW SPACE PROCESSAMENTO E SISTEMAS LTDA.

  
Marcello H. da Luz  
Diretor Executivo

  
Eduardo Palma  
Gerente de Compras e Contratos

#### Testemunhas

1.   
Nome Saete Oliveira de Freitas  
RG RG 40.712.710-0 SSP/SP  
CPF CPF 329.876.298-93

2.   
Nome Edmundo de Sousa Gomes  
RG RG 14614371  
CPF CPF 135523348-93

5/5



**QUINTO ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL E  
OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente Instrumento Particular, as partes abaixo descritas (cada uma delas doravante denominada individualmente como "Parte" e em conjunto como "Partes"):

**ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.421, 1º andar, Caixa Postal 27, Bela Vista, CEP 01311-300, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.812.575/0001-34, neste ato representada nos termos de seu Contrato Social, doravante designada como "LOCADORA", e de outro lado

**NEW SPACE PROCESSAMENTO E SISTEMAS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede em Cotia, Estado de São Paulo, na Estrada dos Estudantes, nº 600, Moinho Velho, CEP 06707-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.955.752/0001-35, representada, na forma de seu Contrato Social, por seus Diretores que firmam o presente, doravante designada "LOCATÁRIA";

**CONSIDERANDO que:**

(i) Em 16 de março de 2015, celebraram o Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças ("Contrato de Locação"), por meio do qual a LOCADORA locou à LOCATÁRIA o imóvel constituído por um galpão comercial e/ou industrial, cuja metragem corresponde a 13.390,455m<sup>2</sup>, localizado na Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, na Estrada dos Estudantes, 600, Moinho Velho, CEP 06707-000, objeto na matrícula nº 60.493 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Colla, Estado de São Paulo ("Imóvel");

(ii) Em 25 de novembro de 2016, as Partes firmaram o Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação do Imóvel ("Primeiro Aditamento");

(iii) Em 31 de agosto de 2017, as Partes firmaram o Segundo Aditamento ao Contrato de Locação do Imóvel ("Segundo Aditamento");

(iv) Em 02 de janeiro de 2018, as Partes firmaram o Terceiro Aditamento ao Contrato de Locação do Imóvel ("Terceiro Aditamento");

1/3



The block contains two handwritten signatures in blue ink. To the right of the signatures is a circular stamp with the text "JURÍDICO" at the top and "NEW SPACE" at the bottom. In the center of the stamp is a stylized signature or logo.

(v) Em 18 de dezembro de 2018 as Partes firmaram o Quarto Aditamento ao Contrato de Locação do Imóvel ("Quarto Aditamento")

(vi) As Partes deliberaram em 28 de fevereiro de 2019, não aplicar o reajuste do valor do aluguel, para o período anual iniciado em 01/03/2019,

**RESOLVEM** as Partes e têm entre si justo e acertado o presente "Quinto Aditamento ao Contrato de Locação Não Residencial e Outras Avenças" ("Quinto Aditamento"), regendo-se pelas cláusulas e condições a seguir transcritas:

#### **I – MANUTENÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL MENSAL**

**1.1.** Ajustam e acordam as Partes, que o valor do aluguel mensal, para o período compreendido entre 01/03/2019 a 29/02/2020 será mantido em R\$ 254.418,55 (duzentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezoito reais e cinquenta e cinco centavos), não se aplicando o reajuste anual previsto na Cláusula 4.4 do Contrato (IGP-M)

**1.2.** Também fica ajustado pelas Partes que, do valor do aluguel supramencionado, continuarão a ser descontadas as parcelas devidas pela LOCADORA relativas à instalação do sistema de prevenção de incêndio do imóvel (*sprinklers*) conforme tabela inserida na cláusula 2.2 do Segundo Aditivo, até o vencimento final (parcela 21) previsto para 20/06/2019, consideradas as alterações estabelecidas no Quarto Aditivo.

#### **II – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**2.1** Ficam convalidados os atos praticados anteriormente à data de assinatura do presente Quinto Aditivo.

**2.2** A LOCADORA dá à LOCATÁRIA, plena, geral, irrevogável e irretroatável quitação de todas as suas obrigações pecuniárias, devidas até a data de assinatura deste Quinto Aditivo.

**2.3** As Partes ratificam expressamente todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no Contrato de Locação, conforme aditado, não modificadas expressamente por este Quinto Aditamento.

2/3

III – FORO

3.1 Na hipótese de surgirem controvérsias a respeito do presente Quinto Aditamento e estas não serem dirimidas de forma amigável, as Partes elegem o Foro da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Quinto Aditamento, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Cotia, 22 de agosto de 2019.

ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI



NEW SPACE PROCESSAMENTO E SISTEMAS LTDA.

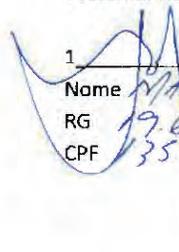


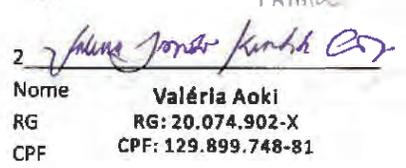
Marcelo H. da Cruz  
Diretor Executivo



Edson Luiz de Souza  
Palma  
Gerente de Compras e Contratos

Testemunhas

1   
Nome Valéria Aoki  
RG 19.612.348  
CPF 135.533.348-93

2   
Nome Valéria Aoki  
RG RG: 20.074.902-X  
CPF CPF: 129.899.748-81



CANTÓRIO FISCAL DE REGISTRO CIVIL DE PESSOAS NATURAIS E DE INTERMEDIACIONES TUTELAS-04 SEDE CIA EDUARDO DE SOUZA PALMA, 118/22 PRMA VALOR ECONOMICO: C20261AA0126890

Reconhecido por assinatura as firmas de: (1) MARCELO HORTENSO DA CRUZ e (1) EDUARDO LUIZ DE SOUZA PALMA, em documento com conteúdo, dou fe.  
Cotia, 05 de setembro de 2019.  
Em Teste de verdade. Cod. [2019191312391700116658-000191]

WILLIANE DE FATIMA WILMA CUNHA - Escrevente Autorizada (tid:2) Total  
Se(s): 2 Atos:AA-0126890



3/3



SEXTO ADITIVO AO CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE EDIFÍCIO SOB  
ENCOMENDA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo (cada uma delas doravante denominada, individualmente "Parte" e, em conjunto, "Partes"):

ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.812.575/0001-34, com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.421, 1º andar, Caixa Postal 27, Bela Vista, CEP 01311-300, com seu contrato social registrado na JUCESP sob o NIRE 3560194626-9, e última alteração e consolidação datada de 28 de dezembro de 2017, registrada sob nº 43.070/18-8, representada, neste ato, nos termos do seu contrato social, doravante denominada "Locadora"; e,

NEW SPACE PROCESSAMENTO E SISTEMAS LTDA., sociedade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 54.955.752/0001-35, com sede na Cidade de Cotia Estado de São Paulo, na Estrada dos Estudantes nº 600, CEP 06707-050, representada, neste ato, nos termos de seu Contrato Social, doravante denominada "Locatária";

CONSIDERANDO QUE:

- (i) Em 16 de março de 2015, celebraram o Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças ("Contrato"), por meio do qual a Locadora locou á Locatária o imóvel constituído por um galpão comercial e/ou industrial, cuja metragem corresponde a 13.390,455m<sup>2</sup>, localizado na Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, na Estrada dos Estudantes, 600, Moinho Velho, CEP 06707 000, objeto na matrícula nº 60.493 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo ("Imóvel");
- (ii) Em 25 de novembro de 2016, as Partes firmaram o Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação do Imóvel ("Primeiro Aditamento");
- (iii) Em 31 de agosto de 2017, as Partes firmaram o Segundo Aditamento ao Contrato de Locação do Imóvel ("Segundo Aditamento");
- (iv) Em 02 de janeiro de 2018, as Partes firmaram o Terceiro Aditamento ao Contrato de Locação do Imóvel ("Terceiro Aditamento");
- (v) Em 18 de dezembro de 2018 as Partes firmaram o Quarto Aditamento ao

Contrato de Locação do Imóvel (“Quarto Aditamento”);

(vi) Em 22 de agosto de 2019 as Partes firmaram o Quinto Aditamento ao Contrato de Locação do Imóvel (“Quinto Aditamento”)

(vii) devido a situação sanitária atual, as Partes decidiram alterar o valor dos alugueis de março, abril e maio para R\$ 127.209,28 (cento e vinte e sete mil, duzentos e nove reais e vinte e oito centavos); e

(viii) em razão do acima exposto, as Partes concordaram em aditar o Contrato, de forma a refletir os novos entendimentos entre as Partes;

ISTO POSTO, resolvem as Partes celebrar o presente Sexto Aditivo ao Contrato de Locação de Imóvel não Residencial e Outras Avenças (“Sexto Aditamento”), de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

#### 1. PRAZO DA LOCAÇÃO

1.1. Decidem as Partes, de comum acordo, de comum acordo, que o valor do aluguel mensal para o período referente aos meses de março, abril e maio 2020 será de R\$ 127.209,28 (cento e vinte e sete mil, duzentos e nove reais e vinte e oito centavos). A partir de junho de 2020, a Locatária se obriga a pagar à Locadora, mensalmente, o aluguel mensal no montante de R\$ 254.418,55 (duzentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e dezoito reais e cinquenta e cinco centavos).”

#### 2. DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. As Partes ratificam expressamente todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no Contrato, Primeiro Aditamento, Segundo Aditamento, Terceiro Aditamento, Quarto Aditamento e Quinto Aditamento que não foram expressamente modificadas por este Sexto Aditamento, permanecem mantidas.

2.2. Os termos em maiúsculo que não foram expressamente definidos neste Sexto Aditamento terão os significados atribuídos no Contrato, Primeiro Aditamento, Segundo Aditamento, Terceiro Aditamento, Quarto Aditamento e Quinto Aditamento.

2.3. No caso de um ou mais dispositivos deste Sexto Aditamento ser declarado(s) inválido(s), ilegais(l) ou não aplicável(is), em qualquer aspecto, a validade, legalidade e aplicabilidade dos demais dispositivos contidos no presente instrumento não serão, de forma alguma, afetados ou prejudicados.

2.4. Este Sexto Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, constituindo, para todos os efeitos legais, título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil, possibilitando a propositura da ação de execução.

2.5. A eventual tolerância de uma das Partes com o descumprimento de qualquer obrigação contratual será considerada mera liberalidade, não implicando transação, novação ou renúncia, de modo que a parte inocente pode, a qualquer tempo, exigir da parte culpada o integral cumprimento dessa obrigação.

2.6. Esse documento será regido e interpretado de acordo com as leis do Brasil. As Partes elegem o Foro da Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou disputas que possam surgir em decorrência deste Sexto Aditamento, renunciando a qualquer outra jurisdição a que possam ter direito.

E assim, por estarem justas e contratadas, assinam o presente Sexto Aditamento, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 12 de abril de 2020.

---

ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
Daniel Rodrigues Bravo Caldeira

---

NEW SPACE PROCESSAMENTO E SISTEMAS LTDA.  
Marcelo Hortencio da Cruz  
Fernando Adriano Machado

Testemunhas:

---

Nome: Ana Carolina Pereira Blasio  
RG: 47.052.579-4  
CPF/ME: 424.336.808-24

---

Nome: Marcelo de Sena Soares  
RG: 19.612.378  
CPF/ME: 135.503.348-93

## Zenith x New Space - Galpão- Sexto Aditivo.pdf

Documento número #f317a805-ce15-4199-a6d6-873629d0bfa9

### Assinaturas

-  Ana Carolina de Moais Pereira Blasio  
Assinou como testemunha
-  Marcelo de Sena Soares  
Assinou como testemunha
-  Marcelo Hortencio da Cruz  
Assinou como locatário
-  Fernando Adriano Machado  
Assinou como locatário
-  Daniel Rodrigues Bravo Cladeira  
Assinou como locador

### Log

- 30 Abr 2020, 15:26:23 Operador com email consultoriaimob@mogno.capital na Conta 0742c6fa-c7da-4cf0-889d-a5e8729e7466 criou este documento número f317a805-ce15-4199-a6d6-873629d0bfa9. Data limite para assinatura do documento: 30 de Maio de 2020 (15:26). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 30 Abr 2020, 15:27:51 Operador com email consultoriaimob@mogno.capital na Conta 0742c6fa-c7da-4cf0-889d-a5e8729e7466 adicionou à Lista de Assinatura: anacarolina.pereira@mogno.capital, para assinar como testemunha, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; Data de Nascimento; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ana Carolina de Moais Pereira Blasio, CPF 424.336.808-24 e data de nascimento 22/08/1994.
- 30 Abr 2020, 15:29:04 Operador com email consultoriaimob@mogno.capital na Conta 0742c6fa-c7da-4cf0-889d-a5e8729e7466 adicionou à Lista de Assinatura: sena.marcelo@newspace.com.br, para assinar como testemunha, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; Data de Nascimento; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcelo de Sena Soares e CPF 135.503.348-93.
- 30 Abr 2020, 15:31:01 Operador com email consultoriaimob@mogno.capital na Conta 0742c6fa-c7da-4cf0-889d-a5e8729e7466 adicionou à Lista de Assinatura: marcelo.cruz@newspace.com.br, para assinar como locatário, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; Data de Nascimento; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcelo Hortencio da Cruz e CPF 157.611.228-47.

- 
- 30 Abr 2020, 15:31:47 Operador com email consultoriaimob@mogno.capital na Conta 0742c6fa-c7da-4cf0-889d-a5e8729e7466 adicionou à Lista de Assinatura: fernando.adriano@newspace.com.br, para assinar como locatário, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; Data de Nascimento; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Fernando Adriano Machado e CPF 141.258.778-66.
- 30 Abr 2020, 15:33:07 Operador com email consultoriaimob@mogno.capital na Conta 0742c6fa-c7da-4cf0-889d-a5e8729e7466 adicionou à Lista de Assinatura: daniel.caldeira@mogno.capital, para assinar como locador, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; Data de Nascimento; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Daniel Rodrigues Bravo Cladeira e CPF 311.314.648-85.
- 30 Abr 2020, 15:33:54 Operador com email consultoriaimob@mogno.capital na Conta 0742c6fa-c7da-4cf0-889d-a5e8729e7466 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 30 de Maio de 2020 (15:26).
- 30 Abr 2020, 15:43:45 Ana Carolina de Moais Pereira Blasio assinou como testemunha. Pontos de autenticação: email anacarolina.pereira@mogno.capital (via token). CPF informado: 424.336.808-24. IP: 189.62.45.105. Componente de assinatura versão 1.63.5 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 30 Abr 2020, 19:46:39 Daniel Rodrigues Bravo Cladeira assinou como locador. Pontos de autenticação: email daniel.caldeira@mogno.capital (via token). CPF informado: 311.314.648-85. IP: 103.216.196.4. Componente de assinatura versão 1.64.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 04 Mai 2020, 12:17:24 Marcelo de Sena Soares assinou como testemunha. Pontos de autenticação: email sena.marcelo@newspace.com.br (via token). CPF informado: 135.503.348-93. IP: 187.120.2.98. Componente de assinatura versão 1.64.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 04 Mai 2020, 19:16:48 Fernando Adriano Machado assinou como locatário. Pontos de autenticação: email fernando.adriano@newspace.com.br (via token). CPF informado: 141.258.778-66. IP: 187.74.250.16. Componente de assinatura versão 1.64.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 11 Mai 2020, 12:57:26 Marcelo Hortencio da Cruz assinou como locatário. Pontos de autenticação: email marcelo.cruz@newspace.com.br (via token). CPF informado: 157.611.228-47. IP: 187.120.2.98. Componente de assinatura versão 1.64.2 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 11 Mai 2020, 12:57:26 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número f317a805-ce15-4199-a6d6-873629d0bfa9.

---

Hash do documento original (SHA256): 3818757e6a51cd343231ed871a7893a9b0fb4126d6439d83974a5760d4350fa9

Este Log é exclusivo ao, e deve ser considerado parte do, documento número f317a805-ce15-4199-a6d6-873629d0bfa9, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

**CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE EDIFÍCIO  
SOB ENCOMENDA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo (cada uma delas doravante denominada, individualmente "Parte" e, em conjunto, "Partes"):

**ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.046, 16º andar, Conjunto 162, Jardim Paulista, CEP 04531-004, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.812.575/0001-34, neste ato representada, nos termos de seu Contrato Social, por seu representante legal, Sr. **Samuel Michel Mizan**, naturalizado brasileiro, casado, aposentado, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.306.127 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 005.758.608-04, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 546, Apto. 72, Santa Cecília, CEP 01228-000, doravante denominada "Locadora"; e

**NEW SPACE PROCESSAMENTO E SISTEMAS LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.955.752/0001-35, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Estrada dos Estudantes, nº 600, CEP 06707-050, neste ato por seus representantes legais, Sr. **Antonio Ramiro Mesquita Mourão**, brasileiro, casado, contador, portador do RG nº 5.776.855-9 SSP/SP inscrito no CPF/MF sob nº 649.799.978-72, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dias Vieira nº 326, Apt. nº 704 Vila Sônia, CEP 05432-090 e Sr. **Fernando Adriano Machado**, brasileiro, casado, analista de sistemas, portador do RG nº 18.814.760 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 141.258.778-66, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Capote Valente nº 616, Apt. nº 111 Pinheiros, CEP 05409-002], doravante denominada simplesmente "Locatária".

**CONSIDERANDO QUE** a Locadora é uma sociedade empresária limitada que desenvolve, entre outras atividades, a participação em empreendimentos de qualquer espécie, inclusive imobiliários, incorporação imobiliária, construção de imóveis destinados à venda e a administração de bens próprios, incluindo locação de imóveis;

**CONSIDERANDO QUE** a Locatária é uma sociedade empresária limitada que desenvolve, entre outras atividades, a comercialização, importação de equipamentos e suprimentos na área de microfilmagem e documentos, armazenagem, guarda e manuseio de documentos, e locação de máquinas e equipamentos;

 1

**CONSIDERANDO QUE**, nos termos do Contrato de Locação Não Residencial, celebrado entre a Locatária e a WGM Participações S.A., em 19 de fevereiro de 1998 ("Contrato de Locação"), e posteriormente cedido à Locadora, conforme Primeiro Termo Aditivo ao Contrato de Locação, celebrado em 21 de fevereiro de 2001, a Locadora cedeu em locação à Locatária um imóvel constituído por um galpão comercial e/ou industrial, localizado na Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, na Estrada dos Estudantes, nº 600, Moinho Velho, CEP 06707-000 (o "Imóvel");

**CONSIDERANDO QUE**, quando da renegociação dos termos e condições do Contrato de Locação, a Locatária manifestou o desejo de acrescer ao Imóvel um novo edifício, bem como de contratar com a Locadora a construção e instalação de tal edificação;

**CONSIDERANDO QUE** a Locadora, ciente das atividades desenvolvidas pela Locatária e das necessidades da Locatária com relação à construção de novo edifício, apresentou à Locatária proposta de construção e implementação, de um edifício com área construída equivalente a 4.687,32 m<sup>2</sup> a ser edificado dentro do terreno pertencente ao Imóvel ("Edifício");

**CONSIDERANDO QUE**, em 28 de setembro de 2010, as Partes celebraram o Terceiro Aditamento ao Contrato de Locação (o "Terceiro Aditamento"), o qual, entre outras deliberações, condicionou a eficácia do Contrato à celebração, pelas Partes, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do Terceiro Aditamento, de um contrato para a construção e locação, pela Locadora à Locatária, do Edifício, sob pena resolução do Contrato ("Condição Resolutiva");

**CONSIDERANDO QUE** a Locadora apresentou à Locatária o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal local referente à construção e edificação do Edifício, o qual integra o presente instrumento na forma do Anexo I (o "Projeto"), o qual foi aprovado em sua integralidade pela Locatária;

**CONSIDERANDO QUE** a Locadora e a Locatária concordaram na contratação pela Locadora, às suas próprias expensas, de uma construtora especializada para a condução da construção e edificação do Edifício, a ser selecionada pela Locadora;

**CONSIDERANDO QUE**, uma vez concluída a construção do Edifício, a Locadora cederá o Edifício em locação à Locatária, e a Locatária alugará da Locadora o Edifício;

**RESOLVEM** as Partes, de mútuo e comum acordo, celebrar o Presente Contrato Atípico de Locação de Edifício e Outras Avenças ("Contrato"), o qual será regido e interpretado de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

## 1. DO OBJETO DO CONTRATO

1.1. O presente Contrato tem por finalidade estabelecer os termos e condições (i) da construção, pela Locadora ou por terceiros por ela contratados, do Edifício, nas condições prevista no Projeto; e (ii) da subsequente locação do Edifício pela Locadora à Locatária, em caráter personalíssimo, pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses, contados a partir da Data de Início da Locação, conforme definido na Cláusula 3.7 abaixo (“Locação”).

1.2. Dada a atipicidade do objeto do presente Contrato, que constituiu negócio jurídico complexo e de conteúdo personalíssimo, as Partes reconhecem e concordam que a presente locação atípica é celebrada em caráter *intuitu personae*, em regime de “locação por encomenda” (*built to suit*), visando exclusivamente o atendimento das necessidades de uso da Locatária, de acordo com as especificações de construção para as instalações desta, tendo como objetivo o desenvolvimento e a funcionalidade das atividades da Locatária

## 2. DO IMÓVEL

2.1. A Locadora é proprietária e legítima possuidora, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, dúvidas, dívidas, impostos em atraso, hipotecas legais, convencionais ou judiciais, do Imóvel, o qual se encontra registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, com área total de 13.390,45 m<sup>2</sup>, cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Cotia sob nº 23251-13-03-0022-00-000, descrevendo-se e caracterizando-se da seguinte forma: Uma área de terras, denominada como parte do Quinhão ou Gleba Cinco da “Fazenda Cabanas ou Moinho Velho”, situada no município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, perfazendo uma área total de 20.000,00 metros quadrados e ainda que sobre o imóvel desta matrícula foi construído um edifício, constante de um Galpão Comercial e/ou Industrial, de uso não especificado, com área total de 13.390,45 metros quadrados, situado na Estrada dos Estudantes, nº 600, Bairro de Cotia, Estado de São Paulo, conforme prova o habite-se nº 008/94 e memorial descritivo, todos aprovados pela Prefeitura Municipal local.

2.2. Fica desde já estabelecido entre as Partes que o Edifício será construído sob parte do terreno em que se localiza o Imóvel e que, a critério da Locadora, referida área onde está localizado Imóvel e o Edifício poderá ser desmembrada em duas áreas independentes entre si, remanescendo em cada uma delas uma das unidades autônomas, em conformidade com a legislação local em vigor.

### 3. DA CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO

3.1. A construção do Edifício será conduzida e realizada pela Locadora, em conformidade com o Projeto, o qual foi revisado e aceito pela Locatária e pela Locadora, e está de acordo com as leis, regulamentos e posturas locais.

3.1.1. Sem prejuízo das obrigações estabelecidas neste Contrato, a Locadora contratará construtora especializada, empreiteira ou sub-contratará parte dos trabalhos de consecução das obras, conforme mencionado na Cláusula 5.1 abaixo, ficando responsável pela conclusão do Edifício nos termos do Projeto.

3.1.2. Com base nas necessidades da Locatária, a Locadora em conjunto com a Locatária trabalhou na elaboração, planejamento e detalhamento que resultou no Projeto que atende às necessidades da Locatária.

3.2. A Locadora ficará responsável pelo custeio e execução das obras para construção do Edifício, devendo tomar medidas perante:

- (i) as autoridades encarregadas de aprovar e inspecionar as plantas (especialmente, entre outras, as autoridades encarregadas de questões relativas a meio ambiente, urbanismo, tributos e previdência), com vistas a obter as licenças, alvarás, autorizações e aprovações necessárias para o início das obras pertinentes ao Edifício, que incluem os serviços de preparação do terreno e terraplanagem (“Obras”), nos termos dispostos neste Contrato;
- (ii) as empresas de serviços públicos que prestarão serviços para o Edifício (energia, água e esgoto); e
- (iii) o Cartório de Registro de Imóveis competente, para averbar a área construída na matrícula do Imóvel.

3.2.1. Nos casos em que as autorizações, registros e certidões mencionados no item 3.2 (i) acima devam ser requeridos em nome da Locatária, essa deverá fornecer os instrumentos de mandato e quaisquer outros documentos necessários em tempo hábil para o cumprimento de sua obrigação. Fica esclarecido, outrossim, que caberá à Locatária obter as licenças relacionadas às suas atividades operacionais.

3.3. As Obras terão início após a aprovação do Projeto pela Prefeitura Municipal de Cotia (“Data de Início da Construção”), estimando-se as Partes que a conclusão e entrega do Edifício ocorra em um prazo de 8 (oito) meses, a contar da Data de Início da Construção (“Data da Conclusão do Edifício”).

3.5. Será permitido à Locatária o acesso às Obras em qualquer estágio de seu andamento, para proceder a medições e levantamentos, desde que não prejudique o andamento das Obras.

3.6. A Locadora se compromete a informar à Locatária a Data da Conclusão do Edifício com 3 (três) dias de antecedência, para que a Locatária possa, de boa-fé, proceder à vistoria no Edifício, a fim de verificar sua adequação ao Projeto, o que deverá ocorrer no prazo máximo de 03 (três) dias úteis após a Data da Conclusão do Edifício.

3.7. Após a vistoria da Locatária e sendo o Edifício aceito por esta, as Partes se obrigam a celebrar, dentro de no máximo 5 (cinco) dias úteis após a vistoria realizada pela Locatária, o termo de entrega e aceitação do Edifício ("Termo de Entrega e Aceitação"), data a partir da qual a locação passará a produzir efeitos ("Data de Início da Locação").

3.7.1. A partir da Data de Início da Locação, a Locatária poderá ingressar no Edifício e iniciar os trabalhos de instalação e montagem de máquinas e equipamentos, para tal fim obriga-se, desde já, a Locadora a permitir o ingresso de pessoas, máquinas e materiais no Edifício

#### 4. DAS ALTERAÇÕES AO PROJETO

4.1. Na hipótese de serem necessárias alterações no Projeto a fim de atender exigências legais e/ou regulamentares, a Locadora compromete-se a informar a Locatária sobre referidas mudanças para que, em conjunto, decidam a melhor alternativa para atender à referida demanda de alteração.

4.2. Qualquer eventual solicitação de alteração do Projeto pela Locatária, para atender às suas conveniências, deverá observar o seguinte procedimento: (a) a Locatária notificará, por escrito, a Locadora, sobre sua intenção de alteração; (b) a Locadora terá um prazo de 3 (três) dias para se pronunciar, comunicando de acatará ou não o pedido de alteração, bem como informando a viabilidade técnica e legal do pedido, a eventual alteração nos custos das Obras, no valor da Locação, a alteração no cronograma, na estimativa de entrega das Obras, bem como informando eventuais modificações que se façam necessárias no pedido de alteração formulado pela Locatária; (c) a Locatária terá então até 3 (três) dias, contados da data de recebimento da resposta, para confirmar o pedido de alteração e/ou anuir com as modificações necessárias informadas pela Locadora.

4.3. Na hipótese de os órgãos competentes integrantes da administração pública

direta ou indireta (tais como, mas não limitados ao registro de imóveis, à prefeitura, o corpo de bombeiros, os órgãos fiscalizadores do trabalho, da saúde pública ou do meio ambiente), ou prestadores de serviços públicos vitais ao Projeto, solicitarem alterações, vetarem trechos do Projeto, ou alertarem sobre falhas no Projeto, de tal forma que fique impedido o regular progresso das Obras, as Partes envidarão seus melhores esforços para adaptar o Projeto em conformidade com tais exigências, ficando ajustado que qualquer eventual ajuste no valor do Aluguel para refletir tais alterações deverá ser acertado por escrito entre as Partes, levando em consideração o aumento do custo das Obras. Não havendo acordo entre as partes quanto ao novo valor do Aluguel em decorrência de eventuais alterações, fica desde já estabelecido que o ajuste do Aluguel será calculado proporcionalmente ao aumento no custo total da Obra em decorrência das alterações ao Projeto.

4.4. Para efeitos do disposto nas cláusulas anteriores, cada nova versão do Projeto substituirá e revogará as versões anteriores no que com elas for incompatível, e a última versão, conforme aprovada por escrito pelas Partes e com aprovação dos poderes públicos, será considerada a única, completa e mais atual expressão do Projeto para todos os efeitos deste Contrato.

#### 5. DAS VISTORIAS

5.1. O gerenciamento das Obras será feito pela construtora e/ou empresa contratada pela Locadora, às suas expensas, podendo a Locatária contratar empresa e/ou pessoa especializada para vistoriar as Obras, sendo certo que os respectivos honorários serão suportados pela Locatária ("Vistorias").

#### 6. DALOCAÇÃO

6.1. Nos termos e condições deste Contrato, a Locadora dá o Edifício em locação atípica à Locatária ("Locação"). A Locação tem por fim o uso do Edifício, pela Locatária, para o desenvolvimento de suas atividades, em conformidade com o seu contrato social.

6.2. É vedada à Locatária a realização de atividades não adequadas à categoria de uso em que está enquadrado o Edifício, observadas as restrições de zoneamento impostas pela municipalidade competente, e eventuais limitações ou restrições impostas por normas estaduais e/ou federais.

6.3. As Partes reconhecem e declaram que a Locação é contratada com especial consideração pela identidade, reputação, situação, objetivos e necessidades de cada Parte, e ainda que:

- (a) A Data de Início da Locação está condicionada à construção do Edifício na modalidade built-to-suit e entrega física do Edifício, nos termos da Cláusula 3ª do presente Contrato;
- (b) O Edifício é locado *intuitu personae* à Locatária, levando em consideração as suas específicas necessidades operacionais, conforme declaradas pela própria Locatária;
- (c) Dadas as particularidades da Locação, as Partes reconhecem e declaram que suas obrigações sob este Contrato são inteiramente irrevogáveis e irretroatáveis e permanecerão em pleno vigor até seu integral cumprimento ou rescisão deste Contrato nos termos aqui previstos.

## 7. PRAZO DA LOCAÇÃO

7.1. O prazo da locação iniciar-se-á na Data de Início da Locação, e vigorará por um prazo mínimo garantido de 120 (cento e vinte) meses (o "Prazo da Locação"), podendo ser prorrogado nos termos previstos na Cláusula 7.3 abaixo.

7.2. Não obstante o Prazo da Locação se iniciar na Data de Início da Locação, o presente Contrato tem validade e eficácia a partir da data de aprovação do Projeto pela Prefeitura Municipal de Cotia, consubstanciando desde já os direitos e as obrigações das Partes.

7.3. O prazo de locação poderá ser prorrogado, por mútuo acordo entre as Partes, por períodos iguais e sucessivos, desde que a Locatária manifeste o seu interesse por escrito com um mínimo de 120 (cento e vinte) dias antes do seu vencimento.

7.3.1. Qualquer negociação relativa à prorrogação da Locação, com base na cláusula 7.3.2 abaixo, deverá ser concluída até 60 (sessenta) dias antes da data de término da locação originalmente prevista ou da respectiva prorrogação.

7.3.2. A prorrogação deverá se dar por meio de aditamento, devendo estipular novo valor de locação, de acordo com o valor de mercado, a ser apurado por meio da média entre o valor de avaliação apurado por 3 (três) empresas conceituadas no mercado.

## 8. ALUGUEL

8.1. A Locatária se obriga a pagar à Locadora, mensalmente, aluguel no montante de

 7

R\$ 78.372,00 (setenta e oito mil reais e trezentos e setenta e dois centavos), valor correspondente a R\$ 16,72 (dezesseis reais e setenta e dois centavos) por metro quadrado, o qual será devido a partir da Data de Início de Locação ("Aluguel").

8.2. O Aluguel será pago no 10º dia de cada mês imediatamente posterior ao vencido ("Data de Pagamento") mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED), em moeda corrente nacional, na conta bancária indicada pela Locadora, servindo o recibo do depósito como prova de quitação.

8.2.1. Caso o Aluguel seja devido em dia em que não haja expediente bancário na Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, a Locatária poderá pagá-lo no dia útil imediatamente posterior, sem implicar no descumprimento do presente Contrato.

8.2.2. A falta de pagamento pontual do Aluguel na data acordada caracterizará sua mora de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, dando lugar à rescisão deste Contrato e às sanções cabíveis para a exigência do seu cumprimento com as cominações legais e contratuais, segundo opção que fica a exclusivo critério da Locadora.

8.2.3. Os valores devidos e não pagos na Data de Pagamento estarão sujeitos a: (i) multa de 2% (dois por cento); (ii) juros de mora de 1% ao mês; (iii) correção monetária com base na variação do IGP-M/FGV, todos calculados *pro rata die* até a data do efetivo pagamento.

8.3. Tendo em vista que o valor do Aluguel é estabelecido na data de assinatura do presente Contrato e que a presente locação dar-se-á em caráter adicional ao Contrato de Locação do Imóvel, fica desde já estabelecido entre as Partes que o valor do Aluguel será reajustado, ao mês de março de cada ano, pela variação anual positiva do IGPM/FGV.

8.3.1. O reajuste do Aluguel ocorrerá de forma automática, independente de notificação pela Locadora à Locatária. Para os fins desta cláusula, a Locadora calculará e informará à Locatária o valor reajustado, dentro do prazo de 5 (cinco) dias a contar da publicação do índice de correção monetária relativo ao mês final do período de correção em questão.

8.4. Caso o IGP-M/FGV deixe de ser publicado, ou ocorra a impossibilidade ou impedimento de sua utilização, ele será substituído pela variação positiva dos seguintes índices, na ordem ora apontada: (i) Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getulio Vargas (IGP-DI/FGV), (ii) Índice de Preços ao Consumidor - Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de

Geografia Estatística (IPCA/IBGE).

8.5. Quando da ocorrência de reajustes do Aluguel, se até a Data do Pagamento não houver sido divulgado o índice aplicável, a parcela será reajustada tomando-se por base a variação acumulada dos 12 (doze) últimos índices publicados, sendo que o acerto positivo deverá ser efetuado em até 15 (quinze) dias contados da publicação do índice até então não divulgado.

## 9. DAGARANTIA

9.1. A Locatária deverá apresentar à Locadora, dentro do prazo de 90 (noventa) dias a contar da Data do Início da Locação 02 (dois) fiadores, comprovadamente idôneos, que deverão ser aprovados previamente pela Locadora, ou apólice de seguro fiança locatícia emitida por seguradora de primeira linha para garantia do pagamento dos aluguéis devidos pelo prazo de 12 (doze) meses.

9.1.1. Na hipótese de a Locatária não cumprir com as obrigações previstas na cláusula 9.1 acima mencionada, a Locadora poderá, a seu exclusivo critério, rescindir o Contrato, nos termos da Cláusula 15.2 abaixo.

9.1.2. Em caso de falecimento e/ou insolvência dos Fiadores, a Locatária obriga-se a apresentar substituto idôneo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o qual deverá ser aprovado pela Locadora, a seu exclusivo critério, sob pena de dar ensejo à rescisão deste Contrato pela Locadora, nos termos da Cláusula 15.2 abaixo.

9.1.3. Na hipótese de seguro fiança, a Locatária deverá providenciar a renovação da referida apólice de seguro fiança no mínimo, 30 (trinta) dias da data de vencimento da apólice de seguro que estiver em vigor, sob pena de dar ensejo à rescisão deste Contrato pela Locadora, nos termos da Cláusula 15.2 abaixo.

## 10. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

10.1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente Contrato, a Locadora compromete-se a (i) finalizar o Edifício de acordo com o Projeto; e (ii) alugar à Locatária o Edifício segundo as condições estipuladas neste Contrato.

10.2. São obrigações da Locatária, além daquelas já especificadas neste Contrato:

(i) efetuar o pagamento do Aluguel na Data do Pagamento;



- (ii) utilizar o Edifício exclusivamente para os fins estabelecidos neste Contrato;
- (iii) devolver o Edifício ao término da Locação, nas condições estipuladas neste Contrato, ressalvada a hipótese de renovação nos termos deste Contrato;
- (iv) assumir toda e qualquer responsabilidade pelas obras de manutenção referentes à conservação do Edifício, nos termos do artigo 23 da Lei nº 8.245/91, bem como aquelas destinadas a repor as condições de utilização do mesmo;
- (v) entregar imediatamente à Locadora quaisquer citações, multas ou notificações relacionadas ao Edifício emitidas pelas autoridades públicas;
- (vi) pagar, a partir da Data de Início da Locação, todos os encargos referentes à Locação, bem como despesas relacionadas a serviços públicos instalados no Imóvel, prêmios de seguro e tributos e contribuições diretamente relacionados ao Edifício (energia, luz, gás, água, esgoto e IPTU, entre outros), diretamente aos agentes arrecadadores, apresentando à Locadora cópias dos respectivos recibos de pagamento;
- (vii) obter a licença de funcionamento relativa as atividades que serão realizadas pela Locatária no Edifício.
- (viii) manter e renovar licenças de funcionamento, licença do corpo de bombeiros, licenças ambientais, bem como as que se fizerem necessárias, observadas as posturas federais, estaduais e municipais relativas ao Edifício de forma a permitir o exercício regular de sua atividade no Edifício;
- (ix) permitir que seja feita a inspeção do Edifício pela Locadora mediante aviso prévio de 5 (cinco) dias úteis, informando a data e hora da inspeção; e
- (x) permitir o acesso ao Edifício, desde que devidamente justificado, mediante acordo prévio quanto a data e hora, pela Locadora e por terceiros, não devendo tal inspeção interferir nas operações da Locatária.

10.3. Será de responsabilidade exclusiva da Locatária o pagamento de todos os tributos, contribuições ou encargos exigidos pelas autoridades competentes para o exercício de sua atividade no Edifício.

## 11. DAS BENFEITORIAS

11.1. A Locatária não poderá realizar quaisquer benfeitorias, instalações, reformas e adaptações (“Benfeitorias”) no Edifício sem a prévia e obrigatória autorização por escrito da Locadora, que deverá ser concedida ou não, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, a contar do recebimento do respectivo projeto/solicitação

11.2. Na hipótese de execução de Benfeitorias pela Locatária ou terceiros por ela contratados, aprovadas nos termos da Cláusula 11.1 acima, a Locatária ficará responsável por sua aprovação perante os poderes públicos competentes, quando necessário, obrigando-se ainda a proceder às suas expensas a respectiva regularização de referidas alterações junto ao competente cartório de registro de imóveis, se necessário for.

11.3. Na hipótese de execução de Benfeitorias pela Locatária ou terceiros por ela contratados, toda e qualquer responsabilidade referente às modificações ficarão a cargo da Locatária, sendo que a aprovação pela Locadora não exonera a Locatária das obrigações de aprovar, executar devidamente e regularizar todas as respectivas modificações, que serão realizadas por conta e risco exclusivos da Locatária, respondendo a mesma por todo e qualquer dano causado ao Edifício.

11.4. A Locatária obriga-se a entregar à Locadora, dentro do prazo de 5 (cinco) dias contados a partir de qualquer alteração e/ou modificação no Edifício, o respectivo projeto executado “as built”.

11.5. Fica expressamente determinado que pelas obras, reformas e acessões executadas no Edifício, a Locatária não terá direito a quaisquer indenizações, tendo em vista que após as suas execuções as mesmas se incorporarão ao Edifício.

11.6. Rescindido o presente Contrato, ou finda a Locação, e não convido à Locadora a permanência de qualquer das Benfeitorias, ainda que efetuadas com seu consentimento, situação que será comunicada, por escrito, à Locatária, esta se obriga a entregar o Edifício no estado de conservação em que o recebeu, desfazendo por conta e risco da Locatária, ainda na vigência da Locação, o que porventura tiver executado no Edifício.

11.7. Caso a Locatária realize Benfeitorias no Edifício sem prévia aprovação da Locadora e/ou as aprovações necessárias junto aos órgãos públicos, a Locadora poderá impedir as Benfeitorias ou tomar as providências necessárias para que a Locatária proceda à remoção imediata, se já instaladas, sem qualquer direito de recebimento de indenização pela Locatária. Na hipótese de se fazer necessária a remoção de quaisquer das Benfeitorias, a Locatária deverá ressarcir a Locadora de todos os custos incorridos para tanto, caso a última tenha incorrido em qualquer gasto relacionado à referida

remoção.

11.8. Para fins deste Contrato, não serão consideradas benfeitorias ou acessões as máquinas, equipamentos, móveis e utensílios introduzidos no Edifício pela Locatária, podendo ser removidos findo o Contrato, desde que a remoção não modifique ou de que qualquer outra forma afete a estrutura e características do Edifício.

11.9. Ficará sob a responsabilidade da Locadora tão somente a execução dos reparos e das obras necessários e que impliquem na estrutura e solidez do Edifício, nos termos desta Cláusula.

11.9.1. A Locatária poderá realizar reparos no Edifício cuja responsabilidade caiba à Locadora, nos termos da Cláusula 11.9 acima, sem que para tanto se faça necessário obter a prévia aprovação da Locadora, desde que observadas as seguintes regras: (i) comprovação da urgência e de que o reparo era de responsabilidade da Locadora, nos termos da Cláusula 11.9 acima; e (ii) que o valor máximo a ser despendido no reparo seja correspondente o a metade do valor do aluguel vigente. Estes reparos e os valores comprovadamente gastos, bem como a urgência do reparo, deverão ser comunicados à Locadora, dentro de no máximo 24 (vinte e quatro) horas após sua realização, sob pena de não serem ressarcidos pela Locadora.

11.9.2. Na hipótese do valor do(s) reparo(s) superar o teto máximo fixado na Cláusula 11.9.1 acima ou no caso de o reparo não ser considerado urgente, a Locatária deverá solicitar providências da Locadora, a qual deverá responder em até 5 cinco dias úteis, devendo as Partes, ainda, fixarem, de comum acordo, o prazo para início e término dos trabalhos. Caso a Locadora não se manifeste no prazo aqui fixado ou não realize o trabalho no prazo acordado, a Locatária poderá executar o reparo e terá direito ao ressarcimento.

11.9.3. A Locadora ressarcirá os valores pagos pela Locatária, de acordo com o disposto nas Cláusulas 11.9.1 e 11.9.2 acima, dentro do prazo de 20 (vinte dias) dias contados da data de apresentação pela Locatária das notas que comprovam as despesas.

## 12. DOS SEGUROS

12.1. No prazo de até 90 (noventa) dias contados a partir da Data de Início da Locação, a Locatária contratará uma apólice de seguro patrimonial para o Edifício, junto a uma seguradora de primeira linha ("Seguro Patrimonial"), aprovada pela Locadora, devendo a respectiva apólice ser apresentada à Locadora no prazo de 90

(noventa) dias a contar da Data de Início da Locação, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 (mil reais) por dia de atraso.

12.1.1. Para fins desta Cláusula, considera-se como de primeira linha a seguradora classificada entre as 10 (dez) primeiras por capital social no ranking da Superintendência de Seguros Privados ("SUSEP").

12.2. Caso a Locatária não apresente a apólice do Seguro Patrimonial no prazo estipulado na cláusula 12.1 acima, poderá a Locadora contratar o seguro ali referido diretamente junto à seguradora de sua escolha, devendo a Locatária reembolsar-lhe todos os custos daí decorrentes. Alternativamente, poderá a Locadora, a seu exclusivo critério, considerar rescindida a locação, por infração contratual, aplicando-se, nesta hipótese, o disposto na Cláusula 15.2 abaixo.

12.2.1. A apólice do Seguro Patrimonial deverá estipular a Locadora como única beneficiária da indenização objeto do seguro contratado, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves, tumultos e greve, atos dolosos e danos elétricos, em valor equivalente ao valor de reposição do Edifício e lucros cessantes, em valor equivalente a 2 (duas) vezes o valor do Aluguel mensal vigente à época de sua contratação ou renovação.

12.3. A Locatária deverá manter o Seguro Patrimonial em vigor durante todo o prazo da Locação e quaisquer prorrogações do mesmo. Caso o prazo de vigência do seguro seja inferior ao Prazo da Locação, referido seguro deverá ser renovado e a comprovação das referidas renovações deverá ser enviada à Locadora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de término da vigência da apólice em vigor, sob pena de rescisão nos termos da Cláusula 15.2 abaixo.

12.4. Em caso de sinistro, as condições do Edifício serão avaliadas com base em um laudo preparado por profissionais qualificados, indicados e custeados conjuntamente pela Locadora e Locatária, que indicará, entre outros, o percentual da área comprometida pelo sinistro e o prazo de reconstrução.

12.5. Em caso de sinistro parcial o presente Contrato não será rescindido, desde que a Locatária possa continuar utilizando o Edifício regularmente. Nesta hipótese, com base no laudo referido na cláusula 12.4 acima, o valor do Aluguel será reduzido em montante proporcional à área útil do Edifício que ficou inutilizada, durante o período entre o início do pagamento da referida indenização pela seguradora e a data de conclusão da reconstrução, limitado ao máximo de 2 (dois) meses.

12.6. Em caso de sinistro total, o presente Contrato poderá ser rescindido pela

Locatária sem qualquer ônus para ela.

12.7. Caso a Locatária não tenha contratado o Seguro Patrimonial ou, ainda, recusando-se a seguradora a pagar a indenização decorrente do Seguro Patrimonial à Locadora, sob fundamento de que a Locatária (a) ocupou irregularmente o Edifício e/ou em desacordo com as condições da apólice, ou (b) agiu dolosamente na ocorrência do sinistro, ou ainda (c) por não ter observado as posturas municipais, estaduais e/ou federais aplicáveis ao Edifício, ressalvados os casos comprovadamente decorrentes de vícios da construção do Edifício, a Locatária deverá reembolsar a Locadora o valor dos efetivos prejuízos sofridos pela mesma com a reconstrução da área sinistrada e lucros cessantes incorridos no período compreendido entre a data do sinistro e a data do efetivo reembolso.

12.8. Na hipótese prevista na cláusula acima, fica ressalvado o direito de regresso da Locatária contra a seguradora.

### **13. DA DESAPROPRIAÇÃO**

13.1. Em caso de desapropriação total do Edifício, o presente Contrato será considerado rescindido de pleno direito, sem que nenhuma indenização seja devida para qualquer das Partes, ressalvado o direito das Partes de buscar a indenização que entendam devida junto ao poder expropriante.

13.2. Em caso de desapropriação parcial, o presente Contrato continuará em vigor, em todos os seus termos e condições, salvo se a desapropriação comprovadamente impedir a utilização do Edifício pela Locatária para os fins estabelecidos neste Contrato. Nesse último caso, facultar-se-á à Locatária o direito de optar entre a continuidade do Contrato ou sua resolução, devendo no primeiro caso, se ajustar o preço da Locação, proporcionalmente à área ocupada, sem que seja devida qualquer indenização ou outra quantia, ressalvado o direito das Partes de buscar a indenização que entenderem devida junto ao poder expropriante.

### **14. DA DEVOLUÇÃO DO EDIFÍCIO**

14.1. Quando do término ou rescisão do presente Contrato, a Locatária deverá desocupar o Edifício, deixando-os completamente vazios de pessoas e coisas, no estado de conservação compatível com o desgaste natural decorrente do uso normal e do tempo decorrido até a data do término ou da rescisão do Contrato.

14.2. A Locatária deverá notificar a Locadora nesse sentido com antecedência mínima de 90 (noventa) dias data estipulada para a devolução do Edifício, de forma

a permitir que as Partes o vistoriem.

14.3. Durante a vistoria mencionada no item anterior, serão apuradas eventuais alterações havidas no estado do Edifício, de seus acessórios e pertences para que, depois de efetuados os reparos cabíveis, proceda-se à entrega e recebimento do Edifício e quitação das obrigações contratuais.

14.4. Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras, as Partes estabelecerão um cronograma de reparos que deverá ser cumprido pela Locatária, ficando facultado a esta, contudo, indenizar a Locadora pelo valor correspondente às reparações a serem feitas. A Locatária permanecerá responsável pela Locação prevista neste Contrato e demais encargos, até que estejam concluídos todos os reparos de que trata esta cláusula, seja por ela, seja pela Locadora.

## 15. DA RESCISÃO DO CONTRATO

15.1. O presente Contrato reputar-se-á terminado ao final do decurso do Prazo da Locação, observada a hipótese de prorrogação acima estabelecida.

15.2. Tendo em vista o caráter atípico da presente locação, a qual é celebrada em caráter *intuitu personae*, posto que o Edifício será construído sob encomenda (*built to suit*) e visando exclusivamente ao atendimento das necessidades de uso da Locatária, de acordo com as especificações de construção constantes do Projeto, caso a Locatária rescinda voluntariamente este Contrato antes da expiração do prazo previsto na Cláusula 7.1 acima, mesmo que antes da Data de Início da Locação, ou a Locação seja rescindida pela Locadora caso a Locatária: (a) deixe de pagar qualquer parcela do Aluguel e os respectivos encargos moratórios (se for o caso); (b) descumpra quaisquer das obrigações por ela assumidas neste Contrato; ou (c) dê causa à rescisão do Contrato de Locação; a Locatária ficará obrigada, sem prejuízo das demais medidas legais que possam ser tomadas, a pagar à Locadora uma multa cumulativa e não compensatória, no valor correspondente à soma dos Aluguéis que seriam devidos até os primeiros 60 (sessenta) meses do Prazo da Locação, conforme estabelecido na cláusula 7.1 acima mencionada, sem prejuízo de indenização por perdas e danos e lucros cessantes verificados. ("Indenização da Locadora").

15.3. A Locatária reconhece como legítimo o direito da Locadora de receber a Indenização da Locadora, na sua íntegra, na ocorrência das hipóteses de rescisão antecipada previstas acima.

15.4. O pagamento da Indenização da Locadora e a desocupação do Edifício deverão ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir da data de recebimento da notificação da Locadora à Locatária informando sobre a rescisão

contratual;

15.5. As Partes acordam que as multas ou indenizações previstos neste Contrato, especialmente a Indenização da Locadora prevista na Cláusula 15.2 acima, são adequados e não são manifestadamente excessivos, tendo em vista o vulto dos investimentos feitos pela Locadora na construção do Edifício, executados especialmente para atender os objetivos e necessidades da Locatária.

15.6. A Locatária reconhece como líquido, certo e exigível o direito da Locadora de receber a Indenização da Locadora, valendo o presente Contrato como título executivo extrajudicial.

## **16. DA RESPONSABILIDADE AMBIENTAL**

16.1. A Locatária assume a obrigação de, a partir da Data de Início da Locação, utilizar o Edifício em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis, competindo à Locatária tomar todas as providências para evitar e impedir que o Edifício seja objeto de procedimentos judiciais ou administrativos envolvendo a violação dessas normas.

16.2. A Locatária responderá por toda e qualquer violação da legislação ambiental que decorram das atividades praticadas pela Locatária no Edifício.

16.2.1. Em conformidade com o disposto no caput, a Locatária deverá arcar com os custos e despesas relativos às medidas e atividades necessárias à regularização e saneamento das contingências e passivos apurados a qualquer tempo e que digam respeito a questões ambientais decorrentes das atividades praticadas pela Locatária no Edifício, bem como deverá arcar com eventuais prejuízos causados à Locadora em função das contingências e passivos identificados.

16.3. A Locatária obriga-se a atender, quando aplicável às atividades que irá exercer no Edifício, as condições indicadas nas licenças ambientais obtidas pela Locadora, e as orientações e determinações dos órgãos ambientais pertinentes no que diz respeito ao planejamento, implantação, operação e manutenção do Edifício.

## **17. DA CESSÃO E SUBLOCAÇÃO**

17.1. Não poderá a Locatária sublocar, emprestar ou ceder, total ou parcialmente, o Edifício, nem transferir seus direitos e obrigações nos termos do presente Contrato, sem a expressa autorização, por escrito, da Locadora.

17.2. A Locadora poderá ceder ou transferir seus direitos e obrigações nos termos do presente Contrato, sem necessidade de autorização por parte da Locatária, a outras sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (sócios, controladores e coligadas).

## 18. DAS COMUNICAÇÕES

18.1. Todos os avisos, notificações judiciais ou extrajudiciais, citações e correspondências trocadas doravante entre as Partes deverão ser feitas por escrito, entre seus representantes, e entregues mediante protocolo, carta registrada, fax, ou telegrama, sendo que será tida como entregue, na data de seu protocolo no local onde for dirigida ou mediante aviso de recebimento. Tais comunicações e correspondências somente serão consideradas regularmente expedidas, se encaminhadas aos endereços atribuídos às Partes no Preâmbulo deste Contrato.

18.2. Quaisquer alterações dos dados acima mencionados deverão ser imediatamente comunicadas à outra Parte, e somente serão consideradas válidas se enviadas de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Cláusula.

## 19. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Cada Parte possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária, se aplicável, e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas.

19.2. A celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações de cada uma das Partes (i) não violam qualquer disposição contida nos seus documentos societários, se aplicável; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais a respectiva Parte esteja vinculada e, (iii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza.

19.3. Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada uma das Partes, de acordo com os seus termos. Cada Parte está apta a cumprir as obrigações ora previstas neste instrumento e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade.

19.4. As discussões sobre o objeto contratual deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa. As Partes foram informadas e

avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foram assistidas por advogados na negociação.

19.5. O presente instrumento constitui a totalidade do acordo entre as Partes com relação à construção e Locação do Edifício, e substituirá todos os contratos e entendimentos anteriores entre as Partes a este respeito.

19.6. As Partes neste ato declaram e acordam expressamente, que: (i) o não exercício por qualquer das Partes, ou o atraso no exercício, de qualquer direito que lhe seja assegurado por este Contrato ou por lei não constituirá novação ou renúncia a tal direito, nem prejudicará o eventual exercício do mesmo; (ii) a renúncia, por qualquer das Partes, a qualquer desses direitos, somente será válida se formalizada por escrito; (iii) a nulidade ou invalidade de qualquer das cláusulas não prejudicará a validade e eficácia das demais, nem a validade deste instrumento; (iv) o descumprimento de determinadas obrigações previstas neste instrumento não implicará a resolução do acordo por inteiro ou de qualquer das demais obrigações, nem afetará a validade e eficácia dos atos praticados no cumprimento de obrigações previstas neste Contrato.

19.7. Todas as avenças, acordos, declarações e disposições aqui estabelecidos serão vinculativos para as Partes, seus respectivos sucessores e cessionários autorizados.

19.8. O pagamento de tributos incidentes sobre quaisquer atos, patrimônio ou atividades contempladas neste instrumento serão de responsabilidade da Parte designada pela lei como responsável tributária pela obrigação.

19.9. Todas as obrigações de fazer, previstas neste Contrato, são passíveis de execução específica, nos termos do artigo 461 da Lei de Locações, servindo este instrumento como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil.

## 20. DA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS;

20.1. Na hipótese das controvérsias oriundas do presente Contrato não serem dirimidas, de forma amigável, deverão ser definitivamente resolvida por meio de arbitragem, a ser instituída e processada de acordo com o Regulamento da Câmara Mediação e Arbitragem do Centro das Indústrias do Estado de São Paulo ("CIESP"), mantida pela Federação das Indústrias do Estado de São Paulo - FIESP. A administração e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral competirão à CIESP.

20.1.1 O Tribunal Arbitral será constituído por 3 (três) árbitros, cabendo à reclamante a escolha de 1 (um) árbitro e respectivo substituto, e à reclamada a escolha de 1 (um) árbitro e respectivo substituto, não necessariamente integrantes do Corpo Permanente de Mediadores Árbitros da CIESP, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data do recebimento da notificação a ser enviada pela CIESP.

20.1.2 Os árbitros indicados pelas Partes deverão escolher em conjunto o nome do terceiro árbitro, a quem caberá a presidência do Tribunal arbitral, submetendo seu nome à aprovação da CIESP.

20.1.3 Se qualquer das Partes deixar de indicar árbitro, ou então, caso os árbitros indicados pelas Partes não cheguem a um acordo quanto à indicação do terceiro árbitro, ao presidente da CIESP caberá fazer essa nomeação.

20.1.4 O Tribunal Arbitral terá assento na Cidade de São Paulo, utilizando-se o Português como idioma oficial para todos os seus atos.

20.2 Durante o curso da arbitragem, as Partes poderão recorrer ao Poder Judiciário para pleitear incidentes processuais destinados a resguardar direitos que não podem ser submetidos à arbitragem, nos termos da legislação, tais como medidas cautelares.

20.2.1. As questões de carácter executório, bem como todos os demais incidentes processuais que vierem a ser requeridos na justiça comum, deverão observar o disposto na cláusula 25.3; abaixo.

20.3. Cada Parte deverá arcar com suas despesas e custos de arbitragem e todos os outros custos e despesas da arbitragem deverão ser divididos igualmente entre as Partes; contudo, os árbitros poderão mudar a alocação de taxas, custos e despesas na decisão arbitral.

20.4. Observadas as disposições sobre arbitragem, estabelecidas na cláusula 25.1. acima, as Partes elegem o Foro da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões de carácter executório, oriundas do presente Contrato.

E, estando assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 01 de abril de 2011.



11º  
SANTA CECILIA

ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS LTDA.  
p. Samuel Michel Mizan



*Samuel Mizan*



NEW SPACE PROCESSAMENTO E SISTEMAS LTDA  
p. Antonio Ramiro Mesquita Mourão  
p. Fernando Adriano Machado

Testemunhas:

Nome:	Nome:
RG:	RG:
CPF/MF:	CPF/MF:

[Esta página de assinatura é parte integrante do Contrato Atípico de Locação de Edifício e Outras Avenças.]

RCPN E TABELÃO DE NOTAS - VARGEM GRANDE PAULISTA/SP - COMARCA DE COTIA  
 OFICIAL: EPAMINONDAS JOSE DA CUNHA  
 Valido somente com selo de autenticidade  
 Reconheço, por semelhança, as firmas de: ANTONIO RAMIRO MESQUITA MOURÃO (33846) e FERNANDO ADRIANO MACHADO (77463).  
 Vargem Grande Paulista, 07 de abril de 2011.  
 Em testemunho da verdade.

JOAO PAULO FREISLEREM - Escrevente  
 Preço por firma R\$ 5,50 | Total 11,00 | (OP:23/201104011493)



Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais do 11º Sub. - Santa Cecilia  
 Fernando Novarro - Oficial  
 Rua Conselheiro Brotero, 878 - Santa Cecilia - Capital - SP - (11) 3667-2642  
 Reconheço, por semelhança, a firma de: SAMUEL MICHEL MIZAN,  
 em documento com valor econômico, em 12 de abril de 2011.  
 Em testemunho da verdade.

1078AA295538

11º REGISTRO CIVIL SANTA CECILIA  
SILVIO JOSE DOS REIS  
Escrevente Autorizado

## PRIMEIRO ADITIVO AO CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE EDIFÍCIO SOB ENCOMENDA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo (cada uma delas doravante denominada, individualmente "Parte" e, em conjunto, "Partes"):

**ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, nº 5593, sala 71, Jardim Paulista, CEP 01407-200, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.812.575/0001-34, neste ato representada, nos termos de seu Contrato Social, por seu representante legal, **Michel Samuel Mizan**, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 6.894.490-SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob nº 940.660.788-34, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua São Vicente de Paula, nº 365, Apartamento nº 42, Santa Cecília, doravante denominada "Locadora";

**NEW SPACE PROCESSAMENTO E SISTEMAS LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.955.752/0001-35, com sede na Cidade de Cotia Estado de São Paulo, na Estrada dos Estudantes, nº 600, CEP 06707-050, neste ato representada por seu Diretor Presidente **Emílio Navas Cominato**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador do RG nº 2.930.207 SSP/SP inscrito no CPF/MF sob nº 038.905.208-63, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardoso de Melo Júnior, nº 49, Alto de Pinheiros, CEP 05462-020, doravante denominada simplesmente "Locatária";

### CONSIDERANDO QUE:

- a) Em 01 de abril de 2011, as Partes celebraram o Contrato Atípico de Locação de Edifício sob Encomenda e Outras Avenças, que regulou a construção de um edifício com 4.687,32m<sup>2</sup> de área construída ("Edifício") no imóvel localizado na cidade de Cotia, estado de São Paulo, na Estrada dos Estudantes, nº 600, Moinho

..  A handwritten signature in blue ink is written over a circular stamp that contains the word "JURÍDICO" and a stylized signature. To the right of the stamp is the number "1" followed by another handwritten signature.

Velho, CEP 06707-000, objeto da matrícula nº 60.493 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia, estado de São Paulo, pela Locadora, bem como a locação do referido Edifício a Locatária ("Contrato BTS"); e

- b) As Partes desejam alterar o Contrato BTS para: (b.1) a ratificação dos valores de aluguel entre abril de 2017 até agosto de 2017; (b.2) estabelecer novo valor do aluguel, a partir de 01 de setembro de 2017; e (b.3) excluir a previsão de indenização por lucros cessantes, pela Locatária em favor da Locadora, nas hipóteses dispostas na Cláusula 15.2. do Contrato BTS.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente **Primeiro Aditivo ao Contrato Atípico de Locação de Edifício sob Encomenda e Outras Avenças** ("Primeiro Aditivo"), de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

#### **I. APLICAÇÃO DE DESCONTO NO VALOR DO ALUGUEL E NÃO INCIDÊNCIA DE CORREÇÃO MONETÁRIA**

1.1. As Partes ratificam os procedimentos adotados a partir de 01 de abril de 2017, quando deixou de ser aplicado o reajuste previsto na Cláusula 8.3. do Contrato, referente ao período de 31 de março de 2017 e concedido o desconto mensal no valor do Aluguel, correspondente a R\$ 1,00 (um real) por metro quadrado do Edifício, isto é, R\$ 4.687,32 (quatro mil, seiscentos e oitenta e sete reais e trinta e dois centavos) por mês, desde 1 de abril de 2017 até 31 de agosto de 2017 ("Desconto").

1.1.1. Na hipótese de rescisão antecipada do Contrato BTS, a Locatária compromete-se a restituir à Locadora o valor integral do Desconto, que perfaz o montante de R\$ 23.436,60 (vinte e três mil quatrocentos e trinta e seis reais e sessenta centavos), devidamente atualizado pelo índice IGP-M/FGV ou outro índice que venha a substituí-lo, desde 1 de abril de 2017 até a efetiva restituição.

 2 

**1.1.2.** A restituição mencionada na Cláusula 1.1.1., acima, deverá ser efetivada pela Locatária em uma única parcela e por meio de depósito bancário em conta corrente da Locadora (a ser oportunamente informada), no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de devolução do Edifício.

**1.2.** As Partes acordam e estabeleceram um novo valor do aluguel, para vigorar a partir de 01 de agosto de 2017, o que será calculado nos seguintes termos: R\$19,00 (dezenove reais) multiplicado por metro quadrado do Imóvel (4.687,32 m<sup>2</sup>), o que corresponde ao importe de R\$ 89.059,08 (oitenta e nove mil, cinquenta e nove reais e oito centavos) por mês, desde 01 de Setembro de 2017 até 31 de agosto de 2018, quando será aplicável o reajuste previsto na Cláusula 8.3 do Contrato, referente ao período de 12 (doze) meses anteriores.

**1.3.** Dessa forma, as Cláusulas 8.1. e 8.3., assim como suas respectivas subcláusulas, passam a vigorar com a seguinte redação:

*8.1. A Locatária se obriga a pagar à Locadora, mensalmente, aluguel no montante de R\$ 89.059,08 (oitenta e nove mil, cinquenta e nove reais e oito centavos), valor correspondente a R\$ 19,00 (dezenove reais) por metro quadrado, o qual será devido a partir de 01 de setembro de 2017 ("Aluguel").*

*8.1.1. Na hipótese de rescisão antecipada deste Contrato, a Locatária compromete-se a restituir à Locadora o valor integral do Desconto, que perfaz o montante de R\$ 23.436,60 (vinte e três mil quatrocentos e trinta seis reais e sessenta centavos), devidamente atualizado pelo índice IGP-M/FGV ou outro índice que venha a substituí-lo, desde 1 de abril de 2017 até a efetiva restituição.*

*8.1.2. A restituição mencionada na Cláusula 8.1.1., acima, deverá ser efetivada pela Locatária em uma única parcela, por meio de depósito bancário em conta corrente da Locadora (a ser oportunamente informada), no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de devolução do Edifício.*

II   3 

8.3. Tendo em vista que o valor do Aluguel é estabelecido na data de assinatura do presente Primeiro Aditivo ao Contrato e que a presente locação dar-se-á em caráter adicional ao Contrato de Locação do Imóvel, fica desde já estabelecido entre as Partes que o valor do Aluguel será reajustado, ao final do mês de agosto de cada ano, para vigorar a partir de 01 de setembro seguinte, pela variação anual positiva do IGPM/FGV.

8.3.1. O reajuste do Aluguel ocorrerá de forma automática, independente de notificação pela Locadora à Locatária. Para os fins desta cláusula, a Locadora calculará e informará à Locatária o valor reajustado, dentro do prazo de 5 (cinco) dias a contar da publicação do índice de correção monetária relativo ao mês final do período de correção em questão.

8.3.2. As Partes acordam que o reajuste anual do valor do Aluguel pela variação positiva do IGP-M/FGV, conforme previsto na Cláusula 8.3. acima, será aplicado a partir do mês de setembro de 2018, referente ao período de 12 (doze) meses encerrados em 31 de agosto de 2018.

8.3.3. Diante do exposto nas Cláusulas deste Aditivo ao Contrato, o valor do Aluguel devido pela Locatária à Locadora, no período compreendido até setembro de 2018, corresponderá aos valores descritos abaixo:

<b>Mês Referência</b>	<b>Valor Aluguel</b>	<b>Vencimento</b>
Abril 2017	R\$ 102.228,68	Maio 2017
Maio 2017	R\$ 102.228,68	Junho 2017
Junho 2017	R\$ 102.228,68	Julho 2017
Julho 2017	R\$ 102.228,68	Agosto 2017
Agosto 2017	R\$ 102.212,55	Setembro 2017
Setembro 2017	R\$ 89.059,08	Outubro 2017
Outubro 2017	R\$ 89.059,08	Novembro 2017
Novembro 2017	R\$ 89.059,08	Dezembro 2017
Dezembro 2017	R\$ 89.059,08	Janeiro 2018

11.  4 

Janeiro 2018	R\$ 89.059,08	Fevereiro 2018
Fevereiro 2018	R\$ 89.059,08	Março 2018
Março 2018	R\$ 89.059,08	Abril 2018
Abril 2018	R\$ 89.059,08	Mai 2018
Mai 2018	R\$ 89.059,08	Junho 2018
Junho 2018	R\$ 89.059,08	Julho 2018
Julho 2018	R\$ 89.059,08	Agosto 2018
Agosto 2018	R\$ 89.059,08	Setembro 2018

\* Leva-se em conta o desconto mensal estabelecido na Cláusula 3.6, do Contrato.

## II. EXCLUSÃO DA PREVISÃO DE INDENIZAÇÃO DA LOCADORA, PELA LOCATÁRIA, POR LUCROS CESSANTES

2.1. As Partes decidem excluir do Contrato BTS a previsão relativa à indenização da Locadora, pela Locatária, por lucros cessantes verificados nas hipóteses previstas na Cláusula 15.2. do Contrato BTS.

2.2. Neste sentido, a Cláusula 15.2. do Contrato BTS passa a vigorar com a seguinte redação:

15.2. Tendo em vista o caráter atípico da presente locação, a qual é celebrada em caráter intuitu personae, posto que o Edifício será construído sob encomenda (built to suit) e visando exclusivamente ao atendimento das necessidades de uso da Locatária, de acordo com as especificações de construção constantes do Projeto, caso a Locatária rescinda voluntariamente este Contrato antes da expiração do prazo previsto na Cláusula 7.1 acima, mesmo que antes da Data de Início da Locação, ou a Locação seja rescindida pela Locadora caso a Locatária: (a) deixe de pagar qualquer parcela do Aluguel e os respectivos encargos moratórios (se for o caso); (b) descumpra quaisquer das obrigações por ela assumidas neste Contrato; ou (c) dê causa à rescisão do Contrato de Locação; a Locatária ficará obrigada, sem prejuízo das demais medidas legais que possam ser tomadas, a pagar à Locadora uma multa cumulativa e não compensatória, no valor correspondente à soma dos Aluguéis que seriam devidos até os primeiros 60 (sessenta) meses do Prazo da Locação, conforme estabelecido na cláusula 7.1 acima mencionada, sem prejuízo de indenização por perdas e danos verificados. ("Indenização da Locadora").

 JURÍDICO 5

### III. DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. As Partes ratificam as disposições do Contrato BTS não alteradas, expressamente, pelo presente Primeiro Aditivo.

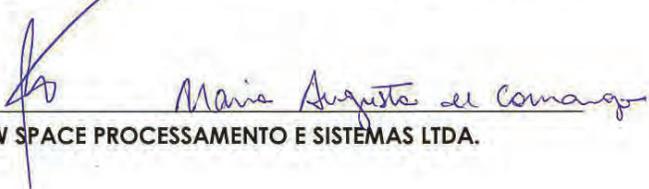
3.2. Os termos iniciados por maiúscula, e não definidos neste Primeiro Aditivo, possuem o significado constante do Contrato BTS.

3.3. Este Primeiro Aditivo constituirá parte integrante do Contrato BTS.

**E ASSIM, POR ESTAREM JUSTAS E CONTRATADAS**, assinam o presente Primeiro Aditivo, em duas vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com as duas testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 31 de agosto de 2017

  
ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

  
NEW SPACE PROCESSAMENTO E SISTEMAS LTDA.

#### Testemunhas:

  
Nome: **Gabriel Frizzo Russo**  
RG: **CPF: 369.816.918-50**  
CPF/MF:

Nome:  
RG:  
CPF/MF:

(Última página e página de assinaturas do Primeiro Aditivo ao Contrato Atípico de Locação de Edifício Sob Encomenda e Outras Avenças celebrado entre Zenith Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e New Space Processamento e Sistemas Ltda., em 31/09/2017.



**SEGUNDO ADITIVO AO CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE EDIFÍCIO SOB  
ENCOMENDA E OUTRAS AVENÇAS**

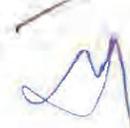
Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo (cada uma delas doravante denominada, individualmente "Parte" e, em conjunto, "Partes"):

**ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.421, 1º andar, Bela Vista, CEP 01311-300, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.812.575/0001-34, neste ato representada, nos termos de seu Contrato Social, doravante denominada "Locadora";

**NEW SPACE PROCESSAMENTO E SISTEMAS LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.955.752/0001-35, com sede na Cidade de Cotia Estado de São Paulo, na Estrada dos Estudantes, nº 600, CEP 06707-050, neste ato representada, nos termos de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente "Locatária";

**CONSIDERANDO QUE:**

- a) Em 01 de abril de 2011, as Partes celebraram o Contrato Atípico de Locação de Edifício sob Encomenda e Outras Avenças, que regulou a construção de um edifício com 4.687,32m<sup>2</sup> de área construída ("Edifício") no imóvel localizado na cidade de Cotia, estado de São Paulo, na Estrada dos Estudantes, nº 600, Moinho Velho, CEP 06707-000, objeto da matrícula nº 60.493 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia, estado de São Paulo, pela Locadora, bem como a locação do referido Edifício a Locatária ("Contrato BTS");
- b) Em 31/08/2017 as Partes firmaram o Primeiro Aditivo ao Contrato Atípico de Locação de Edifício sob Encomenda e Outras Avenças ("Primeiro Aditivo BTS") para fins de ajustar o valor do aluguel e dar nova redação à cláusula 15.2 do Contrato BTS

- c) As Partes concordaram em 28 de fevereiro de 2019, em não promover o reajuste do valor do aluguel para o período iniciado em 01/03/2019,

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente **Segundo Aditivo ao Contrato Atípico de Locação de Edifício sob Encomenda e Outras Avenças** (“o Segundo Aditivo”), de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

#### **I. NÃO APLICAÇÃO DO REAJUSTE NO VALOR DO ALUGUEL**

- 1.1. Ajustam e acordam as Partes, que o valor do aluguel mensal, para o período compreendido entre 01/03/2019 a 29/02/2020 será mantido em R\$ 89.059,08 (oitenta e nove mil, cinquenta e nove reais e oito centavos), não se aplicando o reajuste previsto na Cláusula 8.3 do Contrato BTS (IGP-M).

#### **II – DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 2.1 Ficam convalidados os atos praticados anteriormente à data de assinatura do presente Segundo Aditivo.

- 2.2 A LOCADORA dá à LOCATÁRIA, plena, geral, irrevogável e irretroatável quitação de todas as suas obrigações pecuniárias, devidas até a data de assinatura deste Segundo Aditivo.

- 2.3 As Partes ratificam expressamente todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no Contrato de Locação, conforme aditado, não modificadas expressamente por este Segundo Aditamento.

    
2 

E assim, por estarem justas e contratadas, assinam o presente Segundo Aditivo, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

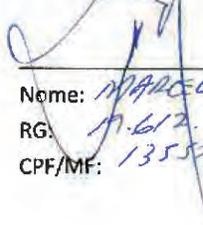
São Paulo, 22 de agosto de 2019

  
ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

  
**NEW SPACE PROCESSAMENTO E SISTEMAS LTDA.**  
Marcelo H. da Cruz  
Diretor Executivo

  
Eduardo Luiz de Souza Palma  
Gerente de Compras e Contratos

Testemunhas:

  
Nome: MARCELO SOUZA  
RG: 11.612.318  
CPF/MF: 13559334893

  
Nome: Valéria Aoki  
RG: 20.074.902-X  
CPF/MF: 129.899.748-81

Cartório Oficial de Registro Civil de Pessoas Naturais de Intimidades e Tabelas da Sede da Comarca de Curitiba

Reconheço por semelhança as firmas de: (1) MARCELO HORTENCIO DE SOUZA PALMA, em documento com valor econômico, dou fé.  
Em 22 de setembro de 2019.  
Em este da cidade de Curitiba, PR. (201935512391700116658-000191)

ATIVANE DE FATIMA MILANI CORREIA - Escrevente Autorizada (Id:2) Total  
Selo(s): 2 Atos:AA-0126891

119222  
VALOR ECONÓMICO: R\$ 2.000,00  
C20251AA0126891

COLEGIO NOTARIAL DO BRASIL  
Sede São Paulo

SERVICO REGISTRAL CIVIL DE CURITIBA

JURIDICO  
NEW SPACE

## TERCEIRO ADITIVO AO CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE EDIFÍCIO SOB ENCOMENDA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo (cada uma delas doravante denominada, individualmente "Parte" e, em conjunto, "Partes"):

**ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.812.575/0001-34, com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.421, 1º andar, Caixa Postal 27, Bela Vista, CEP 01311-300, com seu contrato social registrado na JUCESP sob o NIRE 3560194626-9, e última alteração e consolidação datada de 28 de dezembro de 2017, registrada sob nº 43.070/18-8, representada, neste ato, nos termos do seu contrato social, doravante denominada "Locadora"; e,

**NEW SPACE PROCESSAMENTO E SISTEMAS LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 54.955.752/0001-35, com sede na Cidade de Cotia Estado de São Paulo, na Estrada dos Estudantes nº 600, CEP 06707-050, representada, neste ato, nos termos de seu Contrato Social, doravante denominada "Locatária";

### CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 1º de abril de 2011, as Partes celebraram o Contrato Atípico de Locação de Edifício sob Encomenda e Outras Avenças, que regulou a construção de um edifício com 4.687,32m<sup>2</sup> de área construída ("Edifício") no imóvel localizado na Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, na Estrada dos Estudantes nº 600, Moinho Velho, CEP 06707-000, matriculado sob nº 60.493 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, pela Locadora, bem como a locação do referido Edifício à Locatária ("Contrato BTS");

(ii) Em 31 de agosto de 2017, as Partes firmaram o Primeiro Aditivo ao Contrato Atípico de Locação de Edifício sob Encomenda e Outras Avenças ("Primeiro Aditivo BTS"), pelo qual restaram acordadas (a) a ratificação do valor do Aluguel do Edifício no período compreendido entre abril de 2017 a agosto de 2017; (b) o novo valor do Aluguel do Edifício, a partir de 1º de setembro de 2017; e (c) a exclusão da previsão de indenização por lucros cessantes, pela Locatária em favor da Locadora, nas hipóteses previstas na Cláusula 15.2. do Contrato BTS;

(iii) Ainda, em 22 de agosto de 2019, as Partes firmaram o Segundo Aditivo ao Contrato Atípico de Locação de Edifício sob Encomenda e Outras Avenças ("Segundo Aditivo BTS"), que tratou da manutenção do valor de R\$ 89.059,08 (oitenta e nove mil,

cinquenta e nove reais e oito centavos) a título de Aluguel, sem a aplicação, inclusive, do reajuste previsto na Cláusula 8.3. do Contrato BTS;

(iv) devido a situação sanitária atual, a Locatária solicitou à Locadora, em caráter excepcional, as partes decidiram alterar o valor dos alugueis de março, abril e maio para R\$ 44.529,54 (quarenta e quatro mil, quinhentos e vinte e nove reais e cinquenta e quatro centavos); e

(v) em razão do acima exposto, as Partes concordaram em aditar o Contrato, de forma a refletir os novos entendimentos entre as Partes;

**ISTO POSTO**, resolvem as Partes celebrar o presente Terceiro Aditivo ao Contrato Atípico de Locação de Edifício sob Encomenda e Outras Avenças ("Terceiro Aditivo BTS"), de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

## **1. PRAZO DA LOCAÇÃO**

**1.1.** Decidem as Partes, de comum acordo, de comum acordo, alterar a Cláusula 8.1 do Contrato, a qual vigorará, para todos os fins e efeitos de direito, com a seguinte redação:

*"Cláusula 8.1 – A Locatária se obriga a pagar à Locadora o aluguel mensal no montante de R\$ 44.529,54 (quarenta e quatro mil, quinhentos e vinte e nove reais e cinquenta e quatro centavos); referente aos meses de março, abril e maio de 2020. A partir de junho de 2020, a Locatária se obriga a pagar à Locadora, mensalmente, o aluguel mensal no montante de R\$ 89.059,08 (oitenta e nove mil, cinquenta e nove reais e oito centavos)."*

## **2. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**2.1.** As Partes ratificam expressamente todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no Contrato, que não foram expressamente modificadas por este Terceiro Aditivo BTS, permanecem mantidas.

**2.2.** As Partes ratificam todas as demais cláusulas e condições estabelecidas no Contrato BTS, Primeiro Aditivo BTS e Segundo Aditivo BTS, não modificadas por este Terceiro Aditivo BTS, sendo certo, inclusive, que as definições anteriores não alteradas neste Terceiro Termo Aditivo, permanecem mantidas.

**2.3.** No caso de um ou mais dispositivos deste Terceiro Aditivo BTS ser declarado(s) inválido(s), ilegais(l) ou não aplicável(is), em qualquer aspecto, a validade, legalidade e

aplicabilidade dos demais dispositivos contidos no presente instrumento não serão, de forma alguma, afetados ou prejudicados.

**2.4.** Este Terceiro Aditivo BTS é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, constituindo, para todos os efeitos legais, título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil, possibilitando a propositura da ação de execução.

**2.5.** A eventual tolerância de uma das Partes com o descumprimento de qualquer obrigação contratual será considerada mera liberalidade, não implicando transação, novação ou renúncia, de modo que a parte inocente pode, a qualquer tempo, exigir da parte culpada o integral cumprimento dessa obrigação.

**2.6.** Esse documento será regido e interpretado de acordo com as leis do Brasil. As Partes elegem o Foro da Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou disputas que possam surgir em decorrência deste Terceiro Aditivo BTS, renunciando a qualquer outra jurisdição a que possam ter direito.

E assim, por estarem justas e contratadas, assinam o presente Terceiro Aditivo BTS, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 12 de abril de 2020.

---

**ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**  
**Daniel Rodrigues Bravo Caldeira**

---

**NEW SPACE PROCESSAMENTO E SISTEMAS LTDA.**

**Marcelo Hortencio da Cruz**  
**Fernando Adriano Machado**

**Testemunhas:**

---

Nome: Ana Carolina Pereira Blasio  
RG: 47.052.579-4  
CPF/ME: 424.336.808-24

---

Nome: Marcelo de Sena Soares  
RG: 19.612.378  
CPF/ME: 135.503.348-93

## Zenith x New Space - BTS - Terceiro Aditivo.pdf

Documento número #39bd2e26-0c54-4094-bdcc-b5f86f7ee8c7

### Assinaturas

-  Ana Carolina de Morais Pereira Blasio  
Assinou como testemunha
-  Daniel Rodrigues Bravo Caldeira  
Assinou como locador
-  Marcelo de Sena Soares  
Assinou como testemunha
-  Marcelo Hortencio da Cruz  
Assinou como locatário
-  Fernando Adriano Machado  
Assinou como locatário

### Log

- 30 Abr 2020, 15:36:18 Operador com email consultoriaimob@mogno.capital na Conta 0742c6fa-c7da-4cf0-889d-a5e8729e7466 criou este documento número 39bd2e26-0c54-4094-bdcc-b5f86f7ee8c7. Data limite para assinatura do documento: 30 de Maio de 2020 (15:36). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 30 Abr 2020, 15:37:02 Operador com email consultoriaimob@mogno.capital na Conta 0742c6fa-c7da-4cf0-889d-a5e8729e7466 adicionou à Lista de Assinatura: anacarolina.pereira@mogno.capital, para assinar como testemunha, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; Data de Nascimento; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ana Carolina de Morais Pereira Blasio, CPF 424.336.808-24 e data de nascimento 22/08/1994.
- 30 Abr 2020, 15:38:32 Operador com email consultoriaimob@mogno.capital na Conta 0742c6fa-c7da-4cf0-889d-a5e8729e7466 adicionou à Lista de Assinatura: daniel.caldeira@mogno.capital, para assinar como locador, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; Data de Nascimento; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Daniel Rodrigues Bravo Caldeira e CPF 311.314.648-85.
- 30 Abr 2020, 15:39:21 Operador com email consultoriaimob@mogno.capital na Conta 0742c6fa-c7da-4cf0-889d-a5e8729e7466 adicionou à Lista de Assinatura: sena.marcelo@newspace.com.br, para assinar como testemunha, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; Data de Nascimento; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcelo de Sena Soares e CPF 135.503.348-93.

- 
- 30 Abr 2020, 15:40:07 Operador com email consultoriaimob@mogno.capital na Conta 0742c6fa-c7da-4cf0-889d-a5e8729e7466 adicionou à Lista de Assinatura: marcelo.cruz@newspace.com.br, para assinar como locatário, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; Data de Nascimento; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcelo Hortencio da Cruz e CPF 157.611.228-47.
- 30 Abr 2020, 15:41:08 Operador com email consultoriaimob@mogno.capital na Conta 0742c6fa-c7da-4cf0-889d-a5e8729e7466 adicionou à Lista de Assinatura: fernando.adriano@newspace.com.br, para assinar como locatário, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; Data de Nascimento; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Fernando Adriano Machado e CPF 141.258.778-66.
- 30 Abr 2020, 15:41:40 Operador com email consultoriaimob@mogno.capital na Conta 0742c6fa-c7da-4cf0-889d-a5e8729e7466 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 30 de Maio de 2020 (15:36).
- 30 Abr 2020, 15:44:10 Ana Carolina de Moraes Pereira Blasio assinou como testemunha. Pontos de autenticação: email anacarolina.pereira@mogno.capital (via token). CPF informado: 424.336.808-24. IP: 189.62.45.105. Componente de assinatura versão 1.63.5 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 30 Abr 2020, 19:48:16 Daniel Rodrigues Bravo Caldeira assinou como locador. Pontos de autenticação: email daniel.caldeira@mogno.capital (via token). CPF informado: 311.314.648-85. IP: 103.216.196.4. Componente de assinatura versão 1.64.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 04 Mai 2020, 12:26:56 Marcelo de Sena Soares assinou como testemunha. Pontos de autenticação: email sena.marcelo@newspace.com.br (via token). CPF informado: 135.503.348-93. IP: 187.120.2.98. Componente de assinatura versão 1.64.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 04 Mai 2020, 19:17:53 Fernando Adriano Machado assinou como locatário. Pontos de autenticação: email fernando.adriano@newspace.com.br (via token). CPF informado: 141.258.778-66. IP: 187.74.250.16. Componente de assinatura versão 1.64.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 11 Mai 2020, 14:59:26 Marcelo Hortencio da Cruz assinou como locatário. Pontos de autenticação: email marcelo.cruz@newspace.com.br (via token). CPF informado: 157.611.228-47. IP: 187.120.2.98. Componente de assinatura versão 1.64.2 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 11 Mai 2020, 14:59:27 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 39bd2e26-0c54-4094-bdcc-b5f86f7ee8c7.

---

Hash do documento original (SHA256): caa16bb8069dec50872f7d3e0c2162bf982cc5e694d3ff038e27099310ab82fd

Este Log é exclusivo ao, e deve ser considerado parte do, documento número 39bd2e26-0c54-4094-bdcc-b5f86f7ee8c7, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

ASSUNTO:  
LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL

FOLHA  
01/03

Reforma com Acréscimo de Área de Galpão de Uso Indefinido  
Conforme Habite-se 008/94



LOCAL: ESTRADA DOS ESTUDANTES N° 600, PARTE DO QUINHÃO 5

MUNICÍPIO: COTIA

ESTADO: SÃO PAULO

PROPRIETÁRIO:

ZENITH - PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA.

Prefeitura do Município de Cotia  
Secretaria de Habitação

ESCALA: 1 : 250

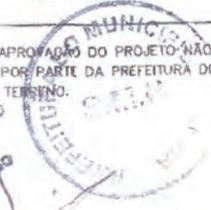
PLANTA DE SITUAÇÃO



CONFERENCIADO  
DATA: 27 MAR 2010

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO  
RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE  
PROPRIEDADE DO TERRENO.

CLAUDIO DE JESUS FELICIANO  
Metrôn 126316  
Secretaria de Habitação



PROPRIETÁRIO:

ZENITH - PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA.

ÁREA

PERÍMETRO A-B-C-D-E-F-A

ÁREA ESCRITURA - 20.000,00m<sup>2</sup>

Autor do Projeto e Responsável pela Obra  
Arquiteto Carlos José Dias Fernandes  
CREA N° 060.180.9735  
Registro Municipal N° 060026-22  
A.R.T.: 92221220102277103

Prefeitura do Município de Cotia

Secretaria Municipal de  
Habitação e Urbanismo

14520

17 DEZ 2010

15 MAR 2011

282

RICARDO BORTOLETE DOURADO  
Arquiteto e Urbanista - CREA 50908CC0224  
S.M.H.U.

Prefeitura do Município de Cotia

Secretaria Municipal de  
Habitação e Urbanismo

Este projeto foi examinado nos termos do  
Decreto Estadual 12342/78, de acordo com  
a delegação concedida a esta Prefeitura



ASSUNTO:  
PROJETO COMPLETO  
PLANTAS, CORTES E ELEVAÇÕES

PMIC 30  
FLS. N.º 19  
VISTO

FOLHA  
03/03

Reforma com Acréscimo de Área de Galpão de Uso Indefinido  
Conforme Habite-se 008/94

LOCAL: ESTRADA DOS ESTUDANTES N.º 600, PARTE DO QUINHÃO 5

MUNICÍPIO: COTIA

ESTADO: SÃO PAULO

PROPRIETÁRIO:

ZENITH - PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA.

*Prefeitura do Município de Cotia*  
Secretaria de Habitação

ESCALA: 1 : 250

PLANTA DE SITUAÇÃO



CONFERÊNCIA  
DATA: 27 MAR 2019

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO  
RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE  
PRIORIDADE DO TERRENO.

CLAUDINEI DE JESUS NEVES GIB.0  
Metrômetro 124076  
Secretaria de Habitação



PROPRIETÁRIO:

ZENITH - PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA.

ÁREAS M2

VER TABELA ACIMA

Autor do Projeto e Responsável pela Obra  
Arquiteto Carlos José Dias Fernandes  
CREA N.º 060.180-7/39  
Registro Municipal N.º 080026-22  
A.R.T.: 9222122010277103

Prefeitura do Município de Cotia

Secretaria Municipal de  
Habitação e Urbanismo

APROVADO

Proj. 14590

17 DEZ 2010

Ass. 282

15 MAR 2011

expedido em

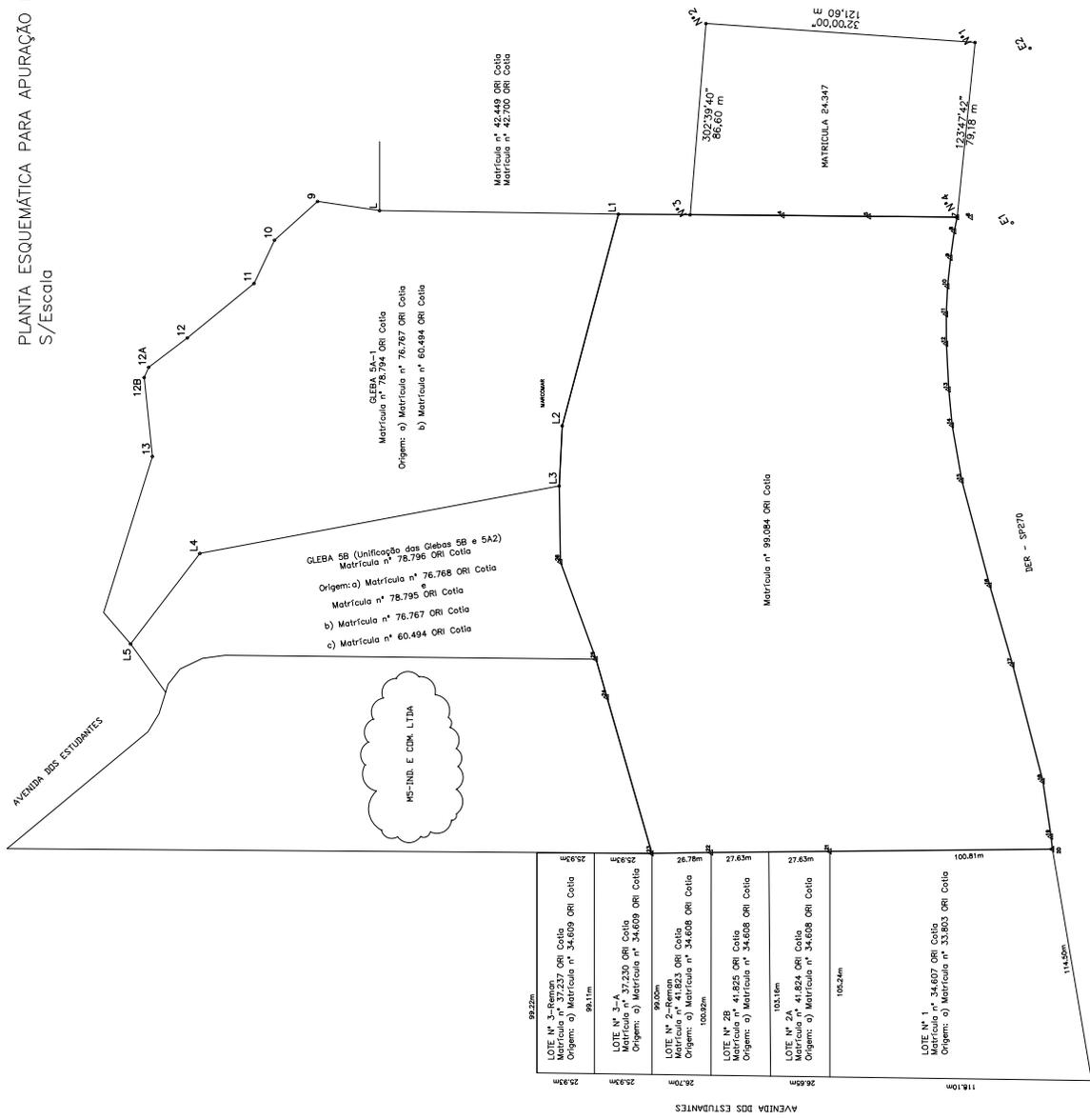
RICARDO BORTOLETTI DIAMANTO  
Arquiteto e Urbanista - CREA 50608000224  
/S.M.H.U.

Prefeitura do Município de Cotia

Secretaria Municipal de  
Habitação e Urbanismo

Este projeto, examinado nos termos do  
Decreto Estadual 12342/78, de acordo com  
a delegação concedida a esta Prefeitura

PLANTA ESQUEMÁTICA PARA APURAÇÃO DE CONFRONTANTES  
S/Escaia





# Laudo de Avaliação

**TRADE PARK CONDOMÍNIO EMPRESARIAL**  
Galpões Empresariais C4, C5, C6, C7 e C8  
Rod. BR 101 km 131 - Monte Alegre  
Camboriú / SC

REC Gestão de Recursos S.A

Ref.: 20\_30695\_02

**Outubro de 2020**



Rua Libero Badaró, 377  
27º Andar - Centro - 01009-000  
São Paulo - SP

contato@binswanger.com.br  
+55 11 2985.1101  
www.binswangerbrazil.com.br



São Paulo, 13 de outubro de 2020

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA**  
Rua Elvira Ferraz, 250 – Cj. 216 – Vila Olímpia – São Paulo/SP

A/C  
**Sérgio Dias**

***REF: Galpões Empresariais C4, C5, C6 C7 e C8  
localizados na Rod. BR 101 km 131 - Monte  
Alegre – Camboriú / SC***

Atendendo à solicitação FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu valor de mercado para venda na data-base outubro de 2020.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

A handwritten signature in blue ink that reads "Isabela Dora Costa Monastersky".

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS  
BINSWANGER BRAZIL



<b>SUMÁRIO .....</b>	<b>4</b>
<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>5</b>
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS .....	5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES.....	6
<b>2. DOCUMENTAÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....</b>	<b>8</b>
3.1. LOCALIZAÇÃO .....	8
3.2. ENTORNO .....	9
3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos .....	9
3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários .....	10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	11
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>12</b>
4.1. QUADRO DE ÁREAS .....	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	13
4.2.1. Terreno.....	13
4.2.2. Construção .....	14
4.2.3. Reportagem Fotográfica.....	17
<b>5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO .....</b>	<b>21</b>
5.1. MERCADO INDUSTRIAL/LOGÍSTICO EM CAMBORIÚ .....	22
5.2. Considerações acerca do COVID-19 .....	23
<b>6. METODOLOGIA EMPREGADA .....</b>	<b>24</b>
<b>7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....</b>	<b>28</b>
7.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado) .....	28
7.2. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE.....	32
<b>8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>33</b>
<b>ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO.....</b>	<b>34</b>
<b>ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA.....</b>	<b>40</b>
<b>ANEXO C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS .....</b>	<b>43</b>
<b>ANEXO D – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>44</b>

## SUMÁRIO

INTERESSADO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA		
PROPRIETÁRIO	LANNISTER PARTICIPAÇÃO LTDA.		
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado		
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	TRADE PARK CONDOMÍNIO EMPRESARIAL		
TIPOLOGIA	Galpão Congelado		
OBJETO	Endereço	Rod. BR 101 km 131, galpões C4 a C8	
	Bairro	Monte Alegre	
	Cidade/UF	Camboriú / SC	
	Área de Terreno	7.211,72 m <sup>2</sup>	
	Área Construída	4.689,44 m <sup>2</sup>	
	Área Privativa	4.687,50 m <sup>2</sup>	
	Idade do Imóvel	5 anos	
DATA VISTORIA	28/09/2020	DATA BASE	outubro-2020
		AVALIAÇÃO ANTERIOR	Não realizada
TELEFONE	(47) 3368-2442	ACOMPANHANTE	Lucas Custódio
	(47) 99237-3513		Engenheiro

## CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 40.240.000,00	Quarenta Milhões Duzentos E Quarenta Mil Reais
-------------	-----------------------	-------------------	--

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Locação:	Grau II	Grau III
Renda:	Grau I	n/a

## 1. INTRODUÇÃO

---

### 1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, **realizamos vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foram possíveis o acesso, foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

### 1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.

### **1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES**

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

## 2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

### Plantas de Implantação / Quadro de Áreas

Área de Terreno:	90.940,40 m <sup>2</sup>
Área Construída:	87.156,23 m <sup>2</sup>
Área Privativa:	n/i
Nº de Vagas:	110
Data de Emissão:	01/05/2013
Observação:	Projeto Arquitetônico de Implantação do Condomínio

### Contrato de Locação – Pamplona Alimentos S.A

Área Privativa:	2.812,50 m <sup>2</sup>
Data de Início Contrato:	01/06/2020
Valor de Locação:	R\$ 195.000,00
Prazo:	60 meses
Reajuste:	IGPM
Valor Atualizado:	R\$ 195.000,00
Observação:	Módulos C4, C5 e C6

### Contrato de Locação – LR Logistics Solution LTDA

Área Construída:	1.875,00 m <sup>2</sup>
Data de Início Contrato:	01/06/2020
Valor de Locação:	R\$ 105.000,00
Prazo:	96 meses
Reajuste:	IGPM
Valor Atualizado:	R\$ 105.000,00
Observação:	Módulos C7 e C8

A seguir, apresentamos a documentação individualizada por matrícula:

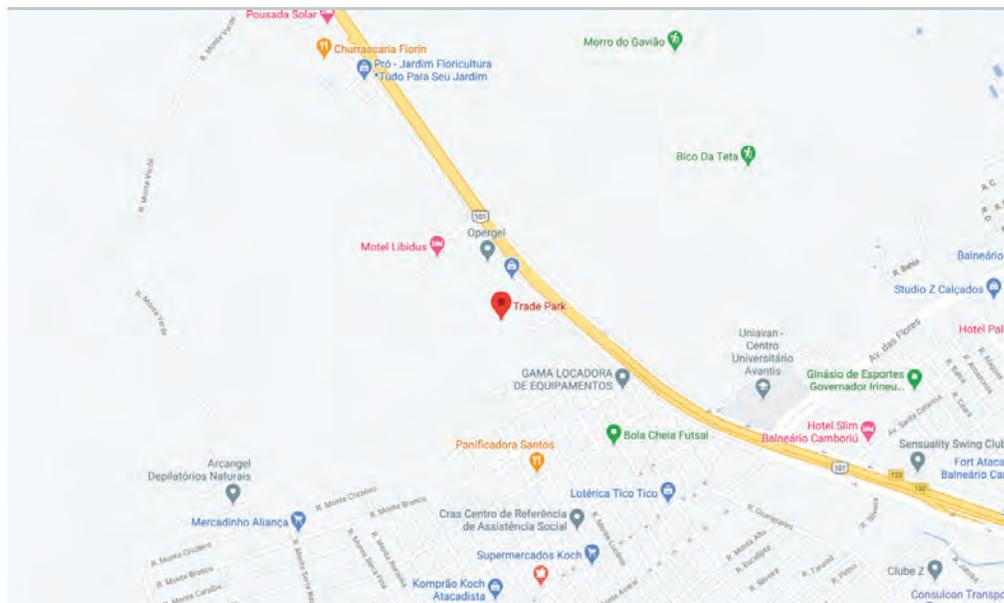
ID	Unidade	Matrícula	IPTU	Proprietários	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Área Privativa (m <sup>2</sup> )
1	Galpão C4	22.499	01.02.187.0189.020	Lannister Participações	937,89	937,50
2	Galpão C5	22.500	01.02.187.0189.021	Lannister Participações.	937,89	937,50
3	Galpão C6	22.501	01.02.187.0189.022	Lannister Participações.	937,89	937,50
4	Galpão C7	22.502	01.02.187.0189.023	Lannister Participações	937,89	937,50
5	Galpão C8	22.503	01.02.187.0189.024	Lannister Participações	937,89	937,50
TOTAL					4.689,44	4.687,50

### 3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

---

#### 3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



*Mapa de Localização do Imóvel*

---

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 1,0 km da Univan – Centro Universitário Avantis;
- ✓ 3,2 km do Centro do município de Balneário Camboriú;
- ✓ 19,9 km do Porto de Itajaí;
- ✓ 40,0 km do Aeroporto Internacional de Navegantes;
- ✓ 98,5 km do Aeroporto Internacional de Florianópolis.

### 3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

#### 3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

<b>Uso Predominante Local:</b>	Comercial / Logístico
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Horizontal - Média
<b>Padrão Econômico:</b>	Médio
<b>Nível de Acesso:</b>	Ótimo
<b>Intensidade do Tráfego:</b>	Intenso
<b>Área de Preservação:</b>	Não
<b>Polos Valorizantes:</b>	Próximo do Porto de Itajaí
<b>Polos Desvalorizantes:</b>	Não observado
<b>Vocação:</b>	Logístico
<b>Valorização Imobiliária:</b>	Estável

### 3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

---

✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	Escolas
✓ Cisterna / Poço Artesiano	✓ Iluminação pública	Correio
✓ Esgoto pluvial	✓ Telefone	Posto policial
✓ Esgoto sanitário	✓ Fibra ótica	✓ Serviços médicos
✓ Fossa	✓ Arborização	✓ Recreação e lazer
Gás canalizado	✓ Transporte público	✓ Comércio local
✓ Coleta de lixo	Aeroporto	Agências Bancárias
✓ Pavimentação	Rodoviária	Shopping Center

---

### FOTOS DE ACESSOS



Av. Marginal Oeste - Rod. BR 101



Av. Marginal Oeste - Rod. BR 101

### 3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



Mapa de Zoneamento

Zoneamento	
Legislação	LC nº 55/2013 - Plano Diretor e LC nº 89/2017 - Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo no Município de Camboriú
Zona de Uso - Descrição	ZU 2 - ZONA DE URBANIDADE 02
T.O. (Taxa de Ocupação)	100% Devendo obedecer aos recuos e afastamentos obrigatórios - Frontal - 4 m - Lateral e Fundos Embasamento - 0 OU 1,50m com abertura - Lateral e Fundos Torre - 1,50m + 0,15m por pavimento
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico 2,5
	Máximo 3,8
Gabarito	10 pavimentos sem outorga
Lote Mínimo	360,00 m <sup>2</sup>
Principais Usos Permitidos	Residencial, Comercial e Indústrias de baixo Impacto
Principais Usos Vetados	Indústrias de alto impacto

#### Outros

*Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.*

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

## 4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

---

### 4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de terreno (m <sup>2</sup> )	Área construída (m <sup>2</sup> )	Área privativa (m <sup>2</sup> )	Vagas de Garagem
Matrícula	7.211,72	4.689,44	4.687,50	n/i
IPTU	9.799,35	4.689,40	n/i	n/a
Planta de Implantação	90.940,40	10.837,66	n/i	n/a
Galpões C7 e C8	n/i	1.875,77	1.875,00	n/a
Galpões C4 a C6	n/i	2.813,66	2.812,50	n/a
<b>ADOTADA EM CÁLCULO</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>4.687,50</b>	<b>n/a</b>

*n/i - não informado | n/a - não aplicável*

## 4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de 05 módulos de galpões logísticos de armazenagem e estocagem, dotados com câmaras frias e docas. Estão localizados dentro do Condomínio logístico Trade Park.

### 4.2.1. Terreno



*Delimitação do Terreno*

#### CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

<b>Testada Principal</b>	60,20m – Rua das Ninfas / 58,80m – Rua Barão de São Borja
<b>Formato</b>	Irregular
<b>Quantidade de Frentes</b>	1
<b>Superfície / Consistência</b>	Seca
<b>Topografia</b>	Aclive
<b>Situação</b>	No nível da rua
<b>Delimitação / Fechamento</b>	Delimitado por cerca de arame farpado, por muro de alvenaria e por cerca de alambrado com mourões de concreto.

#### 4.2.2. Construção



*Fachada do Imóvel*

##### CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

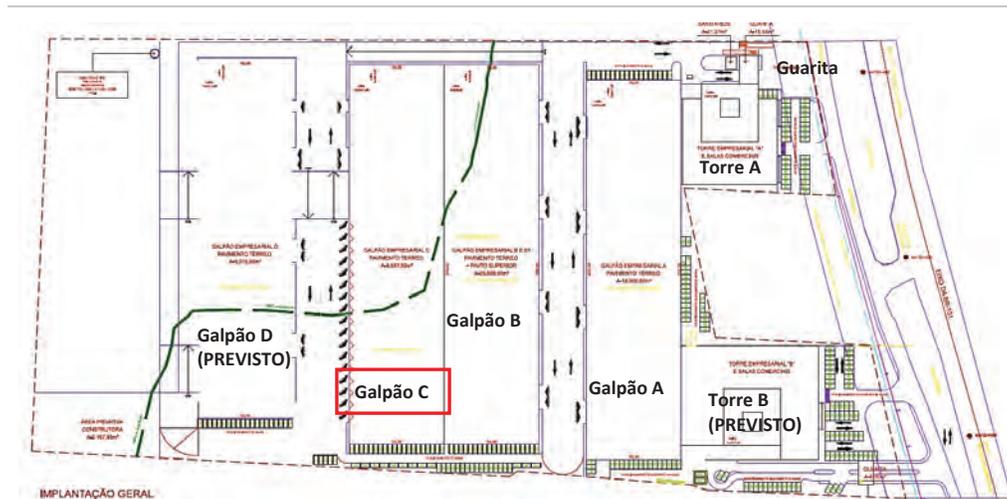
<b>Posicionamento no Terreno</b>	Afastada das divisas do terreno
<b>Nº de Pavimentos</b>	1 Pavimento
<b>Pé Direito</b>	15,00 m Galpões C4, C5 e C6 – 14,00 m Galpões C7 e C8
<b>Estrutura</b>	Concreto pré-fabricado
<b>Cobertura</b>	Telha metálica Sanduíche Termoacústica 2 águas
<b>Estrutura da Cobertura</b>	Concreto pré-fabricado
<b>Fechamento</b>	Placa de concreto pré-fabricado
<b>Fachada</b>	Placa de concreto pré-fabricado
<b>Esquadrias e Vidros</b>	Alumínio / Ferro Vidro Laminado
<b>Padrão construtivo (IBAPE)</b>	Galpão Superior – limite médio
<b>Estado de Conservação</b>	Entre Novo e Regular (B)
<b>Vícios de Construção</b>	Não detectados visualmente
<b>Condição Geral das Instalações</b>	Boa
<b>Finalidade da Construção</b>	Logística
<b>Idade Estimada</b>	5 anos
<b>Vida Útil Remanescente</b>	75 anos

Os galpões são dotados de câmaras frias de resfriamento e congelamento.

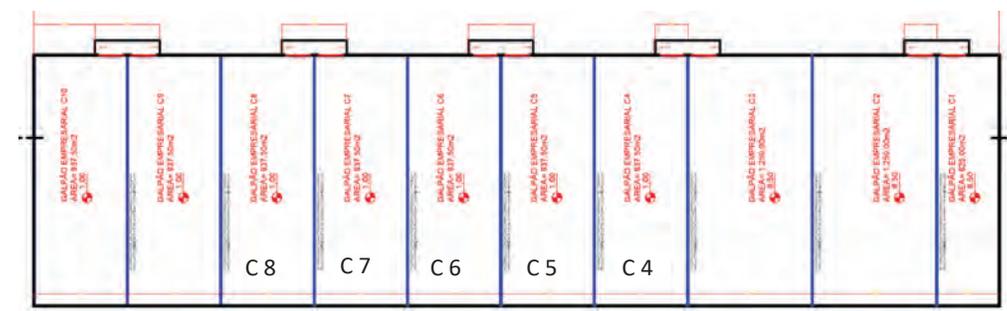
## Composição do Imóvel

Os galpões estão localizados no Galpão C do Condomínio Empresarial Trade Park. São compostos por mezanino com áreas administrativas; antecâmara, câmaras frigoríficas de resfriamento e congelamento, área de armazenagem e docas. O Condomínio Empresarial Trade Park está implantado em um terreno de 90.940,40 m<sup>2</sup> e prevê a construção total de 60.000 m<sup>2</sup> de galpões e 39.000 m<sup>2</sup> de salas comerciais. Encontram-se atualmente edificadas a Torre Empresarial A e os Galpões A, B e C. O projeto prevê futuras ampliações com a construção da Torre Empresarial B e do Galpão D. O condomínio conta com estrutura de portaria e segurança 24 horas, circuito fechado de TV, estacionamento, pátio de manobras pavimentado e infraestrutura de apoio para motoristas.

O croqui a seguir ilustra a disposição da edificação no terreno:



Implantação do Condomínio



## Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Galpão/Câmaras	Piso elevado cimentado nivelado à laser	Laminado PVC	Laminado PVC
Mezanino/Áreas Administrativas	Cerâmico	Alvenaria e <i>drywall com pintura</i>	Laminado PVC
Sanitários / Copa	Cerâmico	Azulejo	Laminado PVC

## Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
<b>Circulação Vertical</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 1 Escadas metálicas;</li></ul>
<b>Sistema de Segurança e Controle de Acesso</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Circuito de TV e catracas de controle de acesso.</li><li>▪ Guarita Blindada</li><li>▪ CFTV</li></ul>
<b>Hidráulica</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Abastecimento a partir de poço artesiano com vazão de 6 mil litros/hora;</li><li>▪ Estação de Tratamento de Água – ETA;</li><li>▪ Estação de Tratamento de Esgoto – ETE;</li></ul>
<b>Sistema de Prevenção de Incêndio</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Hidrantes e extintores;</li><li>▪ Sprinklers.</li><li>▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça.</li></ul>
<b>Elétrica</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.</li></ul>
<b>Gerador</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 1 gerador movido a diesel de 636kVa</li></ul>
<b>Ar Condicionado</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ar condicionado tipo Split nas áreas administrativas e sala de climatização;</li></ul>
<b>Outros</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Piso nivelado à laser com capacidade para 8 ton/m<sup>2</sup> nas antecâmaras e 20 ton/m<sup>2</sup> nas câmaras frias;</li><li>▪ 1 Doca elevada por módulo;</li><li>▪ Galpões climatizados / refrigerados;</li><li>▪ Pé Direito 15m;</li><li>▪ Iluminação em LED na área de armazenagem.</li></ul>

### 4.2.3. Reportagem Fotográfica



Av. Marginal Oeste - Rod. BR 101 com os avaliados à direita



Av. Marginal Oeste - Rod. BR 101 com os avaliados à esquerda



Frente do terreno



Torre Empresarial



Acesso



Guarita de controle de acesso



Acesso interno



Fachada Lateral Galpão C



Pátio de manobras



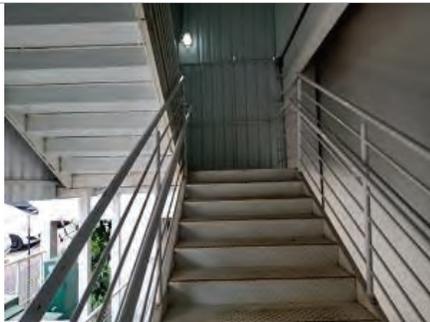
Fundos do terreno



Fachada Frontal Galpão C



Docas



Escada de Acesso



Área administrativa



Sanitários



Sala de desinfecção



Sala de máquinas



Galpões C4, C5 e C6.



Câmara de congelados



Câmara de resfriados



Doca



Fachada Galpões C6 e C7



Galpões C6 e C7



Área de armazenagem



Docas



Câmara fria.



Embalagem



Divisa lateral



Divisa lateral



Área de apoio ao motorista



Balança



Entorno

## 5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
<b>Camboriú / SC</b>		<b>Capital do Estado</b>	<b>Brasil (média)</b>
Área Territorial	214,50 km <sup>2</sup>	433,32 km <sup>2</sup>	1.537,86 km <sup>2</sup>
População	62.289 hab.	421.203 hab.	34.272 hab.
PIB	R\$ 556.727,69	R\$ 9.806.533,68	R\$ 693.716,24
PIB per Capita	R\$ 8.937,82	R\$ 23.282,20	R\$ 20.241,49
IDH	0,726	0,847	0,659
Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
<b>Oferta</b>	Média	<b>Para Locação</b>	Médio-Alta
<b>Demanda</b>	Média	<b>Para Venda</b>	n/a
<b>Risco de Invasão</b>	Baixa	<b>Vocação</b>	Logística

Análise de SWOT	
<p><b>Pontos Fortes:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Construção de Qualidade / Atual;</li> <li>✓ Bom estado de conservação;</li> <li>✓ Boa Localização e Acesso pela BR 101 com retornos próximos;</li> <li>✓ Proximidade com o Porto de Itajaí.</li> </ul>	<p><b>Pontos Fracos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Localização secundária dentro do eixo logístico do Porto de Itajaí.</li> </ul>
<p><b>Oportunidades:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Forte demanda para locação na região;</li> <li>✓ Pouca oferta de galpões refrigerados na região.</li> </ul>	<p><b>Ameaças:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Lançamento de empreendimentos novos mais próximos ao Porto de Itajaí que poderão ser concorrentes.</li> <li>✓ O mercado imobiliário reage de forma mais lenta que o mercado financeiro e, no momento, ainda não temos como mensurar o impacto da crise provocada pela COVID 19.</li> </ul>

## 5.1. MERCADO INDUSTRIAL/LOGÍSTICO EM CAMBORIÚ

O município de Camboriú é componente da macrorregião do Foz do Itajaí, tem como destaque econômico o setor de serviços. Distante cerca de 80 Km da capital, Florianópolis, o município abriga em sua maior parcela microempresas que fazem girar a economia. Vizinho dos municípios de Balneário Camboriú, Itapema e Itajaí, Camboriú se situa a 4 km a Sul-Oeste de Balneário Camboriú.

O imóvel está localizado na marginal da BR 101 principal rodovia de ligação da região Sul do país, com fácil acesso aos portos de Itajaí e Navegantes, que facilita o transporte pela principal via de entrada do Estado de SC.

Na rodovia BR 101, no município de Itajaí próximo ao porto se localizam várias empresas de logística em condomínios bem estruturados semelhantes ao condomínio avaliando. A proximidade com os portos, a facilidade de acesso pela BR-101 faz com que a ocupação às margens e proximidades da BR 101 no município de Itajaí se de principalmente por galpões de porte variado voltados para a atividade logística notadamente de armazenagem e estocagem, onde se observam condomínios logísticos bem estruturados.

A movimentação no de cargas no Porto de Itajaí contribui para o desenvolvimento da região do Vale do Itajaí, o local é centro de apoio para exportações de carga congelada e também de importações de carga seca, além de atender também redes varejistas que abastecem Santa Catarina e outros estados brasileiros. De Itajaí, os produtos são distribuídos para todo o Brasil, utilizando a malha rodoviária do país. O projeto de ampliação das instalações do Aeroporto de Navegantes, que deverá trazer o terminal de passageiros para a região, são aspectos que conforme relato dos corretores e profissionais atuantes no mercado imobiliário local são fatores que tornam a região atrativa para novos investimentos.

Na região novos investimentos em terminais logísticos estão surgindo. Como o ALPHA Centro Logístico com uma área de armazenagem de 35.000 m<sup>2</sup> e o Morton Capital com uma ABL de 10.505 m<sup>2</sup> que será entregue este ano.

### Terminais Logísticos em Construção



ALPHA Empreendimentos



Morton Capital

## 5.2. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID-19

Desde que OMS (Organização Mundial de Saúde) declarou, em 11 de março de 2020, o “novo coronavírus” (COVID-19) como uma “Pandemia”, temos visto governantes de todo o Mundo adotando medidas para contenção de contágio, impactando diretamente sobre a economia local e global.

Depois de seis meses de quarentena em todo o mundo, vários setores da economia foram afetados e, ainda sem uma solução definitiva para a contenção do vírus e a perspectiva de haver uma vacina efetiva nos próximos meses, cidades em todo o mundo começam a relaxar, lentamente, os rigores da quarentena, em busca de urgente retomada da economia.

A situação ainda é muito nova e incerta e decisões são tomadas à medida dos acontecimentos. Ocorrem flexibilizações e muitas delas são suspensas em seguida, ao aumentar o número de casos de pessoas contaminadas na região. De qualquer forma, é de consenso mundial a necessidade de retorno da atividade econômica, na medida do possível e com diversas restrições sanitárias e protocolos para evitar aglomerações.

Alguns setores foram mais afetados do que outros, refletindo diretamente no mercado imobiliário. Durante o período de quarentena, houve sensível redução em lançamentos imobiliários, apesar da atividade construtiva se manter, dentro do possível; houve devolução de espaços de escritórios, lojas, apartamentos, entre outros e renegociações de contratos de locação.

Notamos nestes primeiros 6 meses uma forte tendência de manutenção de *home office* e desocupação de espaços de escritórios, mas o isolamento social e suas consequências têm demonstrado que o simples “ficar em casa” não é suficiente e que a necessidade de convívio social será responsável por uma reformulação no uso de espaços de escritórios, uma adaptação à nova realidade; porém, toda a dinâmica ao redor da COVID-19 ainda é uma questão em aberto.

A avaliação de imóveis trata de uma ciência que depende de interpretação de mercado e, neste momento de incertezas, entendemos que haverá forte volatilidade de preços, aumentando o desafio no embasamento da pesquisa de mercado e julgamento de valor do imóvel.

Efetuamos nossas análises de forma criteriosa e responsável, com base em informações disponíveis na data da avaliação. Porém, diante deste cenário sem precedentes e com indícios de que valores expressos em um momento podem variar rapidamente, recomendamos cautela em processos de tomada de decisão e que este relatório seja mantido sob constante revisão.

## 6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Metodologia Acessória)	Valor de Mercado de Locação
✓ Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda

### MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores** ou **Inferência Estatística**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.
- ✓ A técnica de **Inferência Estatística** consiste em partir de uma amostra coletada em pesquisa de mercado, contendo elementos comparáveis, para deduzir uma expressão algébrica que traduza a variação do valor do imóvel na região.

## MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

“Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis”. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

- ✓ **Renda Direta:** analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.
- ✓ **Fluxo de Caixa Descontado:** o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

## DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

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

## METODOLOGIA APLICADA

Os preços praticados para venda de imóveis industriais e logísticos estão diretamente relacionados aos contratos de locação vigentes em cada imóvel, já que as transações são realizadas entre investidores, que visam a rentabilidade do imóvel. A precificação dos valores é intrinsicamente ligada ao valor de locação dos contratos vigentes, bem como ao prazo de contrato e outras condições de mercado. Locações fechadas em períodos de crise, com valores abaixo de mercado, tendem a compor um preço mais baixo para venda. Ao contrário, locações estabelecidas em períodos de *boom* imobiliário, tendem a supervalorizar os valores de venda dos imóveis.

Conforme observado pelo Eng<sup>o</sup> Hélio R. de Caires, no livro Engenharia de Avaliações – volume 2, IBAPE/SP 2014, “o método comparativo atende bem a uniformidades, e não a singularidades”. No mercado imobiliário de imóveis industriais e logísticos há particularidades que devem ser consideradas na precificação do imóvel, principalmente no que diz respeito ao valor de locação e condições de contrato praticados em cada imóvel, já que o valor deriva dos benefícios futuros produzidos por um determinado bem.

Diante do exposto, o melhor método para obtenção do valor justo para venda é o **Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado**, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação dos espaços.

Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraído-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise.

Trata-se do método mais indicado para avaliação dos denominados Empreendimentos de Base Imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores baseada na exploração do imóvel, cujo valor advém de seu desempenho operacional.

O item 7.4 da NBR 14653-Parte 4: 2002, determina que a identificação do valor do empreendimento e a escolha da metodologia deve ser feita de acordo com a finalidade da avaliação, conforme tabela reproduzida abaixo:

Método	Valor patrimonial	Valor econômico	Valor de desmonte	Valor de mercado
Comparativo direto de dados de mercado	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa de taxas de juros, taxas de crescimento, receitas e despesas de referência	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa direta do valor do empreendimento, em mercados específicos
Involutivo	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável
Evolutivo	Estimativa do valor patrimonial do empreendimento	Não aplicável	Estimativa do valor das partes do empreendimento, com fator de comercialização adequado	Estimativa do valor do empreendimento, com fator de comercialização adequado
Renda	Estimativa do valor de partes ou componentes do empreendimento, tais como: terrenos, jazidas, culturas, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento	a) cálculo do valor presente da venda das diversas partes ou componentes do empreendimento; b) estimativa do valor de partes ou componentes, tais como: terreno, jazida, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento em mercados onde as transações sejam efetuadas com base neste tipo de análise

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi utilizado para obtenção do valor de locação, porém não é o método que melhor atribui o valor justo para venda deste tipo de empreendimento, pois seu valor está intrinsicamente associado ao desempenho operacional.

## 7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

### 7.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

O avaliando teve seu Valor de Mercado para Venda apurado pelo **Método da Renda**, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Para determinação do valor de venda do imóvel elaboramos fluxos de caixa, simulando seu desempenho, e levando em conta as principais premissas de mercado e contratos de locação vigentes:

Módulos	Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )
C4 a C6	Pamplona Alimentos	01/06/20	31/05/25	195.000,00	69,33
C7 e C8	LR Logistics	01/06/20	31/05/28	105.000,00	56,00

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor de Mercado de Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente:** os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- **Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos:** R\$56,40/m<sup>2</sup>, de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no anexo.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, o locatário tem direito a revisional para valor de mercado. Para contratos vigentes, adotamos o valor médio apurado pelo Método Comparativo.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 60 meses.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se locado.

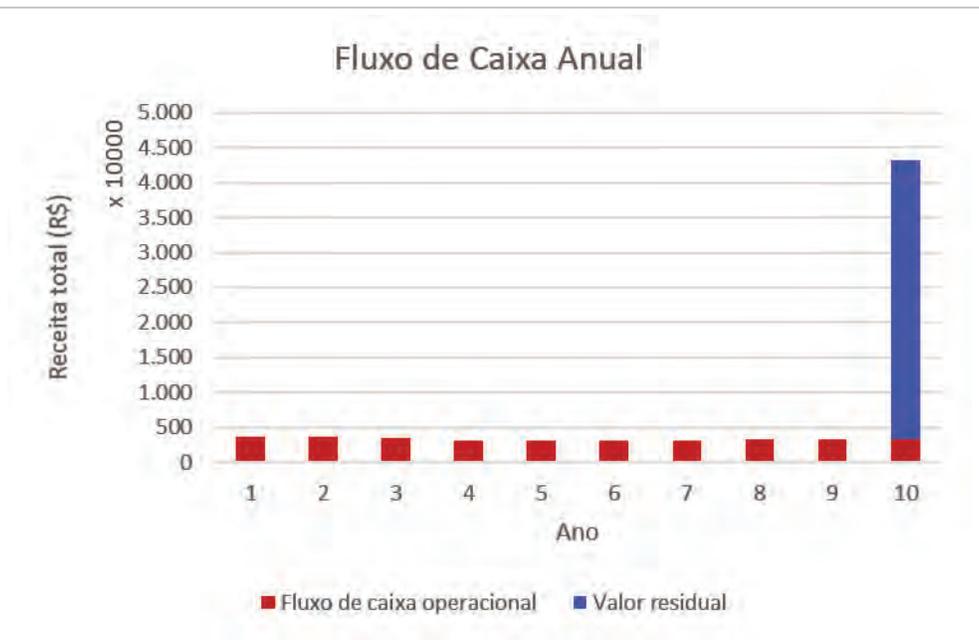
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise.
- **Carência inicial:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se locado.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Descontos:** Não recebemos informações sobre descontos ou diferimentos concedidos em razão da pandemia de COVID-19.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 0,5% ao ano sobre valor de mercado a partir do 3º ano do fluxo.
- **Vacância Constante:** consideramos que o locatário atual permanecerá no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda após 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 3% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** R\$ 1,49/m<sup>2</sup>, considerado apenas em meses de vacância (conforme informado pelo responsável pelas novas negociações no imóvel).
- **IPTU:** R\$ 2,13/m<sup>2</sup>, considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2020).
- **Inadimplência Constante:** este item não foi considerado.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 1% sobre receita (em meses de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** este item não foi considerado.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,50% a.a., composta por NTN B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,00% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

## Resultados

Sendo assim, o valor de venda com base em sua renda, em números redondos, é de:

<b>VALOR VENDA</b>	(Renda - Fluxo Caixa)	<b>R\$ 40.240.000,00</b>	<b>Quarenta Milhões Duzentos E Quarenta Mil Reais</b>
--------------------	-----------------------	--------------------------	---

O Fluxo de Caixa anual detalhado encontra-se a seguir:



Lamister Participações Ltda.

	Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
<b>Total de receitas</b>			3.600.000	3.600.000	3.421.875	3.172.500	3.180.451	3.199.554	3.210.713	3.228.170	3.252.610	3.260.761	33.126.633
Receta de locação Corrigida			3.600.000	3.600.000	3.421.875	3.172.500	3.180.451	3.199.554	3.210.713	3.228.170	3.252.610	3.260.761	33.126.633
Desconto de locação			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carência			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total de despesas</b>			-36.000	-36.000	-34.219	-31.725	-31.805	-31.996	-32.107	-32.282	-32.526	-32.608	-331.266
Comissão de locação			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Condomínio			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inadimplência			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA			-36.000	-36.000	-34.219	-31.725	-31.805	-31.996	-32.107	-32.282	-32.526	-32.608	-331.266
Gestão de contratos			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Receta líquida operacional</b>			3.564.000	3.564.000	3.387.656	3.140.775	3.148.647	3.167.558	3.178.606	3.195.888	3.220.084	3.228.154	32.795.367
Valor de Venda			0	0	0	0	0	0	0	0	0	41.270.539	41.270.539
Comissão de venda			0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.238.116	-1.238.116
<b>Valor residual</b>			0	0	0	0	0	0	0	0	0	40.032.423	40.032.423
<b>VPL (Valor Presente Líquido)</b>			-40.240.515										
<b>Fluxo de caixa</b>			3.564.000	3.564.000	3.387.656	3.140.775	3.148.647	3.167.558	3.178.606	3.195.888	3.220.084	43.260.576	72.827.790
<b>Fluxo de caixa acumulado</b>			3.564.000	7.128.000	10.515.656	13.656.431	16.805.078	19.972.636	23.151.242	26.347.130	29.567.213	72.827.790	72.827.790

## 7.2. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

A seguir apresentamos uma análise de sensibilidade onde provocamos flutuações no cenário referencial para análise de impactos nos indicadores, com análise do efeito de flutuação em duas variáveis:

- A taxa de desconto será variada de – 1,50% a + 1,50%;
- O valor de locação será variado de – 20,00% a + 20,00%;

		Valor de locação - Consolidado									
		45,12	47,94	50,76	53,58	56,40	59,22	62,04	64,86	67,68	
		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
Taxa de desconto	7,00%	-1,50%	38.970.545	40.298.097	41.625.649	42.953.201	44.280.754	45.608.306	46.935.858	48.263.410	49.590.962
	7,50%	-1,00%	37.782.497	39.055.099	40.327.702	41.600.304	42.872.907	44.145.510	45.418.112	46.690.715	47.963.317
	8,00%	-0,50%	36.646.134	37.866.404	39.086.675	40.306.945	41.527.215	42.747.485	43.967.755	45.188.025	46.408.296
	8,50%	0,00%	35.558.847	36.729.264	37.899.681	39.070.098	40.240.515	41.410.932	42.581.349	43.751.766	44.922.183
	9,00%	0,50%	34.518.173	35.641.085	36.763.998	37.886.911	39.009.823	40.132.736	41.255.649	42.378.561	43.501.474
	9,50%	1,00%	33.521.784	34.599.419	35.677.053	36.754.688	37.832.322	38.909.957	39.987.591	41.065.226	42.142.861
	10,00%	1,50%	32.567.485	33.601.951	34.636.418	35.670.885	36.705.352	37.739.819	38.774.285	39.808.752	40.843.219

## 8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

---

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

<b>VALOR VENDA</b>	(Renda - Fluxo Caixa)	<b>R\$ 40.240.000,00</b>	<b>Quarenta Milhões Duzentos E Quarenta Mil Reais</b>
------------------------	-----------------------	--------------------------	---

Binswanger Brazil  
CREA: 494866

  
Nilton Molina Neto  
Sócio-Diretor  
CREA:5068 933048

  
Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS  
Diretora de Consultoria e Avaliações  
CREA: 506.007.193-1



## ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

### Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

### Fator depreciação (*Idade x Estado de Conservação*)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade e estado de conservação, com base no critério de Ross Heidecke e IBAPE/SP.

**Idade:** As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

**Estado de conservação:** Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

### Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

### Valor de Mercado de Locação

#### ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Galpão Seco Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	11,98	14,10	16,21
<b>Galpão Congelado Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	47,94	<b>56,40</b>	64,86

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de mercado de locação.

Apuramos no condomínio Trade Park que há galpões congelados e galpões secos em oferta para locação. O aluguel unitário de galpões congelados, dentro do condomínio, é 4 vezes maior que o aluguel praticado para galpões secos. Dessa forma, realizamos a homogeneização para obtenção do valor de galpão seco e multiplicamos por 4 para encontrar o valor unitário de mercado do galpão congelado. Essa alternativa foi utilizada em razão de não haver galpões congelados em oferta suficiente na região para realizar a homogeneização dos valores de forma direta.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

<b>V = Vu x A, onde:</b>	<b>Galpão Congelado</b>
Vu = Valor Unitário Adotado	<b>R\$ 56,40</b>
A = Área privativa (m <sup>2</sup> )	4.687,50 m <sup>2</sup>
V = Valor Total	R\$ 264.375,00
<b>VALOR TOTAL ARREDONDADO</b>	<b>R\$ 264.000,00</b>

## Pesquisa

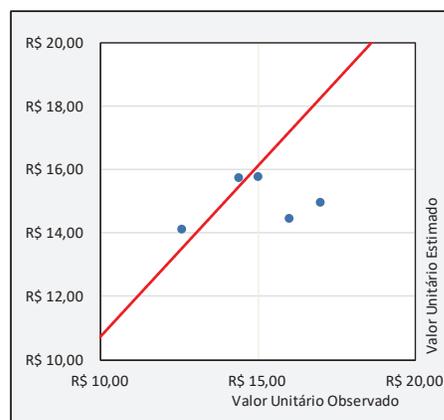
Item	Endereço	Índice Local	Áreas		Construções		Contato			
			Área privativa (m²)	Ida de	Vida Útil	Estado de	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Av. Marginal Oeste, Rod. BR 101 km 131	100	4.687,50 m²	5 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão superior	-	-	-
1	BR-101, 1605 KM 113 - Salseiros, Itajaí	110	1.625,00 m²	1 anos	80 anos	a - novo	galpão superior	Sempre Neg. Imob. Comercial AMP	José Carlos	(31) 3291-2868
2	Rod. Antônio Heil, 1001 - KM 1 - Itaipava, Itajaí	110	2.000,00 m²	15 anos	80 anos	c - regular	galpão superior	Capital Realty	Tarcísio	(47) 3346-1669
3	Rod. Jorge Lacerda, 1010 - Salseiros, Itajaí	110	1.900,00 m²	10 anos	80 anos	c - regular	galpão superior	Capital Realty	Rodrigo	(47) 2169-6868
4	Rod. Jorge Lacerda, 835 - Salseiros, Itajaí	110	40.000,00 m²	0 anos	80 anos	a - novo	galpão superior	LA Franzoi	Rochester	(47) 2033-7282
5	Av. Marginal Oeste, Rod. BR 101 km 131	100	937,50 m²	5 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão superior	Trade Park	Rogério	(47) 99969-3555

## Cálculo

Item	Área privativa (m <sup>2</sup> )	Valores			Homogeneização (Fatores)			Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Depreciação	Fator final	
Aval.	-	-	-	-	OK	OK		
1	1.625,00 m <sup>2</sup>	R\$ 24.375,00	1,00	R\$ 15,00/m <sup>2</sup>	0,909	0,981	0,890	R\$ 13,35/m <sup>2</sup>
2	2.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 32.000,00	1,00	R\$ 16,00/m <sup>2</sup>	0,909	1,070	0,979	R\$ 15,66/m <sup>2</sup>
3	1.900,00 m <sup>2</sup>	R\$ 32.300,00	1,00	R\$ 17,00/m <sup>2</sup>	0,909	1,040	0,949	R\$ 16,13/m <sup>2</sup>
4	40.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 640.000,00	0,90	R\$ 14,40/m <sup>2</sup>	0,909	0,977	0,886	R\$ 12,76/m <sup>2</sup>
5	937,50 m <sup>2</sup>	R\$ 13.125,00	0,90	R\$ 12,60/m <sup>2</sup>	1,000	1,000	1,000	R\$ 12,60/m <sup>2</sup>

### Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área privativa (m <sup>2</sup> )	4.687,50 m <sup>2</sup>
Graus de liberdade:	4	Idade:	5 anos
tc (tabelado):	1,533	Vida útil:	80 anos
Amplitude:	R\$ 2,30/m <sup>2</sup>	Padrão:	galpão superior
		Conservação:	b - entre novo e regular
Limite inferior:	R\$ 12,95/m <sup>2</sup>		
Média:	R\$ 14,10/m <sup>2</sup>	Média Saneada	
Limite superior:	R\$ 15,25/m <sup>2</sup>	Limite inferior (-30%):	R\$ 9,87/m <sup>2</sup>
		Média:	R\$ 14,10/m <sup>2</sup>
		Limite superior (+30%):	R\$ 18,33/m <sup>2</sup>
Intervalo - Elementos utilizados			
Valor mínimo:	R\$ 12,60/m <sup>2</sup>		
Valor máximo:	R\$ 16,13/m <sup>2</sup>		
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 11,98/m <sup>2</sup>	R\$ 11,98/m <sup>2</sup>	
<b>Média:</b>	<b>R\$ 14,10/m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 14,10/m<sup>2</sup></b>	
Limite superior:	R\$ 16,21/m <sup>2</sup>	R\$ 16,21/m <sup>2</sup>	



## Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau					
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3 ✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	2 ✓	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3 ✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3 ✓	0,50 a 2,00	2	0,40 a 2,50*	1

\* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação 11

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

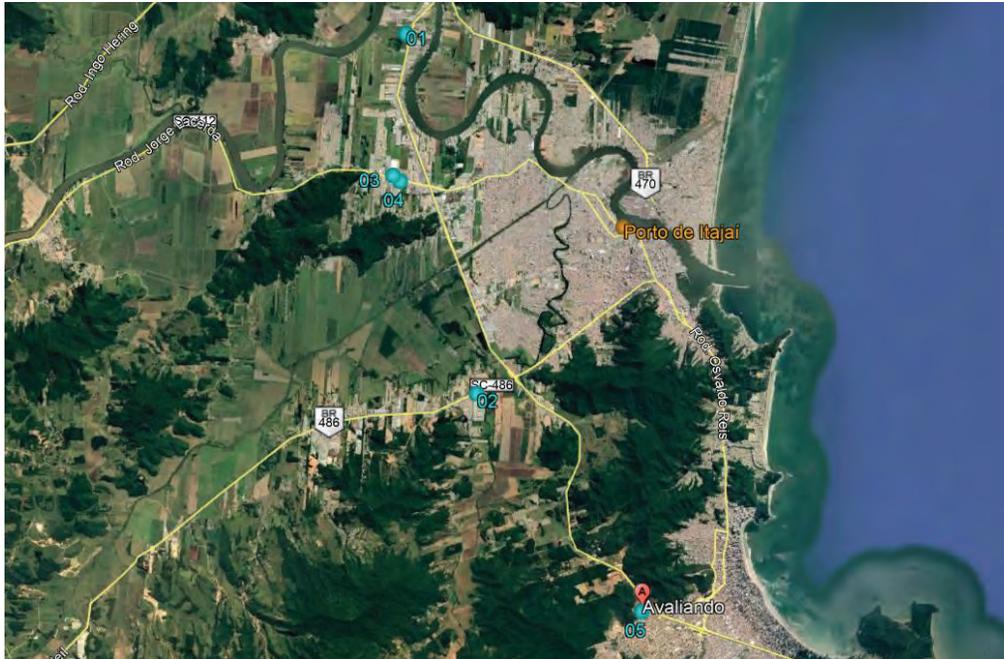
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

\* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II GRAU DE PRECISÃO: Grau III

## Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5





## Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor						
		Grau III		Grau II		Grau I		
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3	✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	
2	Análise das séries históricas do empreendimento	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses			Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1 ✓
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta			Da conjuntura		Sintética da conjuntura	1 ✓
4	Taxas de desconto	Fundamentada			Justificada		Arbitrada	1 ✓
5	Escolha do Modelo	Probabilístico			Determinístico associado aos cenários		Determinístico	1 ✓
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3	✓	Simplificada		Rendas Líquidas	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5			Mínimo de 3		Mínimo de 1	1 ✓
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico			Simulação com identificação de elasticidade por variável		Simulação única com variação em torno de 10%	
9	Análise de risco	Risco fundamentado			Risco justificado		Risco arbitrado	
<b>Pontuação</b>								<b>11</b>
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):</b>								<b>Grau I</b>

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

Graus	Para identificação de valor		
	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	7
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

## ANEXO C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS

---

### A Binswanger Brazil

A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes.

Durante os anos 1990, a consultoria iniciou um programa de expansão internacional, formando alianças estratégicas com organizações imobiliárias em todo o mundo, período em que se estabeleceu também no Brasil, maior mercado imobiliário da América Latina.

Fundada em 1997, a Binswanger Brazil nasceu como escritório regional da rede, e em pouco mais de duas décadas se consolidou como uma das principais fornecedoras de serviços imobiliários para o mercado corporativo brasileiro.

Com sede em São Paulo, a companhia conta atualmente com uma das melhores estruturas imobiliárias em operação no país e oferece assistência de alcance global para todo o território nacional em um balcão único para clientes em diversos setores da economia.

Mais do que atender às necessidades de clientes, a Binswanger Brazil oferece linha completa de soluções imobiliárias e projetos personalizados para atender a todas as etapas dos processos imobiliários de seus parceiros de negócio.

### Currículos



#### **Nilton Molina Neto - CEO**

Graduado em Engenharia de Produção Mecânica pelo Instituto Mauá de Tecnologia, Nilton é CEO da Binswanger Brazil desde 2015. Em sua trajetória profissional em grandes grupos corporativos, teve a oportunidade de acompanhar projetos industriais em empresa multinacional americana, participar de projetos comerciais de uma das maiores empresas da indústria de celulose do país e gerenciar projetos de construção naval para indústria de óleo e gás, onde coordenou mais de 150 funcionários.



#### **Isabela Monastersky (MRICS) - Diretora Técnica**

Há mais de 20 anos no mercado imobiliário, Isabela possui ampla experiência nas áreas de avaliação, consultoria e transações imobiliárias. Nesse período, exerceu funções de liderança em empresas como Colliers, Newmark Knight Frank e Dworking. Possui MBA em Real Estate (USP-2010), e pós-graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações (FAAP-1998), e ocupa - desde 2018 - a Diretoria de Consultoria e Avaliação, onde analisa portfólios imobiliários de grandes incorporadores, fundos imobiliários e de pensão e investidores.

## **ANEXO D – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

---



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos Alcântara

**Certidão de Inteiro Teor da Matrícula**  
**(Até R-14)**

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 22499, datada de 26 de Junho de 2015, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL	
Livro N° 2	Ficha n. 1
<b>MATRÍCULA N° 22499 . Camboriú, 26 de Junho de 2015.</b>	
<b>IMÓVEL:</b> Galpão Empresarial C4 do CONDOMÍNIO EMPRESARIAL, situado na Rodovia BR 101 Km 131, bairro Monte Alegre, nesta cidade de Camboriú-SC, com área privativa total de 937.5000m², área de uso comum de 0,3872m², área real total de 937,8872m², área de terreno total de 1.442,3447m², coeficiente de proporcionalidade de 0,0112108 do terreno de 90.940,40m².-	
<b>PROPRIETÁRIOS:</b> 72.782,5797m², ou seja, 80,0332% para <b>TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA</b> , sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, n° 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranquinho, Monte Alegre, Camboriú-SC; 8.573,284565m², ou seja, 9,4272% para <b>OURO IMPORT LTDA EPP</b> , sociedade empresária limitada, CNPJ 75.524.553/0001-42, com sede na Rua 1061, n° 363, Centro, Balneário Camboriú-SC e 9.584,535739m², ou seja, 10,5396% para <b>GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI</b> , RG n° 4.984.703-3-SESP/PR, CPF 881.625.599-49, nascida em 15.06.1971, com 43 anos de idade, do lar e seu esposo <b>JAIRO MARONEZI</b> , RG n° 3.650.475-7-SSP/PR, CPF 546.206.869-72, nascido em 09.04.1965, com 49 anos de idade, vendedor, brasileiros; casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n° 6515/77, residentes na Rua das Gabirobas, n° 12, casa 02, Bairro Uberaba, Curitiba-PR; <b>MOACIR CASAGRANDE</b> , RG n° 11.131.109-9-SESP/PR, CPF 310.454.800-53, nascido em 10.01.1958, com 57 anos de idade, empresário e sua esposa <b>HELENA MARONEZI CASAGRANDE</b> , RG n° 7.617.794-5-SESP/PR, CPF 645.976.600-20, nascida em 08.08.1966, com 48 anos de idade, do lar; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n° 6515/77, residentes na Rua Silveira Martins, n° 596, Bairro Brasília, Pato Branco-PR e <b>EDSON LUIZ CASAGRANDE</b> , RG n° 4.058.698-9-SESP/PR, CPF 546.244.959-34, nascido em 27.03.1969, com 45 anos de idade e sua esposa <b>ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE</b> , RG n° 4.518.102-2-SESP/PR, CPF 638.015.319-53, nascida em 12.03.1969, com 45 anos de idade; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6515/77, empresários, residentes na Rua Pedro Muraro, n° 55, Casa 8, Bairro São João, Curitiba-PR.-	
<b>Obs¹:</b> TRATA-SE DE OBRA PROJETADA E PENDENTE DE REGULARIZAÇÃO REGISTRAL NO QUE TANGE À SUA CONCLUSÃO, nos termos do Art. 773, §1º e §2º do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina.-	
<b>Obs²:</b> Conforme R-15 do registro anterior, dentro os documentos apresentados para o registro da incorporação imobiliário constam: Certidão Positiva de Débito Municipal do Município de Balneário Camboriú-SC, Certidão Regional Positiva para Fins Gerais Cível e Criminal da Justiça Federal da 4ª Região e Certidão Positiva Cível da Comarca de Camboriú-SC.-	
REGISTRO ANTERIOR: M-11169, fls. 1 do livro 2 - deste Ofício - Emol: R\$6,25. Selo de fiscalização: DXU35917-H3NV. Selo: R\$1,55.- Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular	
AV-1-22499, em 26/06/2015.-	
<b>CASAMENTO/PACTO ANTENUPCIAL:</b> Faço a presente para constar o Casamento/Pacto Antenupcial conforme AV-8/AV-10 do registro anterior: JAIRO	

- continua no verso -



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, n° 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, Página 1/13  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

continuação da matrícula n. 22499	ficha n. 1v
<p>MARONEZI e Geronilde Cristina Bosi, que passou a assinar GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, casaram-se em 15.02.1997, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6515/77, conforme Certidão de Casamento Matrícula 084442 01 55 1997 2 00026 128 0008351 49 expedida em 14.04.2015 pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Pato Branco-PR, cujo pacto antenupcial encontra-se registrado sob nº 3348 do livro 3-Aux. do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú-SC.-</p> <p>PROTOCOLO: Nº 26214 de 29/05/2015. Selo de fiscalização: DXU36161-WPSF. Selo R\$1,55.-</p> <p>Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular</p>	
<p>AV-2-22499, em 26/06/2015.-</p> <p><b>CASAMENTO/PACTO ANTENUPCIAL:</b> Faço a presente para constar o Casamento/Pacto Antenupcial conforme AV-9 do registro anterior: MOACIR CASAGRANDE e Helena Maronezi, que passou a assinar HELENA MARONEZI CASAGRANDE, casaram-se em 18.07.1984, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6515/77, conforme Certidão de Casamento Matrícula nº 1021520155 1984 2 00001 144 0000204 69, expedido em 26/10.2011 pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Nova Alvorada-RS, cujo pacto antenupcial encontra-se registrado sob nº 370 do livro 3-Aux. deste Ofício.-</p> <p>PROTOCOLO: Nº 26214 de 29/05/2015. Selo de fiscalização: DXU36663-JDYU. Selo R\$1,55.-</p> <p>Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular</p>	
<p>R-3-22499, em 14/10/2015.</p> <p><b>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:</b> Escritura Pública de Alienação de Bens Imóveis lavrada em 09.09.2015, às fls. 060/069 do livro 385 pelo 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR e Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 07.10.2015, às fls. 040 do livro 0689 pelo 2º Tabelionato de Notas de Balneário Camboriú-SC.-</p> <p><b>Devedora:</b> TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Marginal Oeste, Camboriú-SC.-</p> <p><b>Fiduciárias:</b> TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, já qualificada; OURO IMPORT LTDA EPP, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 75.524.553/0001-42, com sede na Rua 1061, nº 363, Balneário Camboriú-SC; GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, RG nº 4.984.703-3-SSP/PR, CPF 881.625.599-49, nascida em 15.06.1971, do comércio, e seu esposo JAIRO MARONEZI, RG nº 3.650.475-7-SSP/PR, CPF 546.206.869-72, nascido em 09.04.1965, empresário; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77; residentes na Rua das Gábirobas, nº 148, casa 02, Uberaba, Curitiba-PR; MOACIR CASAGRANDE, RG nº 11.131.109-9-SSP/PR, CPF 310.454.800-53, nascido em 10.01.1958, empresário, e sua mulher HELENA MARONEZI CASAGRANDE, RG nº 7.617.794-5-SESP/PR, CPF 645.976.600-20, nascida em 08.08.1966, do lar; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua Silveira Martins, nº 598, Brasília, Pato Branco-PR; EDSON LUIZ CASAGRANDE, RG nº 4.058.698-9-SSP/PR, CPF 546.244.959-34, nascido em 27.03.1969, e sua mulher ANGÉLICA MEIMBERG CASAGRANDE, RG nº 4.518.102-2-SSP/PR, CPF 638.015.319-53, nascida em 12.03.1969; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de</p>	

- continuação na ficha n. 2



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, Página 2/13  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**REGISTRO GERAL**

Livro Nº 2

ficha n. 2

**MATRÍCULA Nº 22499 - cont.:**

bens, na vigência da Lei nº 6515/77, empresários, residentes na Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 8, São João, Curitiba-PR.-

**Credor: BANCO ABC BRASIL S.A.,** CNPJ 28.195.667/0001-06, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 2º andar, São Paulo-SP.-

Do crédito: R\$8.750.000,00, na forma da Cédula de Crédito Bancário nº 3800115. Prazo: 1.439 (um mil, quatrocentos e trinta nove) dias. Forma de pagamento: em 48 (quarenta e oito) prestações, vencendo-se a primeira em 31.08.2015 e a última em 09.07.2019. Vencimento final: 09.07.2019.-

Encargos/Juros remuneratórios: 100% (cem por cento) do CDI - Certificado de Depósito Interfinanceiro - Taxa Média - CDI Over Extragruppo DI - CETIP, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de 7,4424% ao ano, equivalente a 0,6000% ao mês, calculada de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.-

Objeto: O imóvel matriculado, a ser construído, avaliado em R\$1.390.000,00. FRJ pago em 06.10.2015, no valor de R\$2.749,96 (inclui M-22500, M-22501, M-22502, M-22503, M-22504 e M-22505, todas deste Ofício), junto ao Bradesco Net Empresa, Nº de controle: 479.150.914.411.816.174, Documento: 0002002, boleto nº 50020.1171.7153.-

Obs.: Escritura Pública lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR, confirmada em 13.10.2015.-

PROCOLO: Nº 27774 de 15/09/2015. Emol.: R\$1.100,00. Selo de fiscalização: EBA79999-UHFM. Selo R\$1,55.-

Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto

AV-4-22499, em 29/12/2015.-

**COMPRA E VENDA:** Faço a presente para constar a Compra e Venda registrada no R-18 do registro anterior: Escritura Pública de Compra e Venda, cumulada com Averbação Parcial da Obra e Constituição, Especificação e Divisão do Condomínio Empresarial, com Averbação Parcial da Obra, Divisão Amigável e Atribuição de Unidades lavrada em 07.10.2015, às fls. 006 do livro 0689; Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 15.10.2015, às fls. 020 do livro 0690 e Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 29.10.2015, às fls. 144 do livro 0691, todas do 2º Tabelionato de Notas de Balneário Camboriú-SC.-

**TRANSMITENTE:** TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranquinho (Monte Alegre), Camboriú-SC.-

**ADQUIRENTES:** 3.453,088935m² para **OURO IMPORT LTDA EPP**, sociedade empresária limitada, CNPJ 75.524.553/0001-42, com sede na Rua 1061, nº 363, Centro, Balneário Camboriú-SC e 4.550,231561m² em comum para **GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI**, RG nº 4.984.703-3-SESP/PR, CPF 881.625.599-49, do lar, e seu marido **JAIRO MARONEZI**, CNH nº 03552086807-DETRAN/PR, CPF 546.206.869-72, vendedor; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados à Rua das Gabirobas, nº 12, Casa 02, Bairro Uberaba, Curitiba-PR; **MOACIR CASAGRANDE**, RG nº 11.131.109-9-SESP/PR, CPF 310.454.800-53, empresário, e sua esposa

- continua no verso -



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, Página 3/13  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

continuação da matrícula n. 22499	ficha n. 2v
<p><b>HELENA MARONEZI CASAGRANDE</b>, RG nº 7.617.794-5-SESP/PR, CPF 645.976.600-20, do lar; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados à Rua Silveira Martins, nº 596, Bairro Brasília, Pato Branco-PR e <b>EDSON LUIZ CASAGRANDE</b>, RG nº 4.058.698-9-SESP/PR, CPF 546.244.959-34, e sua esposa <b>ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE</b>, RG nº 4.518.102-2-SESP/PR, CPF 638.015.319-53; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, empresários, residentes e domiciliados à Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 8, Bairro São João, Curitiba-PR.</p> <p><b>OBJETO:</b> A fração ideal de 8.003,320496m<sup>2</sup> do imóvel desta matrícula. <b>PREÇO:</b> R\$32.000,00 (sendo R\$11.000,00 para a fração ideal de 3.453,088935m<sup>2</sup> e R\$21.000,00 para a fração ideal de 4.550,231561m<sup>2</sup>). ITBI e FRJ recolhidos no ato da Escritura sobre R\$345.308,89 para a fração ideal de 3.453,088935m<sup>2</sup> e ITBI e FRJ recolhidos no ato da Escritura sobre R\$455.023,15 para a fração ideal de 4.550,231561m<sup>2</sup>. "EMITIDA A DOI".</p> <p>Obs.: Cada proprietário passa a ter a seguinte proporção: 64.779,2592m<sup>2</sup>, ou seja 71,23265% para TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA; 12.026,3735m<sup>2</sup>, ou seja 13,22445% para OURO IMPORT LTDA EPP e 14.134,7673m<sup>2</sup>, ou seja 15,54289% para GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI e seu marido JAIRO MARONEZI, MOACIR CASAGRANDE e sua esposa HELENA MARONEZI CASAGRANDE e LUIZ CASAGRANDE e sua esposa ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE.</p> <p><b>PROTOCOLO:</b> Nº 28900 de 01/12/2015. Selo de fiscalização: ECX87688-AD24. Selo R\$1,55.-</p> <p>Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto</p>	
<p>AV-5-22499, em 29/12/2015.-</p> <p><b>CONSTRUÇÃO:</b> Conforme AV-21 do registro anterior, faço a presente para constar que a requerimento dos proprietários datado de 03.10.2015, com reconhecimento de firma em 07.10.2015, acompanhado do Habite-se Parcial nº 0152/2015 e Certidão de Averbação datados de 29.06.2015, Habite-se Complementar e Certidão de Averbação Complementar datados de 22.09.2015, todos expedidos pela municipalidade e da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 002732015-88888017, expedida em 01.10.2015 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, averba-se a construção da edificação em alvenaria, citada no cabeçalho, situada na Rodovia BR 101, Km 131, nº 131. FRJ recolhido conforme AV-21 da M-11169.</p> <p>Obs.: Certidão de Procuração Pública lavrada em 25.11.2014, às fls. 161 do livro 0540 pelo 1º Tabelionato de Notas de São José dos Pinhais-PR; Certidão de Procuração Pública lavrada em 25.11.2014, às fls. 178/179 do livro 137 pelo 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR e Procuração Pública lavrada em 16.01.2015, às fls. 162 do livro 154 pelo Tabelionato de Notas de Itapema-SC, todas confirmadas em 11.12.2015.</p> <p><b>PROTOCOLO:</b> Nº 28903 de 01/12/2015. Selo de fiscalização: ECX87943-F8X3. Selo R\$1,55.-</p> <p>Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto</p>	
<p>AV-6-22499, em 29/12/2015.-</p> <p><b>INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:</b> Conforme R-22, R-23 e AV-24 do registro anterior, faço a presente para constar que, mediante</p> <p>- continuação na ficha n. 3</p>	



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, 88340-260 - Fone: (47) 3365-5147

Página 4/13



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF: 514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL	
Livro N° 2	ficha n. 3
<b>MATRICULA N° 22499 - cont.:</b> Escritura Pública de Compra e Venda, cumulada com Averbação Parcial da Obra e Constituição, Especificação e Divisão do Condomínio Empresarial, com Averbação Parcial da Obra, Divisão Amigável e Atribuição de Unidades lavrada em 07.10.2015, às fls. 006 do livro 0689; Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 15.10.2015, às fls. 020 do livro 0690 e Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 29.10.2015, às fls. 144 do livro 0691, todas do 2º Tabelionato de Notas de Balneário Camboriú-SC, os proprietários e instituidores qualificados no cabeçalho instituíram o <b>CONDOMÍNIO EMPRESARIAL</b> , bem como especificaram a unidade objeto desta matrícula.- Obs.: A convenção do condomínio encontra-se devidamente registrada no livro 3 (aux.) sob o número 1767 deste Ofício.- PROTOCOLO: N° 28900 de 01/12/2015. Selo de fiscalização: ECX88021-NN02. Selo R\$1,55.- Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto	
AV-7-22499, em 29/12/2015.- <b>ADITIVO AO R-3:</b> Conforme Certidão de Escritura Pública de Aditamento à Alienação Fiduciária de Bens Imóveis lavrada em 26.11.2015, às fls. 117/120 do livro 390 pelo 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR, as partes <b>Devedora: TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA</b> , pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Marginal Oeste, Camboriú-SC; <b>Fiduciantes: TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA</b> , sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranquinho (Monte Alegre), Camboriú-SC; <b>OURO IMPORT LTDA EPP</b> , pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 75.524.553/0001-42, com sede na Rua 1081, nº 363, Balneário Camboriú-SC; <b>GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI</b> , RG nº 4.984.703-3-SSP/PR, CPF 881.625.599-49, nascida em 15.06.1971, do comércio, e seu esposo <b>JAIRO MARONEZI</b> , RG nº 3.650.475-7-SSP/PR, CPF 546.206.869-72, nascido em 09.04.1965, empresário; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua das Gabirobas, nº 148, casa 02, Uberaba, Curitiba-PR; <b>MOACIR CASAGRANDE</b> , RG nº 11.131.109-9-SSP/PR, CPF 310.454.800-53, nascido em 10.01.1958, empresário, e sua mulher <b>HELENA MARONEZI CASAGRANDE</b> , RG nº 7.617.794-5-SESP/PR, CPF 645.976.800-20, nascida em 08.08.1966, do lar; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua Silveira Martins, nº 596, Brasília, Pato Branco-PR; <b>EDSON LUIZ CASAGRANDE</b> , RG nº 4.058.698-9-SSP/PR, CPF 546.244.959-34, nascido em 27.03.1969, e sua mulher <b>ANGÉLICA MEIMBERG CASAGRANDE</b> , RG nº 4.518.102-2-SSP/PR, CPF 638.015.319-53, nascida em 12.03.1969; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, empresários, residentes na Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 8, São João, Curitiba-PR e <b>Credor: BANCO ABC BRASIL S.A.</b> , CNPJ 28.195.667/0001-06, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 2º andar, São Paulo-SP, resolveram aditar a obrigação garantida a fim de retirar a <b>OURO IMPORT LTDA EPP</b> , já qualificada, da condição de anuente, liberando-a de suas atribuições ali previstas e resolveram de	

- continua no verso -



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, 88340-260 - Fone: (47) 3365-5147

Página 5/13



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

continuação da matrícula n. 22499	ficha n. 3v
<p>comum acordo, retirar a OURO IMPORT LTDA EPP de suas atribuições previstas na Escritura de Alienação Fiduciária, liberando-a de suas obrigações de fiduciante. Por sua vez, os fiduciários concordam a assumir imediatamente todas as obrigações porventura atribuídas a OURO IMPORT LTDA EPP na Escritura de Alienação Fiduciária. A definição de fiduciários na Escritura de Alienação Fiduciária, passa a ser atribuída exclusivamente à TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI e seu esposo JAIRO MARONEZI, MOACIR CASAGRANDE e sua mulher HELENA MARONEZI CASAGRANDE, EDSON LUIZ CASAGRANDE e sua mulher ANGÉLICA MEIMBERG CASAGRANDE, todos já qualificados.-</p> <p>Obs¹: Conforme declarado na Escritura, o presente aditamento não implica em novação. As partes ratificam os termos, condições, cláusulas e demais condições constantes da Obrigação Garantida, que não tenham sido expressamente alteradas pela Escritura de Aditamento e por eventuais aditamentos à obrigação garantida, os quais continuam a produzir todos os seus efeitos legais.-</p> <p>Obs²: Certidão de Escritura Pública confirmada em 11.12.2015.- PROTOCOLO: Nº 29052 de 11/12/2015. Emol: R\$84,50. Selo de fiscalização: ECX88096-QZUQ. Selo R\$1,55.- Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto</p>	
<p>R-8-22499, em 29/12/2015.-</p> <p><b>DIVISÃO AMIGÁVEL:</b> Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, cumulada com Averbação Parcial da Obra e Constituição, Especificação e Divisão do Condomínio Empresarial, com Averbação Parcial da Obra, Divisão Amigável e Atribuição de Unidades lavrada em 07.10.2015, às fls. 006 do livro 0689; Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 15.10.2015, às fls. 020 do livro 0690 e Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 29.10.2015, às fls. 144 do livro 0691, todas do 2º Tabelionato de Notas de Balneário Camboriú-SC, o imóvel objeto desta matrícula foi atribuído aos Proprietários <b>TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA</b>, sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranchinho (Monte Alegre), Camboriú-SC; <b>GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI</b>, RG nº 4.984.703-3-SESP/PR, CPF 881.625.599-49, do lar, e seu marido <b>JAIRO MARONEZI</b>, CNH nº 03552086807-DETRAN/PR, CPF 546.206.869-72, vendedor; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua das Gabirobas, nº 12, Casa 02, Bairro Uberaba, Curitiba-PR; <b>MOACIR CASAGRANDE</b>, RG nº 11.131.109-9-SESP/PR, CPF 310.454.800-53, empresário, e sua esposa <b>HELENA MARONEZI CASAGRANDE</b>, RG nº 7.617.794-5-SESP/PR, CPF 645.976.600-20, do lar; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua Silveira Martins, nº 596, Bairro Brasília, Pato Branco-PR e <b>EDSON LUIZ CASAGRANDE</b>, RG nº 4.058.698-9-SESP/PR, CPF 546.244.959-34, e sua esposa <b>ANGÉLICA MEIMBERG CASAGRANDE</b>, RG nº 4.518.102-2-SESP/PR, CPF 638.015.319-53; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, empresários, residentes na Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 8, Bairro São João, Curitiba-PR.-</p> <p>Valor: R\$1.352.564,65. FRJ recolhido no ato da Escritura. "EMITIDA A DOI".- PROTOCOLO: Nº 28900 de 01/12/2015. Emol: R\$733,33. Selo de fiscalização:</p>	

- continuação na ficha n. 4



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, Página 6/13  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF: 514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos Alcântara

REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL	
Livro N° 2	Ficha n. 4
<p><b>MATRÍCULA N° 22499 - cont.:</b>            ECX88446-NGCA. Selo R\$1,55,-            Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto</p>	
<p>AV-9-22499, em 20/12/2017.-----            PROTOCOLO: N° 38123 de 30/11/2017.-----  <b>CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:</b> A requerimento da coproprietária TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA datado de 24.10.2017 e conforme Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Alienação Fiduciária sobre Bem Imóvel, originário do Banco ABC Brasil S.A, datado de 17.10.2017, com reconhecimento de firma em 19.10.2017, neste ato representado nos termos da Certidão datada de 27.11.2017 da Procuração lavrada em 30.03.2017, às fls. 235 do livro 0722 pela Tabela de Notas do 32º Subdistrito de São Paulo-SP, confirmada em 12.12.2017, <b>averba-se o cancelamento do R-3 e o aditivo averbado na AV-7</b>.-----  <b>CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE (Provimento 39/2014 CNJ):</b> NEGATIVAS, em nome de TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, Código HASH: 7305.5d74.0aa0.6808.0af8.9e9f.a759.d422.e323.d6a4, na data de 20/12/2017 às 15:49:41; de GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, Código HASH: 5d69.a747.095b.b692.bb0e.4131.a37b.065f.1af7.c85c, na data de 20/12/2017 às 15:50:13; de JAIRO MARONEZI, Código HASH: 8fbb.c48f.bc68.f08.d78b.0745.9478.8550.e140.dfa8, na data de 20/12/2017 às 15:50:37; de MOACIR CASAGRANDE, Código HASH: 48eb.71f4.f93a.7ff8.66f3.5f18.6666.17d0.999b.5d23, na data de 20/12/2017 às 15:51:06; de HELENA MARONEZI CASAGRANDE, Código HASH: 2cb9.0ad0.7459.810d.30c9.e071.1075.5256.4634.9c60, na data de 20/12/2017 às 15:51:29; de EDSON LUIZ CASAGRANDE, Código HASH: 0889.4691.8b8d.ec23.7326.f39f.acd9.438f.98ea.5cba, na data de 20/12/2017 às 15:51:58 e de ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, Código HASH: 7667.a99d.91c8.3e19.bd9f.1c4e.b530.f3f5.706d.63c9, na data de 20/12/2017 às 15:52:22.-----  <b>EMOLUMENTOS:</b> R\$101,40. Selo de fiscalização: EYC20609-4FBS. Selo R\$1,85.---            Gilson Maurício Alcântara - Registrador Substituto</p>	
<p>R-10-22499, em 24/05/2018.-----            PROTOCOLO: N° 39573 de 19/04/2018.-----  <b>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:</b> Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Convênio de Limite Rotativo de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Convênio") N° ID 5563/2017 datado de 27.11.2017 e Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Convênio de Limite Rotativo de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Convênio") N° ID 5563/2017 datado de 08.03.2018, ambos originário do Itaú Unibanco S.A.-----  <b>DEVEDORES:</b> C3M ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 02.258.753/0001-98, com sede em Rua Guilherme Jorge Scheide, nº 333, 2º andar, sala 03, Bairro Planalto, Pato Branco-PR, neste ato representada por seu sócio administrador EDSON LUIZ CASAGRANDE, brasileiro, empresário, nascido em 27.03.1969, com 49 anos de idade, CPF nº 546.244.959-34, RG nº 4.058.698-9-SSP/PR, casado, residente e domiciliado à Rua Pedro Murano, nº 55, casa 08, Curitiba-PR e TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E</p>	
- continua no verso -	





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

continuação da matrícula n. 22499

ficha n. 4v

INCORPORADORA LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranchinho, Camboriú-SC, neste ato representada por seu sócio JAIRO MARONEZI, brasileiro, vendedor, nascido em 09.04.1965, com 53 anos de idade, CPF nº 546.206.869-72, RG nº 3.650.475-7-SESP/PR, casado, residente e domiciliado à Rua Gabirobas, nº 12, Casa 02, Uberaba, Curitiba-PR e pelo administrador não sócio CELESTINO GRANZA, brasileiro, comerciante, nascido em 25.01.1956, com 62 anos de idade, CPF nº 294.073.389-91, RG nº 4/R-424.833-SSP/SC, casado, residente e domiciliado à Rua Arribá, nº 125, Casa 57, Cond. Praia Brava, Itajaí-SC.-----  
CREDOR FIDUCIÁRIO: ITAÚ UNIBANCO S.A, CNPJ 60.701.190/0001-04, Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo-SP, nos termos da Procuração Pública lavrada em 28.07.2018, às fls. 193 do livro 4920 pelo 13º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, confirmada em 23.05.2018.-----  
FIDUCIANTES: TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranchinho, Camboriú-SC, neste ato representada por seu sócio JAIRO MARONEZI, brasileiro, vendedor, nascido em 09.04.1965, com 53 anos de idade, CPF nº 546.206.869-72, RG nº 3.650.475-7-SESP/PR, casado, residente e domiciliado à Rua Gabirobas, nº 12, Casa 02, Uberaba, Curitiba-PR e pelo administrador não sócio CELESTINO GRANZA, brasileiro, comerciante, nascido em 25.01.1956, com 62 anos de idade, CPF nº 294.073.389-91, RG nº 4/R-424.833-SSP/SC, casado, residente e domiciliado à Rua Arribá, nº 125, Casa 57, Cond. Praia Brava, Itajaí-SC; GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, brasileira, do lar, nascida em 15.06.1971, com 46 anos de idade, CPF nº 881.625.599-49, RG nº 4.984.703-3-SESP/PR, e JAIRO MARONEZI, brasileiro, vendedor, nascido em 09.04.1965, com 52 anos de idade, CPF nº 546.206.869-72, RG nº 3.650.475-7-SSP/RS, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados à Rua das Gabirobas, nº 12, Casa 02, Bairro Uberaba, Curitiba-PR; HELENA MARONEZI CASAGRANDE, brasileira, do lar, nascida em 08.08.1966, com 51 anos de idade, CPF nº 645.976.600-20, RG nº 7.617.794-5-SESP/PR e MOACIR CASAGRANDE, brasileiro, empresário, nascido em 10.01.1958, com 59 anos de idade, CPF nº 310.454.800-53, RG nº 11.131.109-9-SESP/PR, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados à Rua Silveira Martins, nº 596, Bairro Brasília, Pato Branco-PR; EDSON LUIZ CASAGRANDE, brasileiro, empresário, nascido em 27.03.1969, com 49 anos de idade, CPF nº 546.244.959-34, RG nº 4.058.698-9-SESP/PR, e ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, brasileira, empresária, nascida em 12.03.1969, com 49 anos de idade, CPF nº 838.015.319-53, RG nº 4.518.102-2-SESP/PR, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados à Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 08, Bairro São João, Curitiba-PR.-----  
DADOS DO LIMITE DE CRÉDITO: Data de Celebração: 27.11.2017. Local de Celebração: São Paulo. Valor do Limite de Crédito: R\$6.800.000,00 (seis milhões e oitocentos mil reais). Prazo do Limite Crédito: Até 120 (cento e vinte) meses a partir da data de registro do convênio. Percentual mínimo de crédito: 100% (cem por cento) sobre o valor do limite de crédito. Conta Corrente de depósito devedor: Agência: 1412. Conta 25909 DAC 3.-----

- continuação na ficha n. 5



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, Página 8/13  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos Alcântara

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b>	
REGISTRO GERAL	
Livro Nº 2	ficha n. 5
<b>MATRÍCULA Nº 22499 - cont.:</b> <b>OPERAÇÕES DE CRÉDITO DESEMBOLSADAS:</b> Cédula de Crédito Bancário Nº 199917100003000; Valor do Crédito: R\$6.800.000,00; Prazo: 48 meses; Data de Emissão da Cédula: 13.10.2017; Data de Vencimento: 06.10.2021; Taxa de Juros: 0% (zero por cento) do CDI composto com a taxa fixa de 19,279416% a.a (dezenove inteiros, e duzentos e setenta e nove mil quatrocentos e dezesseis milionésimos por cento ao ano), que equivale a 1,480000% a.m (um inteiro e quatrocentos e oitenta mil milionésimos por cento ao mês). Demais encargos estão descritos na cédula, quais são de conhecimento dos contratantes.----- <b>CERTIDÕES:</b> Conforme citado no Instrumento foram apresentadas: Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Negativas de Débitos Trabalhistas, Negativas de Débitos Municipais relativas aos imóveis e as Certidões de Ações Reais e Pessoais Repersecutórias e de Ônus e Ações Reais.----- <b>GARANTIA FIDUCIÁRIA:</b> O imóvel desta matrícula, da M-22500, M-22501 e da M-22502, todos deste Ofício, avaliados em R\$6.818.857,00, sendo o valor de venda e percentuais garantidos por cada imóvel: Matrícula 22499, data: 01/03/2017, valor de venda forçada R\$1.704.714,25, percentual garantido 25%; Matrícula 22500, data: 01/03/2017, valor de venda forçada R\$1.704.714,25, percentual garantido 25%; Matrícula 22501, data: 01/03/2017, valor de venda forçada R\$1.704.714,25, percentual garantido 25% e Matrícula 22502, data: 01/03/2017, valor de venda forçada R\$1.704.714,25, percentual garantido 25%.----- <b>FRJ:</b> Recolhido em 18.05.2018, no valor de R\$2.039,99 (inclui M-22500, M-22501 e M-22502), via Itaú Empresas na Internet, CTRL: 999819172000016, Autenticação: 3748 1F0 B79F 6C1B 68D7 D9B7 7748 998C 8C34 F2A4D, Nr. Documento: 28346670000992970.----- <b>CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE (Provimento 39/2014 CNJ):</b> NEGATIVAS, em nome de TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, Código HASH: 7e70. 243f. df2a. 3a01. ff04. ff1f. b786. 3f05. 6ee0. 4d05, na data de 24/05/2018 às 13:12:37, GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, Código HASH: 4036. 55b5. fa95. 62b9. 6d3f. 3610. 2610. e231. 2fd7. cd94, na data de 24/05/2018 às 13:13:09, JAIRO MARONEZI, Código HASH: a1a8. 41d8. cd52. 7b0d. a9e4. da74. 0270. 02b0. 3a13. 2a39, 24/05/2018 às 13:13:36, de HELENA MARONEZI CASAGRANDE, Código HASH: 1a83. 28dc. 54e9. 58ff. 22fe. d1f8. 3c2a. bd0e. 11c4. 7080, na data de 24/05/2018 às 13:14:16, MOACIR CASAGRANDE, Código HASH: 55e9. 86e8. 93d2. b1e3. 1610. 3a73. 55a9. 22ab. 44a4. d6ed, na data de 24/05/2018 às 13:14:46, de EDSON LUIZ CASAGRANDE, Código HASH: 8627. 8d9f. 7740. 7f9d. 2581. 6804. 2c9b. fcc4. 8ecf. b9c3, na data de 24/05/2018 às 13:15:29, e de ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, Código HASH: 98c3. eeb2. 3e20. 9e0a. cd03. f30b. aa82. 8621. 2c79. 19e3, na data de 24/05/2018 às 13:15:55.----- <b>EMOLUMENTOS:</b> R\$1.360,00. Selo de fiscalização: FCL14863-TAZG. Selo R\$1,90. Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular AV-11-22499, em 06/11/2018.----- <b>PROTOCOLO:</b> Nº 41781 de 26/10/2018.----- <b>INDISPONIBILIDADE:</b> Nos termos do Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, faço a presente para constar que foi determinada a indisponibilidade dos	

- continua no verso -



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, 88340-260 - Fone: (47) 3365-5147

Página 9/13



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

continuação da matrícula n. 22499	Ficha n. 5v
bens em nome do coproprietário EDSON LUIZ CASAGRANDE, CPF 546.244.959-34, no Processo nº 00245238920188160013 da 13ª Vara Criminal de Curitiba-PR, onde figura como requerente o Ministério Público do Estado do Paraná, através da ordem cadastrada na Central de Indisponibilidade, conforme Protocolo nº 201810.2418.00624644-IA-309.-----	
<b>EMOLUMENTOS:</b> Isento. Selo de fiscalização: EYW39918WU3V. Selo: Isento.---- Gilson Maurício Alcântara - Registrador Substituto	
AV-12-22499, em 08/11/2019.-----	
<b>PROTOCOLO:</b> Nº 46245 de 05/11/2019.-----	
<b>CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE:</b> Faço a presente para constar que conforme Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade cadastrada na Central de Indisponibilidade sob o Protocolo 201910.3117.00974251-MA-011 no Processo nº 00245238920188160013 (Protocolo de Indisponibilidade 201810.2418.00624644-IA-309), foi determinado o cancelamento da AV-12.	
<b>EMOLUMENTOS:</b> R\$109,05. Selo de fiscalização: FQT90221-TNMB. Selo R\$1,95. -- Leticia Ledra - Escrevente Registral	
AV-13-22499, em 02/01/2020.-----	
<b>PROTOCOLO:</b> Nº 46713 de 27/11/2019.-----	
<b>CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:</b> A requerimento do coproprietário Jairo Maronezi datado de 27.11.2019 e conforme Termo de Liberação nº ID 5563/2017, originário do Itaú Unibanco S/A, datado e com firma reconhecida em 04.12.2019, sendo o Itaú Unibanco S/A neste ato representado nos termos da Certidão de Procuração Pública lavrada em 14.02.2019, página 067 do livro 5100, pelo 13º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, confirmada em 27.12.2019, averba-se o cancelamento do R-10.	
<b>CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE (Provimento 39/2014 CNJ):</b> NEGATIVAS, em nome de TRADICAO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, Código HASH: 4ce3.9158.1c53.22c5.0477.acd2.7c90.5f56.f980.02cd, na data de 02/01/2020 às 16:02:15, GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, Código HASH: f497.43d4.dbd1.af3f.77f8.0148.f56b.dd77.12df.0557, na data de 02/01/2020 às 16:04:27, de JAIRO MARONEZI, Código HASH: a4c2.918f.2e89.162d.0158.2af6.1d68.fb4b.9667.e0ad, na data de 02/01/2020 às 16:05:14, de MOACIR CASAGRANDE, Código HASH: 79da.a600.64a6.29e0.a056.b788.7e7f.ad09.33fa.815c, na data de 02/01/2020 às 16:06:04, de HELENA MARONEZI CASAGRANDE, Código HASH: 37bb.5ff9.3f1f.3b77.3cf9.2cf4.5a3a.ac46.6c7c.1c7c, na data de 02/01/2020 às 16:06:44, e de ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, Código HASH: f55c.5562.d69a.aada.4491.099b.611b.6d9b.18e4.b6a6, na data de 02/01/2020 às 16:10:59 e POSITIVA em nome de EDSON LUIZ CASAGRANDE, Código HASH: d59c.f0e0.3d9e.d089.6e4d.f982.1ca7.9b67.6c34.9f08, na data de 02/01/2020 às 16:07:21.-----	
<b>EMOLUMENTOS:</b> R\$109,05. Selo de fiscalização: FSB84994-OGVD. Selo R\$2,01. -- Leticia Ledra - Escrevente Registral	
R-14-22499, em 28/01/2020.-----	
<b>PROTOCOLO:</b> Nº 47162 de 08/01/2020.-----	
<b>COMPRA E VENDA:</b> Escritura Pública de Compra e Venda do Tabelionato de Notas	
continuação na ficha n. 6	



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, | Página 10/13  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF: 514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**REGISTRO GERAL**

Livro Nº 2

Ficha n. 6

**MATRÍCULA Nº 22499 - cont.**  
e Registro Civil - Serviço Distrital de São Marcos, Comarca de São José dos Pinhais-PR, lavrada em 12.12.2019, às fls. 128 do livro 0136-N, confirmada em 14.01.2020.-  
**TRANSMITENTES:** TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 10.523.764/0001-15, com sede à Rodovia BR-101, KM 131, nº 131, Sala 02, Bairro Várzea do Ranchinho, Camboriú-SC, neste ato representada por seu sócio, conforme citado na escritura pública; JAIRO MARONEZI, brasileiro, empresário, nascido em 09.04.1965, com 54 anos de idade, CPF nº 546.208.869-72, RG nº 3650475-7-SSP/PR, e sua esposa GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, brasileira, do lar, nascida em 15.06.1971, com 48 anos de idade, CPF nº 881.625.599-49, RG nº 4.984.703-3-SSP/PR, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua das Guabiobas, nº 12, Casa 02, Bairro Uberaba, Curitiba-PR, sendo ela neste ato representada por seu procurador, conforme citado na escritura pública; MOACIR CASAGRANDE, brasileiro, empresário, nascido em 10.01.1958, com 62 anos de idade, CPF nº 310.454.800-53, RG nº 11.131.109-9-SSP/PR, e sua esposa HELENA MARONEZI CASAGRANDE, brasileira, do lar, nascida em 08.08.1966, com 53 anos de idade, CPF nº 645.976.600-20, RG nº 7.617.794-5-SSP/PR, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Silveira Martins, nº 596, Bairro Brasília, Pato Branco-PR, ambos neste ato representados por seu procurado, conforme citado na escritura pública; EDSON LUIZ CASAGRANDE, brasileiro, empresário, nascido em 27.03.1969, com 50 anos de idade, CPF nº 546.244.959-34, RG nº 4.058.698-9-SSP/PR, e sua esposa ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, brasileira, empresária, nascida em 12.03.1969, com 50 anos de idade, CPF nº 638.015.319-53, RG nº 4.518.102-2-SSP/PR, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 08, Bairro São João, Curitiba-PR, ambos neste ato representados por seu procurador, conforme citado na escritura pública.-  
**ADQUIRENTE:** LANNISTER PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 33.536.975/0001-98, com sede à Rua Tobias da Silva, nº 120, Sala 714, Bairro Moinhos de Ventos, Porto Alegre-RS, neste ato representada por seu sócio, conforme citado na escritura pública.-  
**OBJETO:** O imóvel desta matrícula, da M-22500, da M-22501, da M-22502, e da M-22503, todos deste Ofício. **PREÇO:** R\$1.800.000,00 para o imóvel desta matrícula.-  
**INSCRIÇÃO CADASTRAL MUNICIPAL** nº 01.02.187.0189.020. "EMITIDA A DOI" -  
**CERTIDÕES:** Conforme citado na Escritura foram apresentadas a Certidão de Inteiro Teor, Positiva de Ônus Reais, de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Negativas de Débitos Tributários e à Dívida Ativa Estadual de Santa Catarina, Negativa de Débitos Municipais, Negativas de Débitos Trabalhistas, Positiva de Débitos Trabalhistas e as Certidões de Feitos Ajuizados. Foram dispensadas pela adquirente por meio de seu representante, as demais Certidões Negativas.-  
**ITBI:** Recolhido em 10.12.2019, no valor de R\$36.000,00, calculado sobre 2% de R\$1.800.000,00, junto ao Itaú, via Sispag, sob autenticação nº

- continuação no verso -



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, Página 11/13  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF: 514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

continuação da matrícula n. 22499	ficha n. 6v
4E5773570BF8B787E51A3C7D3CA291D70330A9A0, CTRL nº 956198979000011, Guia de Arrecadação nº 2122/2019 e Certidão de Quitação de ITBI nº 1885/2019 - Concedido o benefício do Programa de Incentivo Fiscal do ITBI, Lei Complementar 97/2019.	
<b>FRJ:</b> Recolhido em 23.01.2020, no valor de R\$2.684,00, calculado sobre R\$1.800.000,00 (integral) para o imóvel desta matrícula, sobre R\$1.800.000,00 (2/3) para o imóvel da M-22500, sobre R\$1.800.000,00 (2/3) para o imóvel da M-22501, sobre R\$1.800.000,00 (2/3) para o imóvel da M-22502, e sobre R\$1.800.000,00 (2/3) para o imóvel da M-22503, junto ao Itaú, via Sispag, sob autenticação nº EBAD9ADBF4449EFDB08C2295363F3273C0994B66, CTRL nº 358749752000018, boleto nº 2834.66700.0312.0904.	
<b>CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE (Provimento 39/2014 CNJ):</b> NEGATIVAS, em nome de TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, Código HASH: a5cd.e8b9.2298.b0d8.3c2d.4463.b6d8.819b.204f.b8f2, na data de 28/01/2020 às 15:12:42; de JAIRO MARONEZI, Código HASH: 8596.24ec.30c2.1908.f87a.d895.19ea.82ac.ef0a.5041, na data de 28/01/2020 às 15:13:15; de GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, Código HASH: 59fc.4616.5baf.63b9.3f7b.cb54.3d7a.b641.c7c4.4529, na data de 28/01/2020 às 15:13:43; de MOACIR CASAGRANDE, Código HASH: ab11.aedf.1202.4abe.2d82.f884.99f6.5e63.9116.9bdc, na data de 28/01/2020 às 15:14:21; de HELENA MARONEZI CASAGRANDE, Código HASH: 20c1.91f5.95e8.6860.523f.1f8b.208e.d6b4.4440.8730, na data de 28/01/2020 às 15:15:01; de ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, Código HASH: 7d3d.b5bb.3267.cb6a.c185.e034.642b.5b77.1e73.45a2, na data de 28/01/2020 às 15:17:40; de LANNISTER PARTICIPAÇÕES LTDA, Código HASH: 4858.0457.8c45.5192.1137.59f2.ddad.7f52.0611.cf1a, na data de 28/01/2020 às 15:18:17 e POSITIVA em nome de EDSON LUIZ CASAGRANDE, Código HASH: 1172.7e1f.98dd.e0c6.d100.bd39.1bd5.04a8.6efc.dbf2, na data de 28/01/2020 às 15:15:31 (refere-se a outros imóveis).	
<b>EMOLUMENTOS:</b> R\$1.464,00. Selo de fiscalização: FSB87624-7MNY. Selo R\$2,01 - Letícia Ledra - Escrevente Registral	





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 22499.

O referido é verdade.

Camboriú-SC, 29 de Janeiro de 2020.

- Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular
- Gilson Maurício Alcântara - Registrador Substituto
- Andréia Fernanda Vignoli - Escrevente Registral
- Nayara Hasckel Corrêa Pereira - Escrevente Registral
- Milena Mazuco Campos Torres - Escrevente Registral



**Emolumentos:**

01 Ato Retificador..... R\$ 0,00

Selos: R\$ 2,01

Total: R\$ 2,01

Impresso por: Luciana de Araújo

**\*\*Validade: 30 dias\*\***

Certidão Impressa em: 29/01/2020-10:41:33

-----  
**EM BRANCO A PARTIR DA LINHA PONTILHADA E TRACEJADA**



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

**Certidão de Inteiro Teor da Matrícula**  
**(Até R-14)**

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 22500, datada de 26 de Junho de 2015, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL	
Livro N° 2	ficha n. 1
MATRÍCULA N° 22500 . Camboriú, 26 de Junho de 2015.	
<b>IMÓVEL:</b> Galpão Empresarial C6 do CONDOMÍNIO EMPRESARIAL, situado na Rodovia BR 101 Km 131, bairro Monte Alegre, nesta cidade de Camboriú-SC, com área privativa total de 937,5000m², área de uso comum de 0,3872m², área real total de 937,8872m², área de terreno total de 1.442,3447m², coeficiente de proporcionalidade de 0,0112108 do terreno de 90.940,40m².-	
<b>PROPRIETÁRIOS:</b> 72.782,5797m², ou seja, 80,0332% para <b>TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA</b> , sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranchinho, Monte Alegre, Camboriú-SC; 8.573,284565m², ou seja, 9,4272% para <b>OURO IMPORT LTDA EPP</b> , sociedade empresária limitada, CNPJ 75.524.553/0001-42, com sede na Rua 1061, nº 363, Centro, Balneário Camboriú-SC e 9.584,535739m², ou seja, 10,5396% para <b>GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI</b> , RG nº 4.984.703-3-SESP/PR, CPF 881.625.599-49, nascida em 15.06.1971, com 43 anos de idade, do lar e seu esposo <b>JAIRO MARONEZI</b> , RG nº 3.650.475-7-SSP/PR, CPF 546.206.869-72, nascido em 09.04.1965, com 49 anos de idade, vendedor, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua das Gabirobas, nº 12, casa 02, Bairro Uberaba, Curitiba-PR; <b>MOACIR CASAGRANDE</b> , RG nº 11.131.109-9-SESP/PR, CPF 310.454.800-53, nascido em 10.01.1958, com 57 anos de idade, empresário e sua esposa <b>HELENA MARONEZI CASAGRANDE</b> , RG nº 7.617.794-5-SESP/PR, CPF 645.976.600-20, nascida em 08.08.1966, com 48 anos de idade, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua Silveira Martins, nº 596, Bairro Brasília, Pato Branco-PR e <b>EDSON LUIZ CASAGRANDE</b> , RG nº 4.058.698-9-SESP/PR, CPF 546.244.959-34, nascido em 27.03.1969, com 45 anos de idade e sua esposa <b>ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE</b> , RG nº 4.518.102-2-SESP/PR, CPF 638.015.319-53, nascida em 12.03.1969, com 45 anos de idade, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, empresários, residentes na Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 8, Bairro São João, Curitiba-PR.-	
<b>Obs¹:</b> TRATA-SE DE OBRA PROJETADA E PENDENTE DE REGULARIZAÇÃO REGISTRAL NO QUE TANGE À SUA CONCLUSÃO, nos termos do Art. 773, §1º e §2º do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina.-	
<b>Obs²:</b> Conforme R-15 do registro anterior, dentre os documentos apresentados para o registro da incorporação imobiliária constam: Certidão Positiva de Débito Municipal do Município de Balneário Camboriú-SC, Certidão Regional Positiva para Fins Gerais Cível e Criminal da Justiça Federal da 4ª Região e Certidão Positiva Cível da Comarca de Camboriú-SC.-	
REGISTRO ANTERIOR: M-11169, fls. 1 do livro 2 - deste Ofício.- Emol: R\$6,25. Selo de fiscalização: DXU35915-P021. Selo: R\$1,55 - Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular	
AV-1-22500, em 26/06/2015.-	
<b>CASAMENTO/PACTO ANTENUPCIAL:</b> Faço a presente para constar o Casamento/Pacto Antenupcial conforme AV-8/AV-10 do registro anterior: JAIRO	
- continua no verso -	





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF: 514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

continuação da matrícula n. 22500	ficha n. 1v
MARONEZI e Geronilde Cristina Bosi, que passou a assinar GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, casaram-se em 15.02.1997, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6515/77, conforme Certidão de Casamento Matrícula 084442 01 55 1997 2 00026 128 0008351 49 expedida em 14.04.2015 pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Pato Branco-PR, cujo pacto antenupcial encontra-se registrado sob nº 3348 do livro 3-Aux. do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú-SC.-	
PROTOCOLO: Nº 26214 de 29/05/2015. Selo de fiscalização: DXU36162-CYQO. Selo R\$1,55.-	
Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular	
AV-2-22500, em 26/06/2015.-	
<b>CASAMENTO/PACTO ANTENUPCIAL:</b> Faço a presente para constar o Casamento/Pacto Antenupcial conforme AV-9 do registro anterior: MOACIR CASAGRANDE e Helena Maronezi, que passou a assinar HELENA MARONEZI CASAGRANDE, casaram-se em 18.07.1984, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6515/77, conforme Certidão de Casamento Matrícula nº 1021520155 1984 2 00001 144 0000204 69, expedido em 26.10.2011 pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Nova Alvorada-RS, cujo pacto antenupcial encontra-se registrado sob nº 370 do livro 3-Aux. deste Ofício.-	
PROTOCOLO: Nº 26214 de 29/05/2015. Selo de fiscalização: DXU36664-NF7J. Selo R\$1,55.-	
Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular	
R-3-22500, em 14/10/2015.	
<b>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:</b> Escritura Pública de Alienação de Bens Imóveis lavrada em 09.09.2015, às fls. 060/069 do livro 385 pelo 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR e Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 07.10.2015, às fls. 040 do livro 0689 pelo 2º Tabelionato de Notas de Balneário Camboriú-SC.-	
<b>Devedora:</b> TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Marginal Oeste, Camboriú-SC.-	
<b>Fiduciantes:</b> TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, já qualificada; OURO IMPORT LTDA EPP, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 75.524.553/0001-42, com sede na Rua 1061, nº 363, Balneário Camboriú-SC; GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, RG nº 4.984.703-3-SSP/PR, CPF 881.625.599-49, nascida em 15.06.1971, do comércio, e seu esposo JAIRO MARONEZI, RG nº 3.650.475-7-SSP/PR, CPF 546.206.869-72, nascido em 09.04.1965, empresário; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua das Gabirobas, nº 148, casa 02, Uberaba, Curitiba-PR; MOACIR CASAGRANDE, RG nº 11.131.109-9-SSP/PR, CPF 310.454.800-53, nascido em 10.01.1958, empresário, e sua mulher HELENA MARONEZI CASAGRANDE, RG nº 7.617.794-5-SESP/PR, CPF 645.976.600-20, nascida em 08.08.1966, do lar; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua Silveira Martins, nº 596, Brasília, Pato Branco-PR; EDSON LUIZ CASAGRANDE, RG nº 4.058.698-9-SSP/PR, CPF 546.244.959-34, nascido em 27.03.1969, e sua mulher ANGÉLICA MEIMBERG CASAGRANDE, RG nº 4.518.102-2-SSP/PR, CPF 538.015.319-53, nascida em 12.03.1989; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de	

- continuação na ficha n. 2



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, Página 2/13  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL	
Livro N° 2	ficha n. 2
<p><b>MATRÍCULA N° 22500 - cont.:</b> bens, na vigência da Lei nº 6515/77, empresários, residentes na Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 8, São João, Curitiba-PR.- <b>Credor: BANCO ABC BRASIL S.A.,</b> CNPJ 28.195.667/0001-06, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 2º andar, São Paulo-SP.- Do crédito: R\$8.750.000,00, na forma da Cédula de Crédito Bancário nº 3800115. Prazo: 1.439 (um mil, quatrocentos e trinta nove) dias. Forma de pagamento: em 48 (quarenta e oito) prestações, vencendo-se a primeira em 31.08.2015 e a última em 09.07.2019. Vencimento final: 09.07.2019.- Encargos/Juros remuneratórios: 100% (cem por cento) do CDI - Certificado de Depósito Interfinanceiro - Taxa Média - CDI Over Extragrupo DI - CETIP, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de 7,4424% ao ano, equivalente a 0,6000% ao mês, calculada de forma exponencial <i>pro rata temporis</i>, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.- Objeto: O imóvel matriculado, a ser construído, avaliado em R\$1.390.000,00. FRJ pago em 08.10.2015, no valor de R\$2.749,96 (inclui M-22499, M-22501, M-22502, M-22503, M-22504 e M-22505, todas deste Ofício), junto ao Bradesco Net Empresa, Nº de controle: 479.150.914.411.816.174, Documento: 0002002, boleto nº 50020.1171.7153.- Obs.: Escritura Pública lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR, confirmada em 13.10.2015.- PROTOCOLO: Nº 27774 de 15/09/2015. Emol.: R\$733,33. Selo de fiscalização: EBA80000-5T89. Selo R\$1,55.- Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto</p>	
<p>AV-4-22500, em 29/12/2015.- <b>COMPRA E VENDA:</b> Faço a presente para constar a Compra e Venda registrada no R-18 do registro anterior: Escritura Pública de Compra e Venda, cumulada com Averbação Parcial da Obra e Constituição, Especificação e Divisão do Condomínio Empresarial, com Averbação Parcial da Obra, Divisão Amigável e Atribuição de Unidades lavrada em 07.10.2015, às fls. 006 do livro 0689; Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 15.10.2015, às fls. 020 do livro 0690 e Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 29.10.2015, às fls. 144 do livro 0691, todas do 2º Tabelionato de Notas de Balneário Camboriú-SC.- <b>TRANSMITENTE:</b> TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranchinho (Monte Alegre), Camboriú-SC.- <b>ADQUIRENTES:</b> 3.453,088935m² para <b>OURO IMPORT LTDA EPP</b>, sociedade empresária limitada, CNPJ 75.524.553/0001-42, com sede na Rua: 1061, nº 363, Centro, Balneário Camboriú-SC e 4.550,231561m² em comum para <b>GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI</b>, RG nº 4.984.703-3-SESP/PR, CPF 881.625.599-49, do lar, e seu marido <b>JAIRO MARONEZI</b>, CNH nº 03552086807-DETRAN/PR, CPF 546.206.869-72, vendedor; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados à Rua das Gabiobas, nº 12, Casa 02, Bairro Uberaba, Curitiba-PR; <b>MOACIR CASAGRANDE</b>, RG nº 11.131.109-9-SESP/PR, CPF 310.454.800-53, empresário, e sua esposa</p>	

- continua no verso -





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

continuação da matrícula n. 22500	ficha n. 2v
<p><b>HELENA MARONEZI CASAGRANDE</b>, RG nº 7.617.794-5-SESP/PR, CPF 645.976.600-20, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados à Rua Silveira Martins, nº 596, Bairro Brasília, Pato Branco-PR e <b>EDSON LUIZ CASAGRANDE</b>, RG nº 4.058.698-9-SESP/PR, CPF 546.244.959-34, e sua esposa <b>ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE</b>, RG nº 4.518.102-2-SESP/PR, CPF 638.015.319-53; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, empresários, residentes e domiciliados à Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 8, Bairro São João, Curitiba-PR.-</p> <p><b>OBJETO:</b> A fração ideal de 8.003,320496m<sup>2</sup> do imóvel desta matrícula. <b>PREÇO:</b> R\$32.000,00 (sendo R\$11.000,00 para a fração ideal de 3.453,088935m<sup>2</sup> e R\$21.000,00 para a fração ideal de 4.550,231561m<sup>2</sup>). ITBI e FRJ recolhidos no ato da Escritura sobre R\$345.308,89 para a fração ideal de 3.453,088935m<sup>2</sup> e ITBI e FRJ recolhidos no ato da Escritura sobre R\$455.023,15 para a fração ideal de 4.550,231561m<sup>2</sup>. "EMITIDA A DOI".-</p> <p>Obs.: Cada proprietário passa a ter a seguinte proporção: 64,779,2592m<sup>2</sup>, ou seja 71,23265% para TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA; 12.026,3735m<sup>2</sup>, ou seja 13,22445% para OURO IMPORT LTDA EPP e 14.134,7673m<sup>2</sup>, ou seja 15,54289% para GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI e seu marido JAIRO MARONEZI, MOACIR CASAGRANDE e sua esposa HELENA MARONEZI CASAGRANDE e LUIZ CASAGRANDE e sua esposa ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE.-</p> <p>PROTOCOLO: Nº 28900 de 01/12/2015. Selo de fiscalização: ECX87687-0E4A. Selo R\$1,55.-</p> <p>Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto</p>	
<p>AV-5-22500, em 29/12/2015.-</p> <p><b>CONSTRUÇÃO:</b> Conforme AV-21 do registro anterior, faço a presente para constar que a requerimento dos proprietários datado de 03.10.2015, com reconhecimento de firma em 07.10.2015, acompanhado do Habite-se Parcial nº 0152/2015 e Certidão de Averbação datados de 29.08.2015, Habite-se Complementar e Certidão de Averbação Complementar datados de 22.09.2015, todos expedidos pela municipalidade e da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 002732015-88888017, expedida em 01.10.2015 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, averba-se a construção da edificação em alvenaria, citada no cabeçalho, situada na Rodovia BR 101, Km 131, nº 131. FRJ recolhido conforme AV-21 da M-11169.-</p> <p>Obs.: Certidão de Procução Pública lavrada em 25.11.2014, às fls. 161 do livro 0540 pelo 1º Tabelionato de Notas de São José dos Pinhais-PR; Certidão de Procução Pública lavrada em 25.11.2014, às fls. 178/179 do livro 137 pelo 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR e Procução Pública lavrada em 16.01.2015, às fls. 162 do livro 154 pelo Tabelionato de Notas de Itapema-SC, todas confirmadas em 11.12.2015.-</p> <p>PROTOCOLO: Nº 28903 de 01/12/2015. Selo de fiscalização: ECX87944-GQSF. Selo R\$1,55.-</p> <p>Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto</p>	
<p>AV-6-22500, em 29/12/2015.-</p> <p><b>INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:</b> Conforme R-22, R-23 e AV-24 do registro anterior, faço a presente para constar que, mediante</p> <p>- continuação na ficha n. 3</p>	





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL	
Livro N° 2	ficha n. 3
<b>MATRÍCULA N° 22500 - cont.:</b> Escritura Pública de Compra e Venda, cumulada com Averbação Parcial da Obra e Constituição, Especificação e Divisão do Condomínio Empresarial, com Averbação Parcial da Obra, Divisão Amigável e Atribuição de Unidades lavrada em 07.10.2015, às fls. 006 do livro 0689; Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 15.10.2015, às fls. 020 do livro 0690 e Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 29.10.2015, às fls. 144 do livro 0691, todas do 2º Tabelionato de Notas de Balneário Camboriú-SC, os proprietários e instituidores qualificados no cabeçalho instituíram o <b>CONDOMÍNIO EMPRESARIAL</b> , bem como especificaram a unidade objeto desta matrícula.- Obs.: A convenção do condomínio encontra-se devidamente registrada no livro 3 (aux.) sob o número 1767 deste Ofício.- PROTOCOLO: N° 28900 de 01/12/2015. Selo de fiscalização: ECX88022-L5TG. Selo R\$1,55.- Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto	
AV-7-22500, em 29/12/2015.- <b>ADITIVO AO R-3:</b> Conforme Certidão de Escritura Pública de Aditamento à Alienação Fiduciária de Bens Imóveis lavrada em 26.11.2015, às fls. 117/120 do livro 390 pelo 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR, as partes <b>Devedora: TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA</b> , pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Marginal Oeste, Camboriú-SC; <b>Fiduciantes: TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA</b> , sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranchinho (Monte Alegre), Camboriú-SC; <b>OURO IMPORT LTDA EPP</b> , pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 75.524.553/0001-42, com sede na Rua 1061, nº 363, Balneário Camboriú-SC; <b>GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI</b> , RG nº 4.984.703-3-SSP/PR, CPF 881.625.599-49, nascida em 15.06.1971, do comércio, e seu esposo <b>JAIRO MARONEZI</b> , RG nº 3.650.475-7-SSP/PR, CPF 546.206.869-72, nascido em 09.04.1965, empresário; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua das Gabirobas, nº 148, casa 02, Uberaba, Curitiba-PR; <b>MOACIR CASAGRANDE</b> , RG nº 11.131.109-9-SSP/PR, CPF 310.454.800-53, nascido em 10.01.1958, empresário, e sua mulher <b>HELENA MARONEZI CASAGRANDE</b> , RG nº 7.617.794-5-SSP/PR, CPF 645.976.600-20, nascida em 08.08.1966, do lar; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua Silveira Martins, nº 596, Brasília, Pato Branco-PR; <b>EDSON LUIZ CASAGRANDE</b> , RG nº 4.058.898-9-SSP/PR, CPF 546.244.959-34, nascido em 27.03.1969, e sua mulher <b>ANGÉLICA MEIMBERG CASAGRANDE</b> , RG nº 4.518.102-2-SSP/PR, CPF 638.015.319-53, nascida em 12.03.1969; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, empresários, residentes na Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 8, São João, Curitiba-PR e <b>Credor: BANCO ABC BRASIL S.A.</b> , CNPJ 28.195.867/0001-06, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 2º andar, São Paulo-SP, resolveram aditar a obrigação garantida a fim de retirar a <b>OURO IMPORT LTDA EPP</b> , já qualificada, da condição de anuente, liberando-a de suas atribuições ali previstas e resolveram de	

- continua no verso -



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, Página 5/13  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF: 514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

continuação da matrícula n. 22500	ficha n. 3v
comum acordo, retirar a OURO IMPORT LTDA EPP de suas atribuições previstas na Escritura de Alienação Fiduciária, liberando-a de suas obrigações de fiduciante. Por sua vez, os fiduciantes concordam a assumem imediatamente todas as obrigações porventura atribuídas a OURO IMPORT LTDA EPP na Escritura de Alienação Fiduciária. A definição de fiduciantes na Escritura de Alienação Fiduciária, passa a ser atribuída exclusivamente à TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI e seu esposo JAIRO MARONEZI, MOACIR CASAGRANDE e sua mulher HELENA MARONEZI CASAGRANDE, EDSON LUIZ CASAGRANDE e sua mulher ANGÉLICA MEIMBERG CASAGRANDE, todos já qualificados.-	
Obs*: Conforme declarado na Escritura, o presente aditamento não implica em novação. As partes ratificam os termos, condições, cláusulas e demais condições constantes da Obrigação Garantida, que não tenham sido expressamente alteradas pela Escritura de Aditamento e por eventuais aditamentos à obrigação garantida, os quais continuam a produzir todos os seus efeitos legais.-	
Obs*.: Certidão de Escritura Pública confirmada em 11.12.2015.	
PROTOCOLO: Nº 29052 de 11/12/2015. Emol.: R\$84,50. Selo de fiscalização: ECX88097-IHFU. Selo R\$1,55.-	
Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto	
R-8-22500, em 29/12/2015.-	
<b>DIVISÃO AMIGÁVEL:</b> Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, cumulada com Averbação Parcial da Obra e Constituição, Especificação e Divisão do Condomínio Empresarial, com Averbação Parcial da Obra, Divisão Amigável e Atribuição de Unidades lavrada em 07.10.2015, às fls. 006 do livro 0689; Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 15.10.2015, às fls. 020 do livro 0690 e Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 29.10.2015, às fls. 144 do livro 0691, todas do 2º Tabelionato de Notas de Balneário Camboriú-SC, o imóvel objeto desta matrícula foi atribuído aos Proprietários <b>TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA</b> , sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranquinho (Monte Alegre), Camboriú-SC; <b>GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI</b> , RG nº 4.984.703-3-SESP/PR, CPF 881.625.599-49, do lar, e seu marido <b>JAIRO MARONEZI</b> , CNH nº 03552088807-DETRAN/PR, CPF 546.206.869-72, vendedor; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua das Gabirobas, nº 12, Casa 02, Bairro Uberaba, Curitiba-PR; <b>MOACIR CASAGRANDE</b> , RG nº 11.131.109-9-SESP/PR, CPF 310.454.800-53, empresário, e sua esposa <b>HELENA MARONEZI CASAGRANDE</b> , RG nº 7.617.794-5-SESP/PR, CPF 645.976.600-20, do lar; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua Silveira Martins, nº 596, Bairro Brasília, Pato Branco-PR e <b>EDSON LUIZ CASAGRANDE</b> , RG nº 4.058.698-9-SESP/PR, CPF 546.244.959-34, e sua esposa <b>ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE</b> , RG nº 4.518.102-2-SESP/PR, CPF 638.015.319-53; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, empresários, residentes na Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 8, Bairro São João, Curitiba-PR.-	
Valor: R\$1.352.564,65. FRJ recolhido no ato da Escritura. "EMITIDA A DOI".- PROTOCOLO: Nº 28900 de 01/12/2015. Emol: R\$733,33. Selo de fiscalização:	

- continuação na ficha n. 4



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, Página 6/13  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
 Alcântara

<b>RÉGISTRO DE IMÓVEIS</b>	
REGISTRO GERAL	
Livro Nº 2	ficha n. 4
<p><b>MATRÍCULA Nº 22500 - cont.:</b>            ECX88448-R9RC. Selo R\$1,55,-            Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto</p>	
<p>AV-9-22500, em 20/12/2017.-----            PROTOCOLO: Nº 38123 de 30/11/2017.-----  <b>CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:</b> A requerimento da coproprietária TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA datado de 24.10.2017 e conforme Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Alienação Fiduciária sobre Bem Imóvel, originário do Banco ABC Brasil S.A, datado de 17.10.2017, com reconhecimento de firma em 19.10.2017, neste ato representado nos termos da Certidão datada de 27.11.2017 da Procuração lavrada em 30.03.2017, às fls. 235 do livro 0722 pela Tabela de Notas do 32º Subdistrito de São Paulo-SP, confirmada em 12.12.2017, averba-se o cancelamento do R-3 e o aditivo averbado na AV-7.-----</p>	
<p><b>CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE (Provimento 39/2014 CNJ):</b> NEGATIVAS, em nome de TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, Código HASH: 7305.5d74.0aa0.6808.0af8.9e9f.a759.d422.e323.d6a4, na data de 20/12/2017 às 15:49:41; de GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, Código HASH: 5d69.a747.095b.b692.bb0e.4131.a37b.065f.1af7.c85c, na data de 20/12/2017 às 15:50:13; de JAIRO MARONEZI, Código HASH: 8fbb.c48f.bc68.ff08.d78b.0745.9478.8550.e140.dfa8, na data de 20/12/2017 às 15:50:37; de MOACIR CASAGRANDE, Código HASH: 48eb.71f4.f93a.7ff8.66f3.5f18.6686.17d0.999b.5d23, na data de 20/12/2017 às 15:51:06; de HELENA MARONEZI CASAGRANDE, Código HASH: 2cb9.0ad0.7459.810d.30c9.e071.1075.5256.4634.9c60, na data de 20/12/2017 às 15:51:29; de EDSON LUIZ CASAGRANDE, Código HASH: 0889.4691.8b8d.ec23.7326.f39f.acd9.438f.98ea.5cba, na data de 20/12/2017 às 15:51:58 e de ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, Código HASH: 7667.a99d.91c8.3619.bd9f.1c4e.b530.f3f5.706d.63c9, na data de 20/12/2017 às 15:52:22.-----</p>	
<p><b>EMOLUMENTOS:</b> R\$101,40. Selo de fiscalização: EY033610-XOTE. Selo R\$1,85,-            Gilson Maurício Alcântara - Registrador Substituto</p>	
<p>R-10-22500, em 24/05/2018.-----            PROTOCOLO: Nº 39573 de 19/04/2018.-----  <b>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:</b> Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Convênio de Limite Rotativo de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Convênio") Nº ID 5563/2017 datado de 27.11.2017 e Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Convênio de Limite Rotativo de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Convênio") Nº ID 5563/2017 datado de 08.03.2018, ambos originário do Itaú Unibanco S.A.-----</p>	
<p><b>DEVEDORES:</b> C3M ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 02.256.753/0001-98, com sede em Rua Guilherme Jorge Scheide, nº 333, 2º andar, sala 03, Bairro Planalto, Pato Branco-PR, neste ato representada por seu sócio administrador EDSON LUIZ CASAGRANDE, brasileiro, empresário, nascido em 27.03.1969, com 49 anos de idade, CPF nº 546.244.959-34, RG nº 4.058.698-9-SSP/PR, casado, residente e domiciliado à Rua Pedro Murano, nº 55, casa 08, Curitiba-PR e TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E</p>	

- continua no verso -





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

continuação da matrícula n. 22500	ficha n. 4v
<p>INCORPORADORA LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranchinho, Camboriú-SC, neste ato representada por seu sócio JAIRO MARONEZI, brasileiro, vendedor, nascido em 09.04.1965, com 53 anos de idade, CPF nº 546.206.869-72, RG nº 3.650.475-7-SESP/PR, casado, residente e domiciliado à Rua Gabirobas, nº 12, Casa 02, Uberaba, Curitiba-PR e pelo administrador não sócio CELESTINO GRANZA, brasileiro, comerciante, nascido em 25.01.1956, com 62 anos de idade, CPF nº 294.073.389-91, RG nº 4/R-424.833-SSP/SC, casado, residente e domiciliado à Rua Ariribá, nº 125, Casa 57, Cond. Praia Brava, Itajaí-SC.-----</p> <p><b>CREADOR FIDUCIÁRIO:</b> ITAÚ UNIBANCO S.A, CNPJ 60.701.190/0001-04, Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo-SP, nos termos da Procuração Pública lavrada em 28.07.2018, às fls. 193 do livro 4920 pelo 13º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, confirmada em 23.05.2018.-----</p> <p><b>FIDUCIANTES:</b> TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranchinho, Camboriú-SC, neste ato representada por seu sócio JAIRO MARONEZI, brasileiro, vendedor, nascido em 09.04.1965, com 53 anos de idade, CPF nº 546.206.869-72, RG nº 3.650.475-7-SESP/PR, casado, residente e domiciliado à Rua Gabirobas, nº 12, Casa 02, Uberaba, Curitiba-PR e pelo administrador não sócio CELESTINO GRANZA, brasileiro, comerciante, nascido em 25.01.1956, com 62 anos de idade, CPF nº 294.073.389-91, RG nº 4/R-424.833-SSP/SC, casado, residente e domiciliado à Rua Ariribá, nº 125, Casa 57, Cond. Praia Brava, Itajaí-SC; GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, brasileira, do lar, nascida em 15.06.1971, com 46 anos de idade, CPF nº 881.625.599-49, RG nº 4.984.703-3-SESP/PR, e JAIRO MARONEZI, brasileiro, vendedor, nascido em 09.04.1965, com 52 anos de idade, CPF nº 546.206.869-72, RG nº 3.650.475-7-SSP/RS, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados à Rua das Gabirobas, nº 12, Casa 02, Bairro Uberaba, Curitiba-PR; HELENA MARONEZI CASAGRANDE, brasileira, do lar, nascida em 08.08.1966, com 51 anos de idade, CPF nº 645.976.800-20, RG nº 7.817.794-5-SESP/PR e MOACIR CASAGRANDE, brasileiro, empresário, nascido em 10.01.1958, com 59 anos de idade, CPF nº 310.454.800-53, RG nº 11.131.109-9-SESP/PR, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados à Rua Silveira Martins, nº 596, Bairro Brasília, Pato Branco-PR; EDSON LUIZ CASAGRANDE, brasileiro, empresário, nascido em 27.03.1969, com 49 anos de idade, CPF nº 546.244.959-34, RG nº 4.058.698-9-SESP/PR, e ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, brasileira, empresária, nascida em 12.03.1969, com 49 anos de idade, CPF nº 638.015.319-53, RG nº 4.518.102-2-SESP/PR, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados à Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 08, Bairro São João, Curitiba-PR.---</p> <p><b>DADOS DO LIMITE DE CRÉDITO:</b> Data de Celebração: 27.11.2017. Local de Celebração: São Paulo. Valor do Limite de Crédito: R\$6.800.000,00 (seis milhões e oitocentos mil reais). Prazo do Limite Crédito: Até 120 (cento e vinte) meses a partir da data de registro do convênio. Percentual mínimo de crédito: 100% (cem por cento) sobre o valor do limite de crédito. Conta Corrente de depósito devedor: Agência: 1412. Conta 25909 DAC 3.-----</p>	

- continuação na ficha n. 5



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, Página 8/13  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL	
Livro N° 2	Ficha n. 5
<b>MATRÍCULA N° 22500 - cont.:</b>	
<b>OPERAÇÕES DE CRÉDITO DESEMBOLSADAS:</b> Cédula de Crédito Bancário N° 199917100003000; Valor do Crédito: R\$6.800.000,00; Prazo: 48 meses; Data de Emissão da Cédula: 13.10.2017; Data de Vencimento: 06.10.2021; Taxa de Juros: 0% (zero por cento) do CDI composto com a taxa fixa de 19,279416% a.a (dezenove inteiros, e duzentos e setenta e nove mil quatrocentos e dezesseis milionésimos por cento ao ano), que equivale a 1,480000% a.m (um inteiro e quatrocentos e oitenta mil milionésimos por cento ao mês). Demais encargos estão descritos na cédula, quais são de conhecimento dos contratantes.-----	
<b>CERTIDÕES:</b> Conforme citado no Instrumento foram apresentadas: Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Negativas de Débitos Trabalhistas, Negativas de Débitos Municipais relativas aos imóveis e as Certidões de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias e de Ônus e Ações Reais.----	
<b>GARANTIA FIDUCIÁRIA:</b> O imóvel desta matrícula, da M-22499, M-22501 e da M-22502, todos deste Ofício, avaliados em R\$8.818.857,00, sendo o valor de venda e percentuais garantidos por cada imóvel: Matrícula 22499, data: 01/03/2017, valor de venda forçada R\$1.704.714,25, percentual garantido 25%; Matrícula 22500, data: 01/03/2017, valor de venda forçada R\$1.704.714,25, percentual garantido 25%; Matrícula 22501, data: 01/03/2017, valor de venda forçada R\$1.704.714,25, percentual garantido 25% e Matrícula 22502, data: 01/03/2017, valor de venda forçada R\$1.704.714,25, percentual garantido 25%.-----	
<b>FRJ:</b> Recolhido em 18.05.2018, no valor de R\$2.039,99 (inclui M-22499, M-22501 e M-22502), via Itaú Empresas na Internet, CTRL: 999819172000016, Autenticação: 3748 1F0 B79F 6C1B 68D7 D9B7 7748 998C 8C34 F2A4D, Nr. Documento: 28346670000992970.-----	
<b>CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE (Provimento 39/2014 CNJ):</b> NEGATIVAS, em nome de TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, Código HASH: 7e70. 243f. df2a. 3a01. ff04. ff1f. b785. 3f05. 6ee0. 4d05, na data de 24/05/2018 às 13:12:37, GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, Código HASH: 4036. 55b5. fa95. 62b9. 6d3f. 3610. 2610. e231. 2fd7. cd94, na data de 24/05/2018 às 13:13:09, JAIRO MARONEZI, Código HASH: a1a8. 41d8. cd52. 7bd0. a9e4. da74. 0270. 02b0. 3a13. 2a39, 24/05/2018 às 13:13:36, de HELENA MARONEZI CASAGRANDE, Código HASH: 1a83. 28dc. 54e9. 58ff. 22fe. d1f8. 3c2a. bd0e. 11c4. 7080, na data de 24/05/2018 às 13:14:16, MOACIR CASAGRANDE, Código HASH: 55e9. 86e8. 93d2. b1e3. 1610. 3a73. 55a9. 22ab. 44a4. d6ed, na data de 24/05/2018 às 13:14:46, de EDSON LUIZ CASAGRANDE, Código HASH: 8627. 8d9f. 7740. 7f9d. 2581. 6804. 2c9b. fcc4. 8ecf. b9c3, na data de 24/05/2018 às 13:15:29, e de ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, Código HASH: 98c3. eeb2. 3e20. 9e0a. cd03. f30b. aa82. 8521. 2c79. 19e3, na data de 24/05/2018 às 13:15:55.-----	
<b>EMOLUMENTOS:</b> R\$906,67. Selo de fiscalização: FCL14864-RQ21. Selo R\$1,90. Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular	
AV-11-22500, em 06/11/2018.-----	
PROTOCOLO: N° 41781 de 26/10/2018.-----	
<b>INDISPONIBILIDADE:</b> Nos termos do Provimento n° 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, faço a presente para constar que foi determinada a indisponibilidade dos	

- continua no verso -





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF: 514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

continuação da matrícula n. 22500	ficha n. 5v
bens em nome do coproprietário EDSON LUIZ CASAGRANDE, CPF 548.244.959-34, no Processo nº 00245238920188160013 da 13ª Vara Criminal de Curitiba-PR, onde figura como requerente o Ministério Público do Estado do Paraná, através da ordem cadastrada na Central de Indisponibilidade, conforme Protocolo nº 201810.2418.00624644-IA-309-----	
<b>EMOLUMENTOS:</b> Isento. Selo de fiscalização: EYW39817-PS84. Selo: Isento ---- Gilson Maurício Alcântara - Registrador Substituto	
AV-12-22500, em 08/11/2019----- <b>PROTOCOLO:</b> Nº 46244 de 05/11/2019----- <b>CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE:</b> Faço a presente para constar que conforme Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade cadastrada na Central de Indisponibilidade sob o Protocolo 201910.3117.00974252-MA-840 no Processo nº 00245238920188160013 (Protocolo de Indisponibilidade 201810.2418.00624644-IA-309), foi determinado o cancelamento da AV-11-----	
<b>EMOLUMENTOS:</b> R\$109,05. Selo de fiscalização: FQT80220-7AAR. Selo R\$1,95.- Letícia Ledra - Escrevente Registral	
AV-13-22500, em 02/01/2020----- <b>PROTOCOLO:</b> Nº 46713 de 27/11/2019----- <b>CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:</b> A requerimento do coproprietário Jairo Maronezi datado de 27.11.2019 e conforme Termo de Liberação nº ID 5563/2017, originário do Itaú Unibanco S/A, datado e com firma reconhecida em 04.12.2019, sendo o Itaú Unibanco S/A neste ato representado nos termos da Certidão de Procuração Pública lavrada em 14.02.2019, página 067 do livro 5100, pelo 13º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, confirmada em 27.12.2019, <b>averba-se o cancelamento do R-10.-</b>	
<b>CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE (Provimento 39/2014 CNJ):</b> NEGATIVAS, em nome de TRADICAO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, Código HASH: 4ce3.9158.1c53.22c5.0477.acd2.7c90.5f56.f980.02cd, na data de 02/01/2020 às 16:02:15, GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, Código HASH: f497.43d4.dbd1.af3f.77f8.0148.f56b.dd77.12df.0557, na data de 02/01/2020 às 16:04:27, de JAIRO MARONEZI, Código HASH: a4c2.918f.2e89.162d.0156.2af6.1d68.fb4b.9667.e0ad, na data de 02/01/2020 às 16:05:14, de MOACIR CASAGRANDE, Código HASH: 79da.a600.64a6.29e0.a056.b788.7ef7.ad09.33fa.815c, na data de 02/01/2020 às 16:06:04, de HELENA MARONEZI CASAGRANDE, Código HASH: 37bb.5ff9.3f1f.3b77.3cf9.2cf4.5a3a.ac46.6c7c.1c7c, na data de 02/01/2020 às 16:06:44, e de ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, Código HASH: f55c.5562.d69a.aada.4491.099b.611b.6d9b.18e4.b5a6, na data de 02/01/2020 às 16:10:59 e POSITIVA em nome de EDSON LUIZ CASAGRANDE, Código HASH: d59c.f0e0.3d9e.d089.6e4d.f982.1ca7.9b67.6c34.9f08, na data de 02/01/2020 às 16:07:21-----	
<b>EMOLUMENTOS:</b> R\$109,05. Selo de fiscalização: FSB84993-B498. Selo R\$2,01.- Letícia Ledra - Escrevente Registral	
R-14-22500, em 28/01/2020----- <b>PROTOCOLO:</b> Nº 47162 de 08/01/2020----- <b>COMPRA E VENDA:</b> Escritura Pública de Compra e Venda do Tabelionato de Notas	
continuação na ficha n. 6	



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, Página 10/13  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b>	
REGISTRO GERAL	
Livro N° 2	ficha n. 6
<p><b>MATRÍCULA N° 22500 - cont.:</b> e Registro Civil - Serviço Distrital de São Marcos, Comarca de São José dos Pinhais-PR, lavrada em 12.12.2019, às fls. 128 do livro 0136-N, confirmada em 14.01.2020.-- <b>TRANSMITENTES:</b> TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 10.523.764/0001-15, com sede à Rodovia BR-101, KM 131, nº 131, Sala 02, Bairro Várzea do Ranchinho, Camboriú-SC, neste ato representada por seu sócio, conforme citado na escritura pública; JAIRO MARONEZI, brasileiro, empresário, nascido em 09.04.1965, com 54 anos de idade, CPF nº 548.206.869-72, RG nº 3650475-7-SSP/PR, e sua esposa GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, brasileira, do lar, nascida em 15.06.1971, com 48 anos de idade, CPF nº 881.625.599-49, RG nº 4.984.703-3-SSP/PR, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua das Guabiobas, nº 12, Casa 02, Bairro Uberaba, Curitiba-PR, sendo ela neste ato representada por seu procurador, conforme citado na escritura pública; MOACIR CASAGRANDE, brasileiro, empresário, nascido em 10.01.1958, com 62 anos de idade, CPF nº 310.454.800-53, RG nº 11.131.109-9-SSP/PR, e sua esposa HELENA MARONEZI CASAGRANDE, brasileira, do lar, nascida em 08.08.1966, com 53 anos de idade, CPF nº 645.976.600-20, RG nº 7.617.794-5-SSP/PR, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Silveira Martins, nº 596, Bairro Brasília, Pato Branco-PR, ambos neste ato representados por seu procurado, conforme citado na escritura pública; EDSON LUIZ CASAGRANDE, brasileiro, empresário, nascido em 27.03.1969, com 50 anos de idade, CPF nº 546.244.959-34, RG nº 4.058.698-9-SSP/PR, e sua esposa ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, brasileira, empresária, nascida em 12.03.1969, com 50 anos de idade, CPF nº 638.015.319-53, RG nº 4.518.102-2-SSP/PR, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 08, Bairro São João, Curitiba-PR, ambos neste ato representados por seu procurador, conforme citado na escritura pública.----- <b>ADQUIRENTE:</b> LANNISTER PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 33.536.975/0001-98, com sede à Rua Tobias da Silva, nº 120, Sala 714, Bairro Moinhos de Ventos, Porto Alegre-RS, neste ato representada por seu sócio, conforme citado na escritura pública.----- <b>OBJETO:</b> O imóvel desta matrícula, da M-22499, da M-22501, da M-22502, e da M-22503, todos deste Ofício. <b>PREÇO:</b> R\$1.800.000,00 para o imóvel desta matrícula.-- <b>INSCRIÇÃO CADASTRAL MUNICIPAL</b> nº 01.02.187.0189.021. "EMITIDA A DOI" -- <b>CERTIDÕES:</b> Conforme citado na Escritura foram apresentadas a Certidão de Inteiro Teor, Positiva de Ônus Reais, de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Negativas de Débitos Tributários e à Dívida Ativa Estadual de Santa Catarina, Negativa de Débitos Municipais, Negativas de Débitos Trabalhistas, Positiva de Débitos Trabalhistas e as Certidões de Feitos Ajuizados. Foram dispensadas pela adquirente por meio de seu representante, as demais Certidões Negativas.----- <b>ITBI:</b> Recolhido em 10.12.2019, no valor de R\$36.000,00, calculado sobre 2% de R\$1.800.000,00, junto ao Itaú, via Sispag, sob autenticação nº</p>	

- continua no verso -



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, Página 11/13  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF: 514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

continuação da matrícula n. 22500	ficha n. 6v
F488DAA4163D1CF75A627D5576CF24B495A5705E, CTRL nº 956198979000029, Guia de Arrecadação nº 2123/2019 e Certidão de Quitação de ITBI nº 1886/2019 - Concedido o benefício do Programa de Incentivo Fiscal do ITBI, Lei Complementar 97/2019.-----	
FRJ: Recolhido em 23.01.2020, no valor de R\$2.684,00, calculado sobre R\$1.800.000,00 (integral) para o imóvel da M-22499, sobre R\$1.800.000,00 (2/3) para o imóvel desta matrícula, sobre R\$1.800.000,00 (2/3) para o imóvel da M-22501, sobre R\$1.800.000,00 (2/3) para o imóvel da M-22502, e sobre R\$1.800.000,00 (2/3) para o imóvel da M-22503, junto ao Itaú, via Sispag, sob autenticação nº EBAD9ADB4449EFDB08C2295363F3273C0994B68, CTRL nº 358749752000018, boleto nº 2834.66700.0312.0904.-----	
<b>CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE (Provimento 39/2014 CNJ):</b> NEGATIVAS, em nome de TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, Código HASH: a5cd.e8b9.2298.b0d8.3c2d.4463.b6d8.819b.204f.b8f2, na data de 28/01/2020 às 15:12:42; de JAIRO MARONEZI, Código HASH: 6596.24ec.30c2.1906.f87a.d695.19ea.82ac.ef0a.5041, na data de 28/01/2020 às 15:13:15; de GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, Código HASH: 59fc.4616.5baf.63b9.3f7b.cb54.3d7a.b641.c7c4.4529, na data de 28/01/2020 às 15:13:43; de MOACIR CASAGRANDE, Código HASH: ab11.aedf.1202.4abe.2d82.f884.99f6.5e63.9116.9bdc, na data de 28/01/2020 às 15:14:21; de HELENA MARONEZI CASAGRANDE, Código HASH: 20c1.91f5.95e8.6860.523f.1f8b.208e.d6b4.4440.8730, na data de 28/01/2020 às 15:15:01; de ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, Código HASH: 7d3d.b5bb.3267.cb6a.c185.e034.642b.5b77.1e73.45a2, na data de 28/01/2020 às 15:17:40; de LANNISTER PARTICIPAÇÕES LTDA, Código HASH: 4858.c457.8c45.5192.1137.59f2.ddad.7f52.0611.cf1a, na data de 28/01/2020 às 15:18:17 e POSITIVA em nome de EDSON LUIZ CASAGRANDE, Código HASH: 1172.7e1f.98dd.e0c6.d100.bd39.1bd5.04a8.8efc.dbf2, na data de 28/01/2020 às 15:18:31 (refere-se a outros imóveis).-----	
<b>EMOLUMENTOS:</b> R\$976,00. Selo de fiscalização: F5B87625-4N9L. Selo R\$2,01.- Leticia Ledra - Escrevente Registral	





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 22500.

O referido é verdade.

Camboriú-SC, 29 de Janeiro de 2020.

- [ ] Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular
- [ ] Gilson Mauricio Alcântara - Registrador Substituto
- [ ] Andréia Fernanda Vignoli - Escrevente Registral
- [ ] Nayara Hasckel Corrêa Pereira - Escrevente Registral
- [ ] Milena Mazuco Campos Torres - Escrevente Registral



**Emolumentos:**

01 Certidão s/ Valor..... R\$ 0,00

Selos: R\$ 2,01

Total: R\$ 2,01

Impresso por: Luciana de Araújo

**\*\*Validade: 30 dias\*\***

**Certidão Impressa em: 29/01/2020-10:31:38**

-----  
**EM BRANCO A PARTIR DA LINHA PONTILHADA E TRACEJADA**



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

**Certidão de Inteiro Teor da Matrícula**  
**(Até R-14)**

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 22501, datada de 26 de Junho de 2015, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL	
Livro N° 2	ficha n. 1
<b>MATRÍCULA N° 22501 . Camboriú, 26 de Junho de 2015.</b>	
IMÓVEL: Galpão Empresarial C6 do CONDOMÍNIO EMPRESARIAL, situado na Rodovia BR 101 Km 131, bairro Monte Alegre, nesta cidade de Camboriú-SC, com área privativa total de 937.5000m², área de uso comum de 0,3872m², área real total de 937,8872m², área de terreno total de 1.442,3447m², coeficiente de proporcionalidade de 0,0112108 do terreno de 90.940,40m².-	
PROPRIETÁRIOS: <b>72.782,5797m²</b> , ou seja, <b>80,0332%</b> para <b>TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA</b> , sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranchinho, Monte Alegre, Camboriú-SC; <b>8.573,284565m²</b> , ou seja, <b>9,4272%</b> para <b>OURO IMPORT LTDA EPP</b> , sociedade empresária limitada, CNPJ 75.524.553/0001-42, com sede na Rua 1061, nº 363, Centro, Balneário Camboriú-SC e <b>9.584,535739m²</b> , ou seja, <b>10,5396%</b> para <b>GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI</b> , RG nº 4.984.703-3-SESP/PR, CPF 881.625.599-49, nascida em 15.06.1971, com 43 anos de idade, do lar e seu esposo <b>JAIRO MARONEZI</b> , RG nº 3.650.475-7-SSP/PR, CPF 546.206.869-72, nascido em 09.04.1965, com 49 anos de idade, vendedor, brasileiros; casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua das Gabirobas, nº 12, casa 02, Bairro Uberaba, Curitiba-PR; <b>MOACIR CASAGRANDE</b> , RG nº 11.131.109-9-SESP/PR, CPF 310.454.800-53, nascido em 10.01.1958, com 57 anos de idade, empresário e sua esposa <b>HELENA MARONEZI CASAGRANDE</b> , RG nº 7.617.794-5-SESP/PR, CPF 645.976.600-20, nascida em 08.08.1966, com 48 anos de idade, do lar; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua Silveira Martins, nº 596, Bairro Brasília, Pato Branco-PR e <b>EDSON LUIZ CASAGRANDE</b> , RG nº 4.058.698-9-SESP/PR, CPF 546.244.959-34, nascido em 27.03.1969, com 45 anos de idade e sua esposa <b>ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE</b> , RG nº 4.518.102-2-SESP/PR, CPF 638.015.319-53, nascida em 12.03.1969, com 45 anos de idade; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, empresários, residentes na Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 8, Bairro São João, Curitiba-PR.-	
Obs¹: <b>TRATA-SE DE OBRA PROJETADA E PENDENTE DE REGULARIZAÇÃO REGISTRAL NO QUE TANGE À SUA CONCLUSÃO</b> , nos termos do Art. 773, §1º e §2º do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina.-	
Obs²: Conforme R-15 do registro anterior, dentre os documentos apresentados para o registro da incorporação imobiliário constam: Certidão Positiva de Débito Municipal do Município de Balneário Camboriú-SC, Certidão Regional Positiva para Fins Gerais Cível e Criminal da Justiça Federal da 4ª Região e Certidão Positiva Cível da Comarca de Camboriú-SC.-	
REGISTRO ANTERIOR: M-11169, fls. 1 do livro 2 - deste Ofício.- Emol: R\$6,25. Selo de fiscalização: DXU35913-CPND. Selo: R\$1,55.- Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular	
AV-1-22501, em 26/06/2015.-	
CASAMENTO/PACTO ANTENUPCIAL: Faço a presente para constar o Casamento/Pacto Antenupcial conforme AV-8/AV-10 do registro anterior: JAIRO	
- continua no verso -	



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, Página 1/13  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

continuação da matrícula n. 22501	ficha n. 1v
<p>MARONEZI e Geronilde Cristina Bosi, que passou a assinar GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, casaram-se em 15.02.1997, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6515/77, conforme Certidão de Casamento Matrícula 084442 01 55 1997 2 00026 128 0008351 49 expedida em 14.04.2015 pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Pato Branco-PR, cujo pacto antenupcial encontra-se registrado sob nº 3348 do livro 3-Aux. do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú-SC.-</p> <p>PROTOCOLADO: Nº 26214 de 29/05/2015. Selo de fiscalização: DXU36163-6UGT. Selo R\$1,55.-</p> <p>Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular</p>	
<p>AV-2-22501, em 26/06/2015.-</p> <p><b>CASAMENTO/PACTO ANTENUPCIAL:</b> Faço a presente para constar o Casamento/Pacto Antenupcial conforme AV-9 do registro anterior: MOACIR CASAGRANDE e Helena Maronezi, que passou a assinar HELENA MARONEZI CASAGRANDE, casaram-se em 18.07.1984, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6515/77, conforme Certidão de Casamento Matrícula nº 1021520155 1984 2 00001 144 0000204 69, expedido em 26.10.2011 pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Nova Alvorada-RS, cujo pacto antenupcial encontra-se registrado sob nº 370 do livro 3-Aux. deste Ofício.-</p> <p>PROTOCOLADO: Nº 26214 de 29/05/2015. Selo de fiscalização: DXU36665-5D46. Selo R\$1,55.-</p> <p>Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular</p>	
<p>R-3-22501, em 14/10/2015.</p> <p><b>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:</b> Escritura Pública de Alienação de Bens Imóveis lavrada em 09.09.2015, às fls. 060/069 do livro 385 pelo 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR e Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 07.10.2015, às fls. 040 do livro 0689 pelo 2º Tabelionato de Notas de Balneário Camboriú-SC.-</p> <p><b>Devedora:</b> TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Marginal Oeste, Camboriú-SC.-</p> <p><b>Fiduciárias:</b> TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, já qualificada; OURO IMPORT LTDA EPP, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 75.524.553/0001-42, com sede na Rua 1061, nº 363, Balneário Camboriú-SC; GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, RG nº 4.984.703-3-SSP/PR, CPF 881.625.599-49, nascida em 15.06.1971, do comércio, e seu esposo JAIRO MARONEZI, RG nº 3.650.475-7-SSP/PR, CPF 546.206.869-72, nascido em 09.04.1965, empresário; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua das Gabirobas, nº 148, casa 02, Uberaba, Curitiba-PR; MOACIR CASAGRANDE, RG nº 11.131.109-9-SSP/PR, CPF 310.454.800-53, nascido em 10.01.1958, empresário, e sua mulher HELENA MARONEZI CASAGRANDE, RG nº 7.617.794-5-SESP/PR, CPF 645.976.600-20, nascida em 08.08.1966, do lar; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua Silveira Martins, nº 596, Brasília, Pato Branco-PR; EDSON LUIZ CASAGRANDE, RG nº 4.058.698-9-SSP/PR, CPF 546.244.959-34, nascido em 27.03.1969, e sua mulher ANGÉLICA MEIMBERG CASAGRANDE, RG nº 4.518.102-2-SSP/PR, CPF 638.015.319-53, nascida em 12.03.1969; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de</p>	

- continuação na ficha n. 2



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, Página 2/13  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL	
Livro Nº 2	ficha n. 2
<b>MATRÍCULA Nº 22501 - cont.:</b> bens, na vigência da Lei nº 6515/77, empresários, residentes na Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 8, São João, Curitiba-PR.- <b>Credor: BANCO ABC BRASIL S.A.,</b> CNPJ 28.195.667/0001-06, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 2º andar, São Paulo-SP.- Do crédito: R\$8.750.000,00, na forma da Cédula de Crédito Bancário nº 3800115. Prazo: 1.439 (um mil, quatrocentos e trinta nove) dias. Forma de pagamento: em 48 (quarenta e oito) prestações, vencendo-se a primeira em 31.08.2015 e a última em 09.07.2019. Vencimento final: 09.07.2019.- Encargos/Juros remuneratórios: 100% (cem por cento) do CDI - Certificado de Depósito Interfinanceiro - Taxa Média - CDI Over Extragruppo DI - CETIP, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de 7,4424% ao ano, equivalente a 0,6000% ao mês, calculada de forma exponencial <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.- Objeto: O imóvel matriculado, a ser construído, avaliado em R\$1.390.000,00. FRJ pago em 06.10.2015, no valor de R\$2.749,96 (inclui M-22499, M-22500, M-22502, M-22503, M-22504 e M-22505, todas deste Ofício), junto ao Bradesco Net Empresa, Nº de controle: 479.150.914.411.816.174, Documento: 0002002, boleto nº 50020.1171.7153.- Obs.: Escritura Pública lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas de Fato Branco-PR, confirmada em 13.10.2015.- PROTOCOLO: Nº 27774 de 15/09/2015. Emol.: R\$733,33. Selo de fiscalização: EBA80001-FWBL. Selo R\$1,55.- Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto	
AV-4-22501, em 29/12/2015.- <b>COMPRA E VENDA:</b> Faço a presente para constar a Compra e Venda registrada no R-18 do registro anterior: Escritura Pública de Compra e Venda, cumulada com Averbação Parcial da Obra e Constituição, Especificação e Divisão do Condomínio Empresarial, com Averbação Parcial da Obra, Divisão Amigável e Atribuição de Unidades lavrada em 07.10.2015, às fls. 006 do livro 0689; Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 15.10.2015, às fls. 020 do livro 0690 e Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 29.10.2015, às fls. 144 do livro 0691, todas do 2º Tabelionato de Notas de Balneário Camboriú-SC.- <b>TRANSMITENTE:</b> TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranchinho (Monte Alegre), Camboriú-SC.- <b>ADQUIRENTES:</b> 3.453,088935m² para OURO IMPORT LTDA EPP, sociedade empresária limitada, CNPJ 75.524.553/0001-42, com sede na Rua 1061, nº 363, Centro, Balneário Camboriú-SC e 4.550,231561m² em comum para GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, RG nº 4.984.703-3-SESP/PR, CPF 881.625.599-49, do lar, e seu marido JAIRO MARONEZI, CNH nº 03552086807-DETRAN/PR, CPF 546.206.869-72, vendedor; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados à Rua das Gabirobas, nº 12, Casa 02, Bairro Uberaba, Curitiba-PR; MOACIR CASAGRANDE, RG nº 11.131.109-9-SESP/PR, CPF 310.454.800-53, empresário, e sua esposa	

- continua no verso -





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF: 514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

continuação da matrícula n. 22501	ficha n. 2v
<p><b>HELENA MARONEZI CASAGRANDE</b>, RG nº 7.617.794-5-SESP/PR, CPF 645.976.600-20, do lar; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados à Rua Silveira Martins, nº 596, Bairro Brasília, Pato Branco-PR e <b>EDSON LUIZ CASAGRANDE</b>, RG nº 4.058.698-9-SESP/PR, CPF 546.244.959-34, e sua esposa <b>ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE</b>, RG nº 4.518.102-2-SESP/PR, CPF 638.015.319-53; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, empresários, residentes e domiciliados à Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 8, Bairro São João, Curitiba-PR.</p> <p><b>OBJETO: A fração ideal de 8.003,320496m<sup>2</sup> do imóvel desta matrícula. PREÇO: R\$32.000,00 (sendo R\$11.000,00 para a fração ideal de 3.453,088935m<sup>2</sup> e R\$21.000,00 para a fração ideal de 4.550,231561m<sup>2</sup>). ITBI e FRJ recolhidos no ato da Escritura sobre R\$345.308,89 para a fração ideal de 3.453,088935m<sup>2</sup> e ITBI e FRJ recolhidos no ato da Escritura sobre R\$455.023,15 para a fração ideal de 4.550,231561m<sup>2</sup>. "EMITIDA A DOI".</b></p> <p>Obs.: Cada proprietário passa a ter a seguinte proporção: 64,779,2592m<sup>2</sup>, ou seja 71,23265% para TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA; 12,026,3735m<sup>2</sup>, ou seja 13,22445% para OURO IMPORT LTDA EPP e 14.134,7673m<sup>2</sup>, ou seja 15,54289% para GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI e seu marido JAIRO MARONEZI, MOACIR CASAGRANDE e sua esposa HELENA MARONEZI CASAGRANDE e LUIZ CASAGRANDE e sua esposa ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE.</p> <p>PROTOCOLO: Nº 28900 de 01/12/2015. Selo de fiscalização: ECX87686-RNO8. Selo R\$1,55.-</p> <p>Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto</p>	
<p>AV-5-22501, em 29/12/2015.-</p> <p><b>CONSTRUÇÃO:</b> Conforme AV-21 do registro anterior, faço a presente para constar que a requerimento dos proprietários datado de 03.10.2015, com reconhecimento de firma em 07.10.2015, acompanhado do Habite-se Parcial nº 0152/2015 e Certidão de Averbação datados de 29.06.2015, Habite-se Complementar e Certidão de Averbação Complementar datados de 22.09.2015, todos expedidos pela municipalidade e da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 002732015-8888017, expedida em 01.10.2015 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, averba-se a construção da edificação em alvenaria, citada no cabeçalho, situada na Rodovia BR 101, Km 131, nº 131, FRJ recolhido conforme AV-21 da M-11169.-</p> <p>Obs.: Certidão de Procução Pública lavrada em 25.11.2014, às fls. 161 do livro 0540 pelo 1º Tabelionato de Notas de São José dos Pinhais-PR; Certidão de Procução Pública lavrada em 25.11.2014, às fls. 178/179 do livro 137 pelo 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR e Procução Pública lavrada em 16.01.2015, às fls. 162 do livro 154 pelo Tabelionato de Notas de Itapema-SC, todas confirmadas em 11.12.2015.-</p> <p>PROTOCOLO: Nº 28903 de 01/12/2015. Selo de fiscalização: ECX87945-XCL6. Selo R\$1,55.-</p> <p>Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto</p>	
<p>AV-6-22501, em 29/12/2015.-</p> <p><b>INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:</b> Conforme R-22, R-23 e AV-24 do registro anterior, faço a presente para constar que, mediante</p> <p>continuação na ficha n. 3</p>	



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, Página 4/13  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

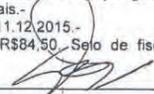
REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL	
Livro N° 2	ficha n. 3
<b>MATRÍCULA N° 22501 - cont.:</b> Escritura Pública de Compra e Venda, cumulada com Averbação Parcial da Obra e Constituição, Especificação e Divisão do Condomínio Empresarial, com Averbação Parcial da Obra, Divisão Amigável e Atribuição de Unidades lavrada em 07.10.2015, às fls. 006 do livro 0689; Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 15.10.2015, às fls. 020 do livro 0690 e Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 29.10.2015, às fls. 144 do livro 0691, todas do 2º Tabelionato de Notas de Balneário Camboriú-SC, os proprietários e instituidores qualificados no cabeçalho instituíram o <b>CONDOMÍNIO EMPRESARIAL</b> , bem como especificaram a unidade objeto desta matrícula. Obs.: A convenção do condomínio encontra-se devidamente registrada no livro 3 (aux.) sob o número 1767 deste Ofício. PROTOCOLO: N° 28900 de 01/12/2015. Selo de fiscalização: ECX88023-1UM3. Selo R\$1,55.- Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto	
AV-7-22501, em 29/12/2015.- <b>ADITIVO AO R-3:</b> Conforme Certidão de Escritura Pública de Aditamento à Alienação Fiduciária de Bens Imóveis lavrada em 26.11.2015, às fls. 117/120 do livro 390 pelo 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR, as partes <b>Devedora: TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA</b> , pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Marginal Oeste, Camboriú-SC; <b>Fiduciantes: TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA</b> , sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranchinho (Monte Alegre), Camboriú-SC; <b>OURO IMPORT LTDA EPP</b> , pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 75.524.553/0001-42, com sede na Rua 1061, nº 363, Balneário Camboriú-SC; <b>GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI</b> , RG nº 4.984.703-3-SSP/PR, CPF 881.625.599-49, nascida em 15.06.1971, do comércio, e seu esposo <b>JAIRO MARONEZI</b> , RG nº 3.650.475-7-SSP/PR, CPF 546.206.869-72, nascido em 09.04.1985, empresário; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua das Gabirobas, nº 148, casa 02, Uberaba, Curitiba-PR; <b>MOACIR CASAGRANDE</b> , RG nº 11.131.109-9-SSP/PR, CPF 310.454.800-53, nascido em 10.01.1958, empresário, e sua mulher <b>HELENA MARONEZI CASAGRANDE</b> , RG nº 7.617.794-5-SESP/PR, CPF 645.976.600-20, nascida em 08.08.1966, do lar; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua Silveira Martins, nº 596, Brasília, Pato Branco-PR; <b>EDSON LUIZ CASAGRANDE</b> , RG nº 4.058.698-9-SSP/PR, CPF 546.244.959-34, nascido em 27.03.1989, e sua mulher <b>ANGÉLICA MEIMBERG CASAGRANDE</b> , RG nº 4.518.102-2-SSP/PR, CPF 638.015.319-53, nascida em 12.03.1969; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, empresários, residentes na Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 8, São João, Curitiba-PR e <b>Credor: BANCO ABC BRASIL S.A.</b> , CNPJ 28.195.667/0001-06, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 2º andar, São Paulo-SP, resolveram <u>aditar a obrigação garantida a fim de retirar a OURO IMPORT LTDA EPP, já qualificada, da condição de anuente, liberando-a de suas atribuições ali previstas e resolveram de</u>	
- continua no verso -	





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF: 514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

continuação da matrícula n. 22501	ficha n. 3v
comum acordo, retirar a OURO IMPORT LTDA EPP de suas atribuições previstas na Escritura de Alienação Fiduciária, liberando-a de suas obrigações de fiduciante. Por sua vez, os fiduciários concordam a assumir imediatamente todas as obrigações porventura atribuídas a OURO IMPORT LTDA EPP na Escritura de Alienação Fiduciária. A definição de fiduciários na Escritura de Alienação Fiduciária, passa a ser atribuída exclusivamente à TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI e seu esposo JAIRO MARONEZI, MOACIR CASAGRANDE e sua mulher HELENA MARONEZI CASAGRANDE, EDSON LUIZ CASAGRANDE e sua mulher ANGÉLICA MEIMBERG CASAGRANDE, todos já qualificados.-	
Obs! Conforme declarado na Escritura, o presente aditamento não implica em novação. As partes ratificam os termos, condições, cláusulas e demais condições constantes da Obrigação Garantida, que não tenham sido expressamente alteradas pela Escritura de Aditamento e por eventuais aditamentos, à obrigação garantida, os quais continuam a produzir todos os seus efeitos legais.-	
Obs! Certidão de Escritura Pública confirmada em 11.12.2015.-	
PROTOCOLO: Nº 29052 de 11/12/2015. Emol: R\$84,50. Selo de fiscalização: ECX88098-USF3. Selo R\$1,55.-	
Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto 	
R-8-22501, em 29/12/2015.-	
<b>DIVISÃO AMIGÁVEL:</b> Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, cumulada com Averbação Parcial da Obra e Constituição, Especificação e Divisão do Condomínio Empresarial, com Averbação Parcial da Obra, Divisão Amigável e Atribuição de Unidades lavrada em 07.10.2015, às fls. 006 do livro 0689; Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 15.10.2015, às fls. 020 do livro 0690 e Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 29.10.2015, às fls. 144 do livro 0691, todas do 2º Tabelionato de Notas de Balneário Camboriú-SC, o imóvel objeto desta matrícula foi atribuído aos Proprietários TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranchinho (Monte Alegre), Camboriú-SC; GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, RG nº 4.984.703-3-SESP/PR, CPF 881.625.599-49, do lar, e seu marido JAIRO MARONEZI, CNH nº 03552086807-DETRAN/PR, CPF 546.206.869-72, vendedor; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua das Gabirobas, nº 12, Casa 02, Bairro Uberaba, Curitiba-PR; MOACIR CASAGRANDE, RG nº 11.131.109-9-SESP/PR, CPF 310.454.800-53, empresário, e sua esposa HELENA MARONEZI CASAGRANDE, RG nº 7.617.794-5-SESP/PR, CPF 645.976.600-20, do lar; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua Silveira Martins, nº 596, Bairro Brasília, Pato Branco-PR e EDSON LUIZ CASAGRANDE, RG nº 4.058.698-9-SESP/PR, CPF 546.244.959-34, e sua esposa ANGÉLICA MEIMBERG CASAGRANDE, RG nº 4.518.102-2-SESP/PR, CPF 638.015.319-53; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, empresários, residentes na Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 8, Bairro São João, Curitiba-PR.-	
Valor: R\$1.352.564,65. FRJ recolhido no ato da Escritura. "EMITIDA A DOI".-	
PROTOCOLO: Nº 28900 de 01/12/2015. Emol: R\$733,33. Selo de fiscalização:	

- continuação na ficha n. 4



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, Página 6/13  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL	
Livro N° 2	folha n. 4
MATRÍCULA N° 22501 - cont.: ECX88447-771N. Selo R\$1,55 - Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto	
AV-9-22501, em 20/12/2017.----- PROTOCOLO: N° 38123 de 30/11/2017.----- <b>CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:</b> A requerimento da coproprietária TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA datado de 24.10.2017 e conforme Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Alienação Fiduciária sobre Bem Imóvel, originário do Banco ABC Brasil S.A, datado de 17.10.2017, com reconhecimento de firma em 19.10.2017, neste ato representado nos termos da Certidão datada de 27.11.2017 da Procuração lavrada em 30.03.2017, às fls. 235 do livro 0722 pela Tabelião de Notas do 32º Subdistrito de São Paulo-SP, confirmada em 12.12.2017, averba-se o cancelamento do R-3 e o aditivo averbado na AV-7.----- <b>CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE (Provimento 39/2014 CNJ):</b> NEGATIVAS, em nome de TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, Código HASH: 7305.5d74.0aa0.6808.0af8.9e9f.a759.d422.e323.d6a4, na data de 20/12/2017 às 15:49:41; de GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, Código HASH: 5d69.a747.095b.b692.bb0e.4131.a37b.065f.1af7.c85c, na data de 20/12/2017 às 15:50:13; de JAIRO MARONEZI, Código HASH: 8fbb.c48f.bc68.f08.d78b.0745.9478.8550.e140.dfa8, na data de 20/12/2017 às 15:50:37; de MOACIR CASAGRANDE, Código HASH: 48eb.71f4.f93a.7ff8.66f3.5f18.6666.17d0.999b.5d23, na data de 20/12/2017 às 15:51:06; de HELENA MARONEZI CASAGRANDE, Código HASH: 2cb9.0ad0.7459.810d.30c9.e071.1075.5256.4634.9c60, na data de 20/12/2017 às 15:51:29; de EDSON LUIZ CASAGRANDE, Código HASH: 0889.4691.8b8d.e23.7326.f39f.acd9.438f.98ea.5c8a, na data de 20/12/2017 às 15:51:58 e de ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, Código HASH: 7667.a99d.91c8.3619.bd9f.1c4e.b530.f3f5.706d.63c9, na data de 20/12/2017 às 15:52:22.----- <b>EMOLUMENTOS:</b> R\$101,40. Selo de fiscalização: EYC28611-1M9X. Selo R\$1,85.--- Gilson Maurício Alcântara - Registrador Substituto	
R-10-22501, em 24/05/2018.----- PROTOCOLO: N° 39573 de 19/04/2018.----- <b>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:</b> Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Convênio de Limite Rotativo de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Convênio") N° ID 5563/2017 datado de 27.11.2017 e Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Convênio de Limite Rotativo de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Convênio") N° ID 5563/2017 datado de 08.03.2018, ambos originário do Itaú Unibanco S.A.----- <b>DEVEDORES:</b> C3M ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 02.256.753/0001-98, com sede em Rua Guilherme Jorge Scheide, n° 333, 2º andar, sala 03, Bairro Planalto, Pato Branco-PR, neste ato representada por seu sócio administrador EDSON LUIZ CASAGRANDE, brasileiro, empresário, nascido em 27.03.1969, com 49 anos de idade, CPF n° 546.244.959-34, RG n° 4.058.698-9-SSP/PR, casado, residente e domiciliado à Rua Pedro Murano, n° 55, casa 08, Curitiba-PR e TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E	

- continua no verso -





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

continuação da matrícula n. 22501 ficha n. 4v

INCORPORADORA LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranchinho, Camboriú-SC, neste ato representada por seu sócio JAIRO MARONEZI, brasileiro, vendedor, nascido em 09.04.1965, com 53 anos de idade, CPF nº 546.206.869-72, RG nº 3.650.475-7-SESP/PR, casado, residente e domiciliado à Rua Gabirobas, nº 12, Casa 02, Uberaba, Curitiba-PR e pelo administrador não sócio CELESTINO GRANZA, brasileiro, comerciante, nascido em 25.01.1956, com 62 anos de idade, CPF nº 294.073.389-91, RG nº 4/R-424.833-SSP/SC, casado, residente e domiciliado à Rua Ariribá, nº 125, Casa 57, Cond. Praia Brava, Itajaí-SC.-----

**CREADOR FIDUCIÁRIO:** ITAÚ UNIBANCO S.A, CNPJ 60.701.190/0001-04, Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo-SP, nos termos da Procuração Pública lavrada em 28.07.2018, às fls. 193 do livro 4920 pelo 13º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, confirmada em 23.05.2018.-----

**FIDUCIANTES:** TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranchinho, Camboriú-SC, neste ato representada por seu sócio JAIRO MARONEZI, brasileiro, vendedor, nascido em 09.04.1965, com 53 anos de idade, CPF nº 546.206.869-72, RG nº 3.650.475-7-SESP/PR, casado, residente e domiciliado à Rua Gabirobas, nº 12, Casa 02, Uberaba, Curitiba-PR e pelo administrador não sócio CELESTINO GRANZA, brasileiro, comerciante, nascido em 25.01.1956, com 62 anos de idade, CPF nº 294.073.389-91, RG nº 4/R-424.833-SSP/SC, casado, residente e domiciliado à Rua Ariribá, nº 125, Casa 57, Cond. Praia Brava, Itajaí-SC; GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, brasileira, do lar, nascida em 15.06.1971, com 46 anos de idade, CPF nº 881.625.599-49, RG nº 4.984.703-3-SESP/PR, e JAIRO MARONEZI, brasileiro, vendedor, nascido em 09.04.1965, com 52 anos de idade, CPF nº 546.206.869-72, RG nº 3.650.475-7-SSP/RS, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados à Rua das Gabirobas, nº 12, Casa 02, Bairro Uberaba, Curitiba-PR; HELENA MARONEZI CASAGRANDE, brasileira, do lar, nascida em 08.08.1966, com 51 anos de idade, CPF nº 645.976.600-20, RG nº 7.617.794-5-SESP/PR e MOACIR CASAGRANDE, brasileiro, empresário, nascido em 10.01.1958, com 59 anos de idade, CPF nº 310.454.800-53, RG nº 11.131.109-9-SESP/PR, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados à Rua Silveira Martins, nº 596, Bairro Brasília, Pato Branco-PR; EDSON LUIZ CASAGRANDE, brasileiro, empresário, nascido em 27.03.1969, com 49 anos de idade, CPF nº 546.244.959-34, RG nº 4.058.698-9-SESP/PR, e ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, brasileira, empresária, nascida em 12.03.1969, com 49 anos de idade, CPF nº 638.015.319-53, RG nº 4.518.102-2-SESP/PR, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados à Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 08, Bairro São João, Curitiba-PR.---

**DADOS DO LIMITE DE CRÉDITO:** Data de Celebração: 27.11.2017. Local de Celebração: São Paulo. Valor do Limite de Crédito: R\$6.800.000,00 (seis milhões e oitocentos mil reais). Prazo do Limite Crédito: Até 120 (cento e vinte) meses a partir da data de registro do convênio. Percentual mínimo de crédito: 100% (cem por cento) sobre o valor do limite de crédito. Conta Corrente de depósito devedor: Agência: 1412. Conta 25909 DAC 3.-----

- continuação na ficha n. 5



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, Página 8/13  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL	
Livro N° 2	Ficha n. 5
<b>MATRÍCULA N° 22501 - cont.:</b>	
<b>OPERAÇÕES DE CRÉDITO DESEMBOLSADAS:</b> Cédula de Crédito Bancário N° 199917100003000; Valor do Crédito: R\$8.800.000,00; Prazo: 48 meses; Data de Emissão da Cédula: 13.10.2017; Data de Vencimento: 06.10.2021; Taxa de Juros: 0% (zero por cento) do CDI composto com a taxa fixa de 19,279416% a.a (dezenove inteiros, e duzentos e setenta e nove mil quatrocentos e dezessets milionésimos por cento ao ano), que equivale a 1,480000% a.m (um inteiro e quatrocentos e oitenta mil milionésimos por cento ao mês). Demais encargos estão descritos na cédula, quais são de conhecimento dos contratantes.-----	
<b>CERTIDÕES:</b> Conforme citado no Instrumento foram apresentadas: Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Negativas de Débitos Trabalhistas, Negativas de Débitos Municipais relativas aos imóveis e as Certidões de Ações Reais e Pessoais Repersecutórias e de Ônus e Ações Reais.---	
<b>GARANTIA FIDUCIÁRIA:</b> O imóvel desta matrícula, da M-22499, M-22500 e da M-22502, todos deste Ofício, avaliados em R\$8.818.857,00, sendo o valor de venda e percentuais garantidos por cada imóvel: Matrícula 22499, data: 01/03/2017, valor de venda forçada R\$1.704.714,25, percentual garantido 25%; Matrícula 22500, data: 01/03/2017, valor de venda forçada R\$1.704.714,25, percentual garantido 25%; Matrícula 22501, data: 01/03/2017, valor de venda forçada R\$1.704.714,25, percentual garantido 25% e Matrícula 22502, data: 01/03/2017, valor de venda forçada R\$1.704.714,25, percentual garantido 25%.-----	
<b>FRJ:</b> Recolhido em 18.05.2018, no valor de R\$2.039,99 (inclui M-22499, M-22500 e M-22502), via Itaú Empresas na Internet, CTRL: 999819172000016, Autenticação: 3748 1F0 B79F 6C1B 68D7 D9B7 7748 998C 8C34 F2A4D, Nr. Documento: 28346870000992970.-----	
<b>CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE (Provimento 39/2014 CNJ):</b> NEGATIVAS, em nome de TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, Código HASH: 7e70. 243f. df2a. 3a01. ff04. ff1f. b786. 3f05. 6ee0. 4d05, na data de 24/05/2018 às 13:12:37, GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, Código HASH: 4036. 55b5. fa95. 62b9. 6d3f. 3610. 2610. e231. 2fd7. cd94, na data de 24/05/2018 às 13:13:09, JAIRO MARONEZI, Código HASH: a1a8. 41d8. cd52. 7b0d. a9e4. da74. 0270. 02b0. 3a13. 2a39, 24/05/2018 às 13:13:36, de HELENA MARONEZI CASAGRANDE, Código HASH: 1a83. 28dc. 54e9. 58ff. 22fe. d1f8. 3c2a. bd0e. 11c4. 7080, na data de 24/05/2018 às 13:14:16, MOACIR CASAGRANDE, Código HASH: 55e9. 86e8. 93d2. b1e3. 1610. 3a73. 55a9. 22ab. 44a4. d6ed, na data de 24/05/2018 às 13:14:48, de EDSON LUIZ CASAGRANDE, Código HASH: 8627. 8d9f. 7740. 7f9d. 2581. 6804. 2c9b. fcc4. 8ecf. b9c3, na data de 24/05/2018 às 13:15:29, e de ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, Código HASH: 98c3. eeb2. 3e20. 9e0a. cd03. f30b. aa82. 8921. 2c79. 19e3, na data de 24/05/2018 às 13:15:55.-----	
<b>EMOLUMENTOS:</b> R\$906,67. Selo de fiscalização: FCL14865-VH03-Selo R\$1,90. Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular	
AV-11-22501, em 06/11/2018.-----	
PROTOCOLO: N° 41781 de 26/10/2018.-----	
INDISPONIBILIDADE: Nos termos do Provimento n° 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, faço a presente para constar que foi determinada a indisponibilidade dos	

- continua no verso -





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

continuação da matrícula n. 22501	ficha n. 5v
bens em nome do coproprietário EDSON LUIZ CASAGRANDE, CPF 546.244.958-34, no Processo nº 00245238920188160013 da 13ª Vara Criminal de Curitiba-PR, onde figura como requerente o Ministério Público do Estado do Paraná, através da ordem cadastrada na Central de Indisponibilidade, conforme Protocolo nº 201810.2418.00624644-IA-309.-----	
<b>EMOLUMENTOS:</b> Isento. Selo de fiscalização: EYW39418-T06B. Selo: Isento.---- Gilson Maurício Alcântara - Registrador Substituto	
AV-12-22501, em 08/11/2019.----- <b>PROTOCOLO:</b> Nº 46243 de 05/11/2019.----- <b>CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE:</b> Faço a presente para constar que conforme Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade cadastrada na Central de Indisponibilidade sob o Protocolo 201910.3117.00974253-MA-650 no Processo nº 00245238920188160013 (Protocolo de Indisponibilidade 201810.2418.00624644-IA-309), foi determinado o cancelamento da AV-11. <b>EMOLUMENTOS:</b> R\$109,05. Selo de fiscalização: FQT90215-EILU. Selo R\$1,95.-- Leticia Ledra - Escrevente Registral	
AV-13-22501, em 02/01/2020.----- <b>PROTOCOLO:</b> Nº 46713 de 27/11/2019.----- <b>CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:</b> A requerimento do coproprietário Jairo Maronezi datado de 27.11.2019 e conforme Termo de Liberação nº ID 5563/2017, originário do Itaú Unibanco S/A, datado e com firma reconhecida em 04.12.2019, sendo o Itaú Unibanco S/A neste ato representado nos termos da Certidão de Procuração Pública lavrada em 14.02.2019, página 067 do livro 5100, pelo 13º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, confirmada em 27.12.2019, <b>averba-se o cancelamento do R-10.-</b> <b>CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE (Provimento 39/2014 CNJ):</b> NEGATIVAS, em nome de TRADICAO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, Código HASH: 4ce3.9158.1c53.22c5.0477.acd2.7c90.5f56.f980.02cd, na data de 02/01/2020 às 16:02:15, GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, Código HASH: f497.43d4.dbd1.af3f.7718.0146.f56b.dd77.12df.0557, na data de 02/01/2020 às 16:04:27, de JAIRO MARONEZI, Código HASH: a4c2.918f.2e89.162d.0156.2af6.1d68.fb4b.9667.e0ad, na data de 02/01/2020 às 16:05:14, de MOACIR CASAGRANDE, Código HASH: 79da.a600.64a6.29e0.a056.b788.7ef7.ad09.33fa.815c, na data de 02/01/2020 às 16:06:04, de HELENA MARONEZI CASAGRANDE, Código HASH: 37bb.5ff9.3f1f.3b77.3cf9.2cf4.5a3a.ac46.6c7c.1c7c, na data de 02/01/2020 às 16:06:44, e de ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, Código HASH: f55c.5562.d69a.aada.4491.099b.611b.6d9b.18e4.b8a6, na data de 02/01/2020 às 16:10:59 e POSITIVA em nome de EDSON LUIZ CASAGRANDE, Código HASH: d59c.f0e0.3d9e.d089.6e4d.f962.1ca7.9b67.6c34.9f08, na data de 02/01/2020 às 16:07:21.----- <b>EMOLUMENTOS:</b> R\$109,05. Selo de fiscalização: FSB84992-TYS6. Selo R\$2,01.- Leticia Ledra - Escrevente Registral	
R-14-22501, em 28/01/2020.----- <b>PROTOCOLO:</b> Nº 47162 de 08/01/2020.----- <b>COMPRA E VENDA:</b> Escritura Pública de Compra e Venda do Tabelionato de Notas	
continuação na ficha n. 6	





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

REGISTRO GERAL

Livro N° 2

ficha n. 6

**MATRÍCULA N° 22501 - cont.:**

e Registro Civil - Serviço Distrital de São Marcos, Comarca de São José dos Pinhais-PR, lavrada em 12.12.2019, às fls. 128 do livro 0136-N, confirmada em 14.01.2020.—  
**TRANSMITENTES:** TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ n° 10.523.784/0001-15, com sede à Rodovia BR-101, KM 131, n° 131, Sala 02, Bairro Várzea do Ranquinho, Camboriú-SC, neste ato representada por seu sócio, conforme citado na escritura pública; JAIRO MARONEZI, brasileiro, empresário, nascido em 09.04.1965, com 54 anos de idade, CPF n° 546.206.869-72, RG n° 3650475-7-SSP/PR, e sua esposa GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, brasileira, do lar, nascida em 15.06.1971, com 48 anos de idade, CPF n° 881.625.599-49, RG n° 4.984.703-3-SSP/PR, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua das Guabiobas, n° 12, Casa 02, Bairro Uberaba, Curitiba-PR, sendo ela neste ato representada por seu procurador, conforme citado na escritura pública; MOACIR CASAGRANDE, brasileiro, empresário, nascido em 10.01.1958, com 62 anos de idade, CPF n° 310.454.800-53, RG n° 11.131.109-9-SSP/PR, e sua esposa HELENA MARONEZI CASAGRANDE, brasileira, do lar, nascida em 08.08.1966, com 53 anos de idade, CPF n° 645.976.600-20, RG n° 7.617.794-5-SSP/PR, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Silveira Martins, n° 596, Bairro Brasília, Pato Branco-PR, ambos neste ato representados por seu procurado, conforme citado na escritura pública; EDSON LUIZ CASAGRANDE, brasileiro, empresário, nascido em 27.03.1969, com 50 anos de idade, CPF n° 546.244.959-34, RG n° 4.058.698-9-SSP/PR, e sua esposa ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, brasileira, empresária, nascida em 12.03.1969, com 50 anos de idade, CPF n° 638.015.319-53, RG n° 4.518.102-2-SSP/PR, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Pedro Muraro, n° 55, Casa 08, Bairro São João, Curitiba-PR, ambos neste ato representados por seu procurador, conforme citado na escritura pública.-----

**ADQUIRENTE:** LANNISTER PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ n° 33.536.975/0001-98, com sede à Rua Tobias da Silva, n° 120, Sala 714, Bairro Moínhos de Ventos, Porto Alegre-RS, neste ato representada por seu sócio, conforme citado na escritura pública.-----

**OBJETO:** O imóvel desta matrícula, da M-22499, da M-22500, da M-22502, e da M-22503, todos deste Ofício. **PREÇO:** R\$1.800.000,00 para o imóvel desta matrícula.—  
**INSCRIÇÃO CADASTRAL MUNICIPAL** n° 01.02.187.0189.022. "EMITIDA A DOI" .-

**CERTIDÕES:** Conforme citado na Escritura foram apresentadas a Certidão de Inteiro Teor, Positiva de Ônus Reais, de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Negativas de Débitos Tributários e à Dívida Ativa Estadual de Santa Catarina, Negativa de Débitos Municipais, Negativas de Débitos Trabalhistas, Positiva de Débitos Trabalhistas e as Certidões de Feitos Ajuizados. Foram dispensadas pela adquirente por meio de seu representante, as demais Certidões Negativas.-----

**ITBI:** Recolhido em 10.12.2019, no valor de R\$36.000,00, calculado sobre 2% de R\$1.800.000,00, junto ao Itaú, via Sispag, sob autenticação n°

- continua no verso -





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF: 514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

continuação da matrícula n. 22501	ficha n. 6v
99BFE6839DAD4577226E110C83CF36FB228A05D8, CTRL nº 956198979000037, Guia de Arrecadação nº 2124/2019 e Certidão de Quitação de ITBI nº 1887/2019 - Concedido o benefício do Programa de Incentivo Fiscal do ITBI, Lei Complementar 97/2019.-----	
FRJ: Recolhido em 23.01.2020, no valor de R\$2.684,00, calculado sobre R\$1.800.000,00 (integral) para o imóvel da M-22499, sobre R\$1.800.000,00 (2/3) para o imóvel da M-22500, sobre R\$1.800.000,00 (2/3) para o imóvel desta matrícula, sobre R\$1.800.000,00 (2/3) para o imóvel da M-22502, e sobre R\$1.800.000,00 (2/3) para o imóvel da M-22503, junto ao Itaú, via Sispag, sob autenticação nº EBAD9ADBF4449EFD808C2295363F3273C0994B68, CTRL nº 358749752000018, boleto nº 2834.66700.0312.0804.-----	
CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE (Provimento 39/2014 CNJ): NEGATIVAS, em nome de TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, Código HASH: a5cd.e8b9.2298.b0d8.3c2d.4463.b6d8.819b.204f.b8f2, na data de 28/01/2020 às 15:12:42; de JAIRO MARONEZI, Código HASH: 6596.24ec.30c2.1906.f87a.d695.19ea.82ac.ef0a.5041, na data de 28/01/2020 às 15:13:15; de GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, Código HASH: 59fc.4616.5baf.83b9.3f7b.cb54.3d7a.b641.c7c4.4529, na data de 28/01/2020 às 15:13:43; de MOACIR CASAGRANDE, Código HASH: ab11.aedf.1202.4abe.2d82.f884.99f6.5e63.9116.9bdc, na data de 28/01/2020 às 15:14:21; de HELENA MARONEZI CASAGRANDE, Código HASH: 20c1.91f5.95e8.6860.523f.1f8b.208e.d6b4.4440.8730, na data de 28/01/2020 às 15:15:01; de ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, Código HASH: 7d3d.b5bb.3267.cb6a.c185.e034.642b.5b77.1e73.45a2, na data de 28/01/2020 às 15:17:40; de LANNISTER PARTICIPAÇÕES LTDA, Código HASH: 4858.c457.8c45.5192.1137.59f2.ddad.7f52.0611.cf1a, na data de 28/01/2020 às 15:18:17 e POSITIVA em nome de EDSON LUIZ CASAGRANDE, Código HASH: 1172.7e1f.98dd.e0c6.d100.bd39.1bd5.04a8.6efc.dbf2, na data de 28/01/2020 às 15:15:31 (refere-se a outros imóveis).-----	
EMOLUMENTOS: R\$976,00. Selo de fiscalização: F5B87626-SSN2. Selo R\$2,01.- Leticia Ledra - Escrevente Registral	





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos Alcântara

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 22501.

O referido é verdade.

Camboriú-SC, 29 de Janeiro de 2020.

\_\_\_\_\_  
[ ] Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular  
[ ] Gilson Mauricio Alcântara - Registrador Substituto  
[ ] Andréia Fernanda Vignoli - Escrevente Registral  
[ ] Nayara Hasckel Corrêa Pereira - Escrevente Registral  
[ ] Milena Mazuco Campos Torres - Escrevente Registral



**Emolumentos:**

01 Certidão s/ Valor..... R\$ 0,00

Selos: R\$ 2,01

Total: R\$ 2,01

Impresso por: Luciana de Araújo

**\*\*Validade: 30 dias\*\***

**Certidão Impressa em: 29/01/2020-10:32:35**

-----  
**EM BRANCO A PARTIR DA LINHA PONTILHADA E TRACEJADA**



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

**Certidão de Inteiro Teor da Matrícula**  
**(Até R-14)**

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 22502, datada de 26 de Junho de 2015, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL	
Livro Nº 2	folha n. 1
<b>MATRÍCULA Nº 22502 . Camboriú, 26 de Junho de 2015.</b>	
<b>IMÓVEL:</b> Galpão Empresarial C7 do CONDOMÍNIO EMPRESARIAL, situado na Rodovia BR 101 Km 131, bairro Monte Alegre, nesta cidade de Camboriú-SC, com área privativa total de 937,5000m <sup>2</sup> , área de uso comum de 0,3872m <sup>2</sup> , área real total de 937,8872m <sup>2</sup> , área de terreno total de 1.442,3447m <sup>2</sup> , coeficiente de proporcionalidade de 0,0112106 do terreno de 90.940,40m <sup>2</sup> .	
<b>PROPRIETÁRIOS:</b> 72.782,5797m <sup>2</sup> , ou seja, 80,0332% para <b>TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA</b> , sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranchinho, Monte Alegre, Camboriú-SC; <b>8.573,284565m<sup>2</sup></b> , ou seja, <b>9,4272%</b> para <b>OURO IMPORT LTDA EPP</b> , sociedade empresária limitada, CNPJ 75.524.553/0001-42, com sede na Rua 1081, nº 363, Centro, Balneário Camboriú-SC e <b>9.584,535739m<sup>2</sup></b> , ou seja, <b>10,5396%</b> para <b>GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI</b> , RG nº 4.984.703-3-SESP/PR, CPF 881.625.599-49, nascida em 15.08.1971, com 43 anos de idade, do lar e seu esposo <b>JAIRO MARONEZI</b> , RG nº 3.650.475-7-SSP/PR, CPF 546.206.869-72, nascido em 09.04.1965, com 49 anos de idade, vendedor, brasileiros; casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua das Gabiobas, nº 12, casa 02, Bairro Uberaba, Curitiba-PR; <b>MOACIR CASAGRANDE</b> , RG nº 11.131.109-9-SESP/PR, CPF 310.454.800-53, nascido em 10.01.1958, com 57 anos de idade, empresário e sua esposa <b>HELENA MARONEZI CASAGRANDE</b> , RG nº 7.617.794-5-SESP/PR, CPF 645.976.600-20, nascida em 08.08.1966, com 48 anos de idade, do lar; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua Silveira Martins, nº 596, Bairro Brasília, Pato Branco-PR e <b>EDSON LUIZ CASAGRANDE</b> , RG nº 4.058.698-9-SESP/PR, CPF 546.244.959-34, nascido em 27.03.1969, com 45 anos de idade e sua esposa <b>ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE</b> , RG nº 4.518.102-2-SESP/PR, CPF 638.015.319-53, nascida em 12.03.1969, com 45 anos de idade; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, empresários, residentes na Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 8, Bairro São João, Curitiba-PR.	
<b>Obs<sup>1</sup>:</b> TRATA-SE DE OBRA PROJETADA E PENDENTE DE REGULARIZAÇÃO REGISTRAL NO QUE TANGE À SUA CONCLUSÃO, nos termos do Art. 773, §1º e §2º do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina.-	
<b>Obs<sup>2</sup>:</b> Conforme R-15 do registro anterior, dentre os documentos apresentados para o registro da incorporação imobiliário constam: Certidão Positiva de Débito Municipal do Município de Balneário Camboriú-SC, Certidão Regional Positiva para Fins Gerais Cível e Criminal da Justiça Federal da 4ª Região e Certidão Positiva Cível da Comarca de Camboriú-SC.-	
REGISTRO ANTERIOR: M-11169, fls. 1 do livro 2 - deste Ofício.- Emol: R\$6,25. Selo de fiscalização: DXU35911-UNOF. Selo: R\$1,55.- Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular	
AV-1-22502, em 26/06/2015.-	
<b>CASAMENTO/PACTO ANTENUPCIAL:</b> Faço a presente para constar o Casamento/Pacto Antenupcial conforme AV-8/AV-10 do registro anterior: JAIRO	
- continua no verso -	





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF: 514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos Alcântara

continuação da matrícula n. 22502	ficha n. 1v
MARONEZI e Geronilde Cristina Bosi, que passou a assinar GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, casaram-se em 15.02.1997, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6515/77, conforme Certidão de Casamento Matrícula 084442 01 55 1997 2 00026 128 0008351 49 expedida em 14.04.2015 pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Pato Branco-PR, cujo pacto antenupcial encontra-se registrado sob nº 3348 do livro 3-Aux. do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú-SC.- PROTOCOLO: Nº 26214 de 29/05/2015. Selo de fiscalização: DXU36164-12L2. Selo R\$1,55.- Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular	
AV-2-22502, em 26/06/2015.- <b>CASAMENTO/PACTO ANTENUPCIAL:</b> Faço a presente para constar o Casamento/Pacto Antenupcial conforme AV-9 do registro anterior: MOACIR CASAGRANDE e Helena Maronezi, que passou a assinar HELENA MARONEZI CASAGRANDE, casaram-se em 18.07.1984, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6515/77, conforme Certidão de Casamento Matrícula nº 1021520155 1984 2 00001 144 0000204 69, expedido em 26.10.2011 pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Nova Alvorada-RS, cujo pacto antenupcial encontra-se registrado sob nº 370 do livro 3-Aux. deste Ofício.- PROTOCOLO: Nº 26214 de 29/05/2015. Selo de fiscalização: DXU36666-JHDZ. Selo R\$1,55.- Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular	
R-3-22502, em 14/10/2015. <b>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:</b> Escritura Pública de Alienação de Bens Imóveis lavrada em 09.09.2015, às fls. 060/069 do livro 385 pelo 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR e Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 07.10.2015, às fls. 040 do livro 0689 pelo 2º Tabelionato de Notas de Balneário Camboriú-SC.- <b>Devedora:</b> TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Marginal Oeste, Camboriú-SC.- <b>Fiduciárias:</b> TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, já qualificada; OURO IMPORT LTDA EPP, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 75.524.553/0001-42, com sede na Rua 1061, nº 363, Balneário Camboriú-SC; GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, RG nº 4.984.703-3-SSP/PR, CPF 881.625.599-49, nascida em 15.06.1971, do comércio, e seu esposo JAIRO MARONEZI, RG nº 3.650.475-7-SSP/PR, CPF 546.206.869-72, nascido em 09.04.1965, empresário, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua das Gabirobas, nº 148, casa 02, Uberaba, Curitiba-PR; MOACIR CASAGRANDE, RG nº 11.131.109-9-SSP/PR, CPF 310.454.800-53, nascido em 10.01.1958, empresário, e sua mulher HELENA MARONEZI CASAGRANDE, RG nº 7.617.794-5-SESP/PR, CPF 645.976.600-20, nascida em 08.08.1966, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua Silveira Martins, nº 596, Brasília, Pato Branco-PR; EDSON LUIZ CASAGRANDE, RG nº 4.058.698-9-SSP/PR, CPF 546.244.959-34, nascido em 27.03.1969, e sua mulher ANGÉLICA MEIMBERG CASAGRANDE, RG nº 4.518.102-2-SSP/PR, CPF 638.015.319-53, nascida em 12.03.1969; <u>brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de</u> - continuação na ficha n. 2	



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC,  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147

Página 2/13



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL	
Livro Nº 2	ficha n. 2
<p><b>MATRÍCULA Nº 22502 - cont.</b> bens, na vigência da Lei nº 6515/77, empresários, residentes na Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 8, São João, Curitiba-PR.- <b>Credor: BANCO ABC BRASIL S.A.</b>, CNPJ 28.195.667/0001-06, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 2º andar, São Paulo-SP.- Do crédito: R\$8.750.000,00, na forma da Cédula de Crédito Bancário nº 3800115. Prazo: 1.439 (um mil, quatrocentos e trinta nove) dias. Forma de pagamento: em 48 (quarenta e oito) prestações, vencendo-se a primeira em 31.08.2015 e a última em 09.07.2019. Vencimento final: 09.07.2019.- Encargos/Juros remuneratórios: 100% (cem por cento) do CDI - Certificado de Depósito Interfinanceiro - Taxa Média - CDI Over Extragruppo DI - CETIP, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de 7,4424% ao ano, equivalente a 0,6000% ao mês, calculada de forma exponencial <i>pro rata temporis</i>, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.- Objeto: O imóvel matriculado, a ser construído, avaliado em R\$1.390.000,00. FRJ pago em 06.10.2015, no valor de R\$2.749,96 (inclui M-22499, M-22500, M-22501, M-22503, M-22504 e M-22505, todas deste Ofício), junto ao Bradesco Net Empresa, Nº de controle: 479.150.914.411.816.174, Documento: 0002002, boleto nº 50020.1171.7153.- Obs.: Escritura Pública lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR, confirmada em 13.10.2015.- PROTOCOLO: Nº 27774 de 15/09/2015. Emol: R\$733,33. Selo de fiscalização: EBA80002-VHKD. Selo R\$1,55.- Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto</p>	
<p>AV-4-22502, em 29/12/2015.- <b>COMPRA E VENDA:</b> Faço a presente para constar a Compra e Venda registrada no R-18 do registro anterior: Escritura Pública de Compra e Venda, cumulada com Averbação Parcial da Obra e Constituição, Especificação e Divisão do Condomínio Empresarial, com Averbação Parcial da Obra, Divisão Amigável e Atribuição de Unidades lavrada em 07.10.2015, às fls. 006 do livro 0689; Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 15.10.2015, às fls. 020 do livro 0690 e Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 29.10.2015, às fls. 144 do livro 0691, todas do 2º Tabelionato de Notas de Balneário Camboriú-SC.- <b>TRANSMITENTE:</b> TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranquinho (Monte Alegre), Camboriú-SC.- <b>ADQUIRENTES:</b> 3.453,088935m² para OURO IMPORT LTDA EPP, sociedade empresária limitada, CNPJ 75.524.553/0001-42, com sede na Rua 1061, nº 363, Centro, Balneário Camboriú-SC e 4.550,231561m² em comum para GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, RG nº 4.984.703-3-SESP/PR, CPF 881.625.599-49, do lar, e seu marido JAIRO MARONEZI, CNH nº 03552086807-DETRAN/PR, CPF 546.206.869-72, vendedor; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados à Rua das Gabirobas, nº 12, Casa 02, Bairro Uberaba, Curitiba-PR; MOACIR CASAGRANDE, RG nº 11.131.109-9-SESP/PR, CPF 310.454.800-53, empresário, e sua esposa</p>	

- continua no verso -





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Aicântara

REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL	
Livro N° 2	ficha n. 2
<b>MATRICULA N° 22502 - cont.:</b> bens, na vigência da Lei n° 6515/77, empresários, residentes na Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 8, São João, Curitiba-PR.- <b>Credor: BANCO ABC BRASIL S.A.,</b> CNPJ 28.195.667/0001-06, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 2º andar, São Paulo-SP.- Do crédito: R\$8.750.000,00, na forma da Cédula de Crédito Bancário nº 3800115. Prazo: 1.439 (um mil, quatrocentos e trinta nove) dias. Forma de pagamento: em 48 (quarenta e oito) prestações, vencendo-se a primeira em 31.08.2015 e a última em 09.07.2019. Vencimento final: 09.07.2019.- Encargos/Juros remuneratórios: 100% (cem por cento) do CDI - Certificado de Depósito Interfinanceiro - Taxa Média - CDI Over Extragrupo DI - CETIP, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de 7,4424% ao ano, equivalente a 0,6000% ao mês, calculada de forma exponencial <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.- Objeto: O imóvel matriculado, a ser construído, avaliado em R\$1.390.000,00. FRJ pago em 06.10.2015, no valor de R\$2.749,96 (inclui M-22499, M-22500, M-22501, M-22503, M-22504 e M-22505, todas deste Ofício), junto ao Bradesco Net Empresa, Nº de controle: 479.150.914.411.816.174, Documento: 0002002, boleto nº 50020.1171.7153.- Obs.: Escritura Pública lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR, confirmada em 13.10.2015.- PROTOCOLO: Nº 27774 de 15/09/2015. Emol.: R\$733,33. Selo de fiscalização: EBA80002-WHKD. Selo R\$1,55.- Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto	
AV-4-22502, em 29/12/2015.- <b>COMPRA E VENDA:</b> Faço a presente para constar a Compra e Venda registrada no R-18 do registro anterior: Escritura Pública de Compra e Venda, cumulada com Averbação Parcial da Obra e Constituição, Especificação e Divisão do Condomínio Empresarial, com Averbação Parcial da Obra, Divisão Amigável e Atribuição de Unidades lavrada em 07.10.2015, às fls. 006 do livro 0689; Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 15.10.2015, às fls. 020 do livro 0690 e Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 29.10.2015, às fls. 144 do livro 0691, todas do 2º Tabelionato de Notas de Balneário Camboriú-SC.- <b>TRANSMITENTE:</b> TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranchinho (Monte Alegre), Camboriú-SC.- <b>ADQUIRENTES:</b> 3.453,088935m² para <b>OURO IMPORT LTDA EPP</b> , sociedade empresária limitada, CNPJ 75.524.553/0001-42, com sede na Rua 1061, nº 363, Centro, Balneário Camboriú-SC e 4.550,231561m² em comum para <b>GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI</b> , RG nº 4.984.703-3-SESP/PR, CPF 881.625.599-49, do lar, e seu marido <b>JAIRO MARONEZI</b> , CNH nº 03552086807-DETRAN/PR, CPF 546.206.869-72, vendedor; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados à Rua das Gabirobas, nº 12, Casa 02, Bairro Uberaba, Curitiba-PR; <b>MOACIR CASAGRANDE</b> , RG nº 11.131.109-9-SESP/PR, CPF 310.454.800-53, empresário, e sua esposa	

- continua no verso -





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

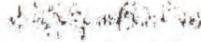
continuação da matrícula n. 22502	ficha n. 2v
<p><b>HELENA MARONEZI CASAGRANDE</b>, RG nº 7.617.794-5-SESP/PR, CPF 645.976.600-20, do lar; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados à Rua Silveira Martins, nº 596, Bairro Brasília, Pato Branco-PR e <b>EDSON LUIZ CASAGRANDE</b>, RG nº 4.058.698-9-SESP/PR, CPF 546.244.959-34, e sua esposa <b>ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE</b>, RG nº 4.518.102-2-SESP/PR, CPF 638.015.319-53; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, empresários, residentes e domiciliados à Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 8, Bairro São João, Curitiba-PR.-</p> <p><b>OBJETO:</b> A fração ideal de 8.003,320496m<sup>2</sup> do imóvel desta matrícula. <b>PREÇO:</b> R\$32.000,00 (sendo R\$11.000,00 para a fração ideal de 3.453,088935m<sup>2</sup> e R\$21.000,00 para a fração ideal de 4.550,231561m<sup>2</sup>). ITBI e FRJ recolhidos no ato da Escritura sobre R\$345.308,89 para a fração ideal de 3.453,088935m<sup>2</sup> e ITBI e FRJ recolhidos no ato da Escritura sobre R\$455.023,15 para a fração ideal de 4.550,231561m<sup>2</sup> "EMITIDA A DOI".-</p> <p>Obs.: Cada proprietário passa a ter a seguinte proporção: 64.779,2592m<sup>2</sup>, ou seja 71,23265% para TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA; 12.026,3735m<sup>2</sup>, ou seja 13,22445% para OURO IMPORT LTDA EPP e 14.134,7673m<sup>2</sup>, ou seja 15,54289% para GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI e seu marido JAIRO MARONEZI, MOACIR CASAGRANDE e sua esposa HELENA MARONEZI CASAGRANDE e LUIZ CASAGRANDE e sua esposa ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE.-</p> <p>PROTOCOLO: Nº 28900 de 01/12/2015. Selo de fiscalização: ECX87685-MIR1. Selo R\$1,55.-</p> <p>Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto</p>	
<p>AV-5-22502, em 29/12/2015.-</p> <p><b>CONSTRUÇÃO:</b> Conforme AV-21 do registro anterior, faço a presente para constar que a requerimento dos proprietários datado de 03.10.2015, com reconhecimento de firma em 07.10.2015, acompanhado do Habite-se Parcial nº 0152/2015 e Certidão de Averbação datados de 29.06.2015, Habite-se Complementar e Certidão de Averbação Complementar datados de 22.09.2015, todos expedidos pela municipalidade e da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 002732015-88888017, expedida em 01.10.2015 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, averba-se a construção da edificação em alvenaria, citada no cabeçalho, situada na Rodovia BR 101, Km 131, nº 131. FRJ recolhido conforme AV-21 da M-11169.-</p> <p>Obs.: Certidão de Procução Pública lavrada em 25.11.2014, às fls. 161 do livro 0540 pelo 1º Tabelionato de Notas de São José dos Pinhais-PR; Certidão de Procução Pública lavrada em 25.11.2014, às fls. 178/179 do livro 137 pelo 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR e Procução Pública lavrada em 16.01.2015, às fls. 162 do livro 154 pelo Tabelionato de Notas de Itapema-SC, todas confirmadas em 11.12.2015.-</p> <p>PROTOCOLO: Nº 28903 de 01/12/2015. Selo de fiscalização: ECX87946-7WIH. Selo R\$1,55.-</p> <p>Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto</p>	
<p>AV-6-22502, em 29/12/2015.-</p> <p><b>INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:</b> Conforme R-22, R-23 e AV-24 do registro anterior, faço a presente para constar que, mediante</p> <p>- continuação na ficha n. 3</p>	





ESTADO DE SANTA CATARINA  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE  
CAMBORIÚ

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara



REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL	
Livro N° 2	Ficha n. 3
<b>MATRÍCULA N° 22502 - cont.:</b> Escritura Pública de Compra e Venda, cumulada com Averbação Parcial da Obra e Constituição, Especificação e Divisão do Condomínio Empresarial, com Averbação Parcial da Obra, Divisão Amigável e Atribuição de Unidades lavrada em 07.10.2015, às fls. 006 do livro 0689; Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 15.10.2015, às fls. 020 do livro 0690 e Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 29.10.2015, às fls. 144 do livro 0691, todas do 2º Tabelionato de Notas de Balneário Camboriú-SC, os proprietários e instituidores qualificados no cabeçalho instituíram o <b>CONDOMÍNIO EMPRESARIAL</b> , bem como especificaram a unidade objeto desta matrícula.- Obs.: A convenção do condomínio encontra-se devidamente registrada no livro 3 (aux.) sob o número 1767 deste Ofício.- PROTOCOLO: N° 28900 de 01/12/2015. Selo de fiscalização: ECX88024-PT5B. Selo R\$1,55.- Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto	
AV-7-22502, em 29/12/2015.- <b>ADITIVO AO R-3:</b> Conforme Certidão de Escritura Pública de Aditamento à Alienação Fiduciária de Bens Imóveis lavrada em 26.11.2015, às fls. 117/120 do livro 390 pelo 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR, as partes <b>Devedora: TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA</b> , pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Marginal Oeste, Camboriú-SC; <b>Fiduciantes: TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA</b> , sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranquinho (Monte Alegre), Camboriú-SC; <b>OURO IMPORT LTDA EPP</b> , pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 75.524.553/0001-42, com sede na Rua 1061, nº 363, Balneário Camboriú-SC; <b>GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI</b> , RG nº 4.984.703-3-SSP/PR, CPF 881.625.599-49, nascida em 15.06.1971, do comércio, e seu esposo <b>JAIRO MARONEZI</b> , RG nº 3.850.475-7-SSP/PR, CPF 546.206.869-72, nascido em 09.04.1965, empresário; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua das Gabirobas, nº 148, casa 02, Uberaba, Curitiba-PR; <b>MOACIR CASAGRANDE</b> , RG nº 11.131.109-9-SSP/PR, CPF 310.454.800-53, nascido em 10.01.1958, empresário, e sua mulher <b>HELENA MARONEZI CASAGRANDE</b> , RG nº 7.617.794-5-SSP/PR, CPF 645.976.600-20, nascida em 08.08.1966, do lar; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua Silveira Martins, nº 596, Brasília, Pato Branco-PR; <b>EDSON LUIZ CASAGRANDE</b> , RG nº 4.058.698-9-SSP/PR, CPF 546.244.959-34, nascido em 27.03.1969, e sua mulher <b>ANGÉLICA MEIMBERG CASAGRANDE</b> , RG nº 4.518.102-2-SSP/PR, CPF 638.015.319-53, nascida em 12.03.1969; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, empresários, residentes na Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 8, São João, Curitiba-PR e <b>Credor: BANCO ABC BRASIL S.A.</b> , CNPJ 28.195.667/0001-06, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 2º andar, São Paulo-SP, resolveram aditar a obrigação garantida a fim de retirar a <b>OURO IMPORT LTDA EPP</b> , já qualificada, da condição de anuente, liberando-a de suas atribuições ali previstas e resolveram de	

- continua no verso -





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF: 514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

continuação da matrícula n. 22502	ficha n. 3v
<p>comum acordo, retirar a OURO IMPORT LTDA EPP de suas atribuições previstas na Escritura de Alienação Fiduciária, liberando-a de suas obrigações de fiduciante. Por sua vez, os fiduciários concordam a assumem imediatamente todas as obrigações porventura atribuídas a OURO IMPORT LTDA EPP na Escritura de Alienação Fiduciária. A definição de fiduciários na Escritura de Alienação Fiduciária, passa a ser atribuída exclusivamente à TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI e seu esposo JAIRO MARONEZI, MOACIR CASAGRANDE e sua mulher HELENA MARONEZI CASAGRANDE, EDSON LUIZ CASAGRANDE e sua mulher ANGÉLICA MEIMBERG CASAGRANDE, todos já qualificados.-</p> <p>Obs<sup>1</sup>: Conforme declarado na Escritura, o presente aditamento não implica em novação. As partes ratificam os termos, condições, cláusulas e demais condições constantes da Obrigação Garantida, que não tenham sido expressamente alteradas pela Escritura de Aditamento e por eventuais aditamentos à obrigação garantida, os quais continuam a produzir todos os seus efeitos legais.-</p> <p>Obs<sup>2</sup>: Certidão de Escritura Pública confirmada em 11.12.2015.-</p> <p>PROTOCOLO: Nº 29052 de 11/12/2015. Emol.: R\$84,50. Selo de fiscalização: ECX88099-3XIC. Selo R\$1,55.-</p> <p>Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto</p>	
<p>R-8-22502, em 29/12/2015.-</p> <p><b>DIVISÃO AMIGÁVEL:</b> Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, cumulada com Averbação Parcial da Obra e Constituição, Especificação e Divisão do Condomínio Empresarial, com Averbação Parcial da Obra, Divisão Amigável e Atribuição de Unidades lavrada em 07.10.2015, às fls. 006 do livro 0689; Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 15.10.2015, às fls. 020 do livro 0690 e Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 29.10.2015, às fls. 144 do livro 0691, todas do 2º Tabelionato de Notas de Balneário Camboriú-SC, o imóvel objeto desta matrícula foi atribuído aos Proprietários <b>TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA</b>, sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranchinho (Monte Alegre), Camboriú-SC; <b>GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI</b>, RG nº 4.984.703-3-SESP/PR, CPF 881.625.599-49, do lar, e seu marido <b>JAIRO MARONEZI</b>, CNH nº 03552086807-DETRAN/PR, CPF 546.206.869-72, vendedor; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua das Gabirobas, nº 12, Casa 02, Bairro Uberaba, Curitiba-PR; <b>MOACIR CASAGRANDE</b>, RG nº 11.131.109-9-SESP/PR, CPF 310.454.800-53, empresário, e sua esposa <b>HELENA MARONEZI CASAGRANDE</b>, RG nº 7.617.794-5-SESP/PR, CPF 645.976.600-20, do lar; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua Silveira Martins, nº 596, Bairro Brasília, Pato Branco-PR e <b>EDSON LUIZ CASAGRANDE</b>, RG nº 4.058.698-9-SESP/PR, CPF 546.244.959-34, e sua esposa <b>ANGÉLICA MEIMBERG CASAGRANDE</b>, RG nº 4.518.102-2-SESP/PR, CPF 638.015.319-53; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, empresários, residentes na Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 8, Bairro São João, Curitiba-PR.-</p> <p>Valor: R\$1.352.564,65. FRJ recolhido no ato da Escritura. "EMITIDA A DOI".- PROTOCOLO: Nº 28900 de 01/12/2015. Emol.: R\$733,33. Selo de fiscalização:</p>	

- continuação na ficha n. 4





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

RÉGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL	
Livro N° 2	ficha n. 4
MATRÍCULA N° 22502 - cont.: ECX88449-DR00. Selo R\$1,55.- Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto	
AV-9-22502, em 20/12/2017.----- PROTOCOLO: N° 38123 de 30/11/2017.----- <b>CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:</b> A requerimento da coproprietária TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA datado de 24.10.2017 e conforme Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Alienação Fiduciária sobre Bem Imóvel, originário do Banco ABC Brasil S.A, datado de 17.10.2017, com reconhecimento de firma em 19.10.2017, neste ato representado nos termos da Certidão datada de 27.11.2017 da Procuração lavrada em 30.03.2017, às fls. 235 do livro 0722 pela Tabelião de Notas do 32º Subdistrito de São Paulo-SP, confirmada em 12.12.2017, averba-se o cancelamento do R-3 e o aditivo averbado na AV-7.----- <b>CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE (Provimento 39/2014 CNJ):</b> NEGATIVAS, em nome de TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, Código HASH: 7305.5d74.0aa0.6808.0af8.9e9f.a759.d422.e323.d6a4, na data de 20/12/2017 às 15:49:41; de GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, Código HASH: 5d69.a747.095b.b692.bb0e.4131.a37b.065f.1af7.c85c, na data de 20/12/2017 às 15:50:13; de JAIRO MARONEZI, Código HASH: 8fbb.c48f.bc68.ff08.d78b.0745.9478.8550.e140.dfa8, na data de 20/12/2017 às 15:50:37; de MOACIR CASAGRANDE, Código HASH: 48eb.71f4.f93a.7f8.66f3.5f18.6666.17d0.999b.5d23, na data de 20/12/2017 às 15:51:06; de HELENA MARONEZI CASAGRANDE, Código HASH: 2cb9.0ad0.7459.810d.30c9.e071.1075.5256.4634.9c60, na data de 20/12/2017 às 15:51:29; de EDSON LUIZ CASAGRANDE, Código HASH: 0889.4691.8b8d.ec23.7326.f39f.acd9.438f.98ea.5cba, na data de 20/12/2017 às 15:51:58 e de ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, Código HASH: 7667.a99d.91c8.3a19.bd9f.1c4e.b530.f3f5.706d.63c9, na data de 20/12/2017 às 15:52:22.----- <b>EMOLUMENTOS:</b> R\$101,40. Selo de fiscalização: EYOC28612-AFYJ. Selo R\$1,85.--- Gilson Maurício Alcântara - Registrador Substituto	
R-10-22502, em 24/05/2018.----- PROTOCOLO: N° 39573 de 19/04/2018.----- <b>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:</b> Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Convênio de Limite Rotativo de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Convênio") N° ID 5563/2017 datado de 27.11.2017 e Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Convênio de Limite Rotativo de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Convênio") N° ID 5563/2017 datado de 08.03.2018, ambos originário do Itaú Unibanco S.A.----- <b>DEVEDORES:</b> C3M ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 02.256.753/0001-98, com sede em Rua Guilherme Jorge Scheide, n° 333, 2º andar, sala 03, Bairro Planalto, Pato Branco-PR, neste ato representada por seu sócio administrador EDSON LUIZ CASAGRANDE, brasileiro, empresário, nascido em 27.03.1969, com 49 anos de idade, CPF n° 546.244.859-34, RG n° 4.058.688-9-SSP/PR, casado, residente e domiciliado à Rua Pedro Murano, n° 55, casa 08, Curitiba-PR e TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E	

- continua no verso -





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

continuação da matrícula n. 22502	ficha n. 4v
<p>INCORPORADORA LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranchinho, Camboriú-SC, neste ato representada por seu sócio JAIRO MARONEZI, brasileiro, vendedor, nascido em 09.04.1965, com 53 anos de idade, CPF nº 546.206.869-72, RG nº 3.650.475-7-SESP/PR, casado, residente e domiciliado à Rua Gabirobas, nº 12, Casa 02, Uberaba, Curitiba-PR e pelo administrador não sócio CELESTINO GRANZA, brasileiro, comerciante, nascido em 25.01.1956, com 62 anos de idade, CPF nº 294.073.389-91, RG nº 4/R-424.833-SSP/SC, casado, residente e domiciliado à Rua Ariribá, nº 125, Casa 57, Cond. Praia Brava, Itajaí-SC.-----</p> <p><b>CRETOR FIDUCIÁRIO:</b> ITAÚ UNIBANCO S.A, CNPJ 60.701.190/0001-04, Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo-SP, nos termos da Procuração Pública lavrada em 28.07.2018, às fls. 193 do livro 4920 pelo 13º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, confirmada em 23.05.2018.-----</p> <p><b>FIDUCIANTES:</b> TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranchinho, Camboriú-SC, neste ato representada por seu sócio JAIRO MARONEZI, brasileiro, vendedor, nascido em 09.04.1965, com 53 anos de idade, CPF nº 546.206.869-72, RG nº 3.650.475-7-SESP/PR, casado, residente e domiciliado à Rua Gabirobas, nº 12, Casa 02, Uberaba, Curitiba-PR e pelo administrador não sócio CELESTINO GRANZA, brasileiro, comerciante, nascido em 25.01.1956, com 62 anos de idade, CPF nº 294.073.389-91, RG nº 4/R-424.833-SSP/SC, casado, residente e domiciliado à Rua Ariribá, nº 125, Casa 57, Cond. Praia Brava, Itajaí-SC; GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, brasileira, do lar, nascida em 15.06.1971, com 46 anos de idade, CPF nº 881.625.599-49, RG nº 4.984.703-3-SESP/PR, e JAIRO MARONEZI, brasileiro, vendedor, nascido em 09.04.1965, com 52 anos de idade, CPF nº 546.206.869-72, RG nº 3.650.475-7-SSP/RS, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados à Rua das Gabirobas, nº 12, Casa 02, Bairro Uberaba, Curitiba-PR; HELENA MARONEZI CASAGRANDE, brasileira, do lar, nascida em 08.08.1966, com 51 anos de idade, CPF nº 645.978.800-20, RG nº 7.617.794-5-SESP/PR e MOACIR CASAGRANDE, brasileiro, empresário, nascido em 10.01.1958, com 59 anos de idade, CPF nº 310.454.800-53, RG nº 11.131.109-9-SESP/PR, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados à Rua Silveira Martins, nº 596, Bairro Brasília, Pato Branco-PR; EDSON LUIZ CASAGRANDE, brasileiro, empresário, nascido em 27.03.1969, com 49 anos de idade, CPF nº 546.244.959-34, RG nº 4.058.698-9-SESP/PR, e ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, brasileira, empresária, nascida em 12.03.1969, com 49 anos de idade, CPF nº 638.015.319-53, RG nº 4.518.102-2-SESP/PR, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados à Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 08, Bairro São João, Curitiba-PR.---</p> <p><b>DADOS DO LIMITE DE CRÉDITO:</b> Data de Celebração: 27.11.2017. Local de Celebração: São Paulo. Valor do Limite de Crédito: R\$6.800.000,00 (seis milhões e oitocentos mil reais). Prazo do Limite Crédito: Até 120 (cento e vinte) meses a partir da data de registro do convênio. Percentual mínimo de crédito: 100% (cem por cento) sobre o valor do limite de crédito. Conta Corrente de depósito devedor: Agência: 1412. Conta 25909 DAC 3.-----</p>	

- continuação na ficha n. 5



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, Página 8/13  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL	
Livro N° 2	ficha n. 5
<b>MATRÍCULA N° 22502 - cont.:</b>	
<b>OPERAÇÕES DE CRÉDITO DESEMBOLSADAS:</b> Cédula de Crédito Bancário N° 19991710003000; Valor do Crédito: R\$6.800.000,00; Prazo: 48 meses; Data de Emissão da Cédula: 13.10.2017; Data de Vencimento: 06.10.2021; Taxa de Juros: 0% (zero por cento) do CDI composto com a taxa fixa de 19,279416% a.a (dezenove inteiros, e duzentos e setenta e nove mil quatrocentos e dezessets milionésimos por cento ao ano), que equivale a 1,480000% a.m (um inteiro e quatrocentos e oitenta mil milionésimos por cento ao mês). Demais encargos estão descritos na cédula, quais são de conhecimento dos contratantes.-----	
<b>CERTIDÕES:</b> Conforme citado no Instrumento foram apresentadas: Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Negativas de Débitos Trabalhistas, Negativas de Débitos Municipais relativas aos imóveis e as Certidões de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias e de Ônus e Ações Reais.----	
<b>GARANTIA FIDUCIÁRIA:</b> O imóvel desta matrícula, da M-22499, M-22500 e da M-22501, todos deste Ofício, avaliados em R\$6.818.857,00, sendo o valor de venda e percentuais garantidos por cada imóvel: Matrícula 22499, data: 01/03/2017, valor de venda forçada R\$1.704.714,25, percentual garantido 25%; Matrícula 22500, data: 01/03/2017, valor de venda forçada R\$1.704.714,25, percentual garantido 25%; Matrícula 22501, data: 01/03/2017, valor de venda forçada R\$1.704.714,25, percentual garantido 25% e Matrícula 22502, data: 01/03/2017, valor de venda forçada R\$1.704.714,25, percentual garantido 25%.-----	
<b>FRJ:</b> Recolhido em 18.05.2018, no valor de R\$2.039,99 (inclui M-22499, M-22500 e M-22501), via Itaú Empresas na Internet, CTRL: 999819172000016, Autenticação: 3748 1F0 B79F 6C1B 68D7 D9B7 7748 998C 8C34 F2A4D, Nr. Documento: 28346670000992970.-----	
<b>CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE (Provimento 39/2014 CNJ):</b> NEGATIVAS, em nome de TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, Código HASH: 7e70. 243f. df2a. 3a01. ff04. ff1f. b786. 3f05. 6ee0. 4d05, na data de 24/05/2018 às 13:12:37, GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, Código HASH: 4036. 55b5. fa95. 62b9. 6d3f. 3610. 2610. e231. 2fd7. cd94, na data de 24/05/2018 às 13:13:09, JAIRO MARONEZI, Código HASH: a1a8. 41d8. cd52. 7bd. a9e4. da74. 0270. 02b0. 3a13. 2a39, 24/05/2018 às 13:13:36, de HELENA MARONEZI CASAGRANDE, Código HASH: 1a83. 28dc. 54e9. 58ff. 22fe. d1f8. 3c2a. bd0e. 11c4. 7080, na data de 24/05/2018 às 13:14:16, MOACIR CASAGRANDE, Código HASH: 55e9. 86e8. 93d2. b1e3. 1610. 3a73. 55a9. 22ab. 44a4. d6ed, na data de 24/05/2018 às 13:14:46, de EDSON LUIZ CASAGRANDE, Código HASH: 8627. 8d9f. 7740. 7f9d. 2581. 6804. 2c9b. fcc4. 8ecf. b9c3, na data de 24/05/2018 às 13:15:29, e de ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, Código HASH: 98c3. eeb2. 3e20. 9e0a. cd03. f30b. aa82. 8621. 2c79. 1963, na data de 24/05/2018 às 13:15:55.-----	
<b>EMOLUMENTOS:</b> R\$906,67. Selo de fiscalização: FCL14866-ZOM0-Selo R\$1,90. Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular	
AV-11-22502, em 06/11/2018.-----	
PROTOCOLO: N° 41781 de 26/10/2018.-----	
<b>INDISPONIBILIDADE:</b> Nos termos do Provimento n° 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, faço a presente para constar que foi determinada a indisponibilidade dos	

- continua no verso -





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

continuação da matrícula n. 22502	ficha n. 5v
bens em nome do coproprietário EDSON LUIZ CASAGRANDE, CPF 546.244.959-34, no Processo nº 00245238920188160013 da 13ª Vara Criminal de Curitiba-PR, onde figura como requerente o Ministério Público do Estado do Paraná, através da ordem cadastrada na Central de Indisponibilidade, conforme Protocolo nº 201810.2418.00624644-IA-309.-----	
<b>EMOLUMENTOS:</b> Isento. Selo de fiscalização: EYW3819-3XSF. Selo: Isento.--- Gilson Maurício Alcântara - Registrador Substituto	
AV-12-22502, em 08/11/2019.----- <b>PROTOCOLO:</b> Nº 46242 de 05/11/2019.----- <b>CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE:</b> Faço presente para constar que conforme Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade cadastrada na Central de Indisponibilidade sob o Protocolo 201910.3117.00974254-MA-460 no Processo nº 00245238920188160013 (Protocolo de Indisponibilidade 201810.2418.00624644-IA-309), foi determinado o cancelamento da AV-11.-----	
<b>EMOLUMENTOS:</b> R\$109,05. Selo de fiscalização: FQT90212-8H6R. Selo R\$1,95.- Letícia Ledra - Escrevente Registral	
AV-13-22502, em 02/01/2020.----- <b>PROTOCOLO:</b> Nº 46713 de 27/11/2019.----- <b>CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:</b> A requerimento do coproprietário Jairo Maronezi datado de 27.11.2019 e conforme Termo de Liberação nº ID 5563/2017, originário do Itaú Unibanco S/A, datado e com firma reconhecida em 04.12.2019, sendo o Itaú Unibanco S/A neste ato representado nos termos da Certidão de Procuração Pública lavrada em 14.02.2019, página 067 do livro 5100, pelo 13º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, confirmada em 27.12.2019, averba-se o cancelamento do R-10.-----	
<b>CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE (Provimento 39/2014 CNJ):</b> NEGATIVAS, em nome de TRADICAO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, Código HASH: 4ce3.9158.1c53.22c5.0477.acd2.7c90.5f56.f980.02cd, na data de 02/01/2020 às 16:02:15, GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, Código HASH: f497.43d4.dbd1.af3f.77f8.0148.f56b.dd77.12df.0557, na data de 02/01/2020 às 16:04:27, de JAIRO MARONEZI, Código HASH: a4c2.918f.2e89.162d.0156.2af6.1d68.fb4b.9667.e0ad, na data de 02/01/2020 às 16:05:14, de MOACIR CASAGRANDE, Código HASH: 73da.a600.64a6.29e0.a058.b788.7ef7.ad09.33fa.815c, na data de 02/01/2020 às 16:06:04, de HELENA MARONEZI CASAGRANDE, Código HASH: 37bb.5ff9.3f1f.3b77.3cf9.2cf4.5a3a.ac46.6c7c.1c7c, na data de 02/01/2020 às 16:06:44, e de ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, Código HASH: f55c.5562.d69a.aada.4491.099b.611b.6d9b.18e4.b6a6, na data de 02/01/2020 às 16:10:59 e POSITIVA em nome de EDSON LUIZ CASAGRANDE, Código HASH: d59c.f0e0.3d9e.d089.6e4d.f982.1ca7.9b67.6c34.9f08, na data de 02/01/2020 às 16:07:21.-----	
<b>EMOLUMENTOS:</b> R\$109,05. Selo de fiscalização: FSB84991-18W7. Selo R\$2,01.- Letícia Ledra - Escrevente Registral	
R-14-22502, em 28/01/2020.----- <b>PROTOCOLO:</b> Nº 47162 de 08/01/2020.----- <b>COMPRA E VENDA:</b> Escritura Pública de Compra e Venda do Tabelionato de Notas	
continuação na ficha n. 6	



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, Página 10/13  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL	
Livro N° 2	ficha n. 6
<b>MATRÍCULA N° 22502 - cont.:</b> e Registro Civil - Serviço Distrital de São Marcos, Comarca de São José dos Pinhais-PR, lavrada em 12.12.2019, às fls. 128 do livro 0136-N, confirmada em 14.01.2020.-- <b>TRANSMITENTES:</b> TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ n° 10.523.764/0001-15, com sede à Rodovia BR-101, KM 131, n° 131, Sala 02, Bairro Várzea do Ranchinho, Camboriú-SC, neste ato representada por seu sócio, conforme citado na escritura pública; JAIRO MARONEZI, brasileiro, empresário, nascido em 09.04.1965, com 54 anos de idade, CPF n° 546.206.869-72, RG n° 3650475-7-SSP/PR, e sua esposa GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, brasileira, do lar, nascida em 15.06.1971, com 48 anos de idade, CPF n° 881.625.599-49, RG n° 4.984.703-3-SSP/PR, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua das Guabirobas, n° 12, Casa 02, Bairro Uberaba, Curitiba-PR, sendo ela neste ato representada por seu procurador, conforme citado na escritura pública; MOACIR CASAGRANDE, brasileiro, empresário, nascido em 10.01.1958, com 62 anos de idade, CPF n° 310.454.800-53, RG n° 11.131.109-9-SSP/PR, e sua esposa HELENA MARONEZI CASAGRANDE, brasileira, do lar, nascida em 08.08.1966, com 53 anos de idade, CPF n° 645.976.800-20, RG n° 7.617.794-5-SSP/PR, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Silveira Martins, n° 596, Bairro Brasília, Pato Branco-PR, ambos neste ato representados por seu procurado, conforme citado na escritura pública; EDSON LUIZ CASAGRANDE, brasileiro, empresário, nascido em 27.03.1969, com 50 anos de idade, CPF n° 546.244.959-34, RG n° 4.058.698-9-SSP/PR, e sua esposa ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, brasileira, empresária, nascida em 12.03.1969, com 50 anos de idade, CPF n° 638.015.319-53, RG n° 4.518.102-2-SSP/PR, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Pedro Muraro, n° 55, Casa 08, Bairro São João, Curitiba-PR, ambos neste ato representados por seu procurador, conforme citado na escritura pública.----- <b>ADQUIRENTE:</b> LANNISTER PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ n° 33.536.975/0001-98, com sede à Rua Tobias da Silva, n° 120, Sala 714, Bairro Moinhos de Ventos, Porto Alegre-RS, neste ato representada por seu sócio, conforme citado na escritura pública.----- <b>OBJETO:</b> O imóvel desta matrícula, da M-22499, da M-22500, da M-22501, e da M-22503, todos deste Ofício. <b>PREÇO:</b> R\$1.800.000,00 para o imóvel desta matrícula.-- <b>INSCRIÇÃO CADASTRAL MUNICIPAL</b> n° 01.02.187.0189.023. "EMITIDA A DOI" .- <b>CERTIDÕES:</b> Conforme citado na Escritura foram apresentadas a Certidão de Inteiro Teor, Positiva de Ônus Reais, de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Negativas de Débitos Tributários e à Dívida Ativa Estadual de Santa Catarina, Negativa de Débitos Municipais, Negativas de Débitos Trabalhistas, Positiva de Débitos Trabalhistas e as Certidões de Feitos Ajuizados. Foram dispensadas pela adquirente por meio de seu representante, as demais Certidões Negativas.----- <b>ITBI:</b> Recolhido em 10.12.2019, no valor de R\$36.000,00, calculado sobre 2% de R\$1.800.000,00, junto ao Itaú, via Sispag, sob autenticação n°	

- continua no verso -



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, n° 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, Página 11/13  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

continuação da matrícula n. 22502	ficha n. 6v
64D5FC01DF838839D62F62CECB0D77020AC2E8DE, CTRL nº 956198979000045, Guia de Arrecadação nº 2125/2019 e Certidão de Quitação de ITBI nº 1888/2019 - Concedido o benefício do Programa de Incentivo Fiscal do ITBI, Lei Complementar 97/2019.-----	
FRJ: Recolhido em 23.01.2020, no valor de R\$2.684,00, calculado sobre R\$1.800.000,00 (integral) para o imóvel da M-22499, sobre R\$1.800.000,00 (2/3) para o imóvel da M-22500, sobre R\$1.800.000,00 (2/3) para o imóvel da M-22501, sobre R\$1.800.000,00 (2/3) para o imóvel desta matrícula, e sobre R\$1.800.000,00 (2/3) para o imóvel da M-22503, junto ao Itaú, via Sispag, sob autenticação nº EBAD9ADB4449EFDB08C2295363F3273C0994B68, CTRL nº 358749752000018, boleto nº 2834.66700.0312.0904.-----	
CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE (Provimento 39/2014 CNJ): NEGATIVAS, em nome de TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, Código HASH: a5cd.e8b9.2298.b0d8.3c2d.4463.b6d8.819b.204f.b8f2, na data de 28/01/2020 às 15:12:42; de JAIRO MARONEZI, Código HASH: 6596.24ec.30c2.1906.f87a.d695.19ea.82ac.ef0a.5041, na data de 28/01/2020 às 15:13:15; de GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, Código HASH: 59fc.4616.5baf.63b9.3f7b.cb54.3d7a.b641.c7c4.4529, na data de 28/01/2020 às 15:13:43; de MOACIR CASAGRANDE, Código HASH: ab11.aedf.1202.4abe.2d82.f884.99f6.5e63.9116.9bdc, na data de 28/01/2020 às 15:14:21; de HELENA MARONEZI CASAGRANDE, Código HASH: 20c1.91f5.95e8.6860.523f.1f8b.208e.d6b4.4440.8730, na data de 28/01/2020 às 15:15:01; de ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, Código HASH: 7d3d.b5bb.3267.cb6a.c185.e034.642b.5b77.1e73.45a2, na data de 28/01/2020 às 15:17:40; de LANNISTER PARTICIPAÇÕES LTDA, Código HASH: 4858.c457.8c45.5192.1137.59f2.ddad.7f52.0611.cf1a, na data de 28/01/2020 às 15:18:17 e POSITIVA em nome de ESON LUIZ CASAGRANDE, Código HASH: 1172.7e1f.98dd.e0c6.d100.bd39.1bd5.04a8.6efc.dbf2, na data de 28/01/2020 às 15:15:34 (refere-se a outros imóveis).-----	
EMOLUMENTOS: R\$976,00. Selo de fiscalização: ESB87027-3OEH. Selo R\$2,01.- Leticia Ledra - Escrevente Registral	





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF: 514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 22502.

O referido é verdade.

Camboriú-SC, 29 de Janeiro de 2020.

Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular  
 Gilson Maurício Alcântara - Registrador Substituto  
 Andréia Fernanda Vignoli - Escrevente Registral  
 Nayara Hasckel Corrêa Pereira - Escrevente Registral  
 Milena Mazuco Campos Torres - Escrevente Registral



**Emolumentos:**

01 Certidão s/ Valor..... R\$ 0,00

Selos: R\$ 2,01

Total: R\$ 2,01

Impresso por: Luciana de Araújo

**\*\*Validade: 30 dias\*\***

**Certidão Impressa em: 29/01/2020-10:33:24**

-----  
**EM BRANCO A PARTIR DA LINHA PONTILHADA E TRACEJADA**



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

**Certidão de Inteiro Teor da Matrícula**  
**(Até R-12)**

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula  
número 22503, datada de 26 de Junho de 2015, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL	
Livro N° 2	Ficha n. 1
<b>MATRÍCULA N° 22503 . Camboriú, 26 de Junho de 2015.</b>	
<b>IMÓVEL:</b> Galpão Empresarial C8 do CONDOMÍNIO EMPRESARIAL, situado na Rodovia BR 101 Km 131, bairro Monte Alegre, nesta cidade de Camboriú-SC, com área privativa total de 937.5000m², área de uso comum de 0,3872m², área real total de 937.8872m², área de terreno total de 1.442,3447m², coeficiente de proporcionalidade de 0,0112108 do terreno de 90.940,40m².-	
<b>PROPRIETÁRIOS:</b> 72.782,5797m², ou seja, 80,0332% para <b>TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA</b> , sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranchinho, Monte Alegre, Camboriú-SC; 8.573,284565m², ou seja, 9,4272% para <b>OURO IMPORT LTDA EPP</b> , sociedade empresária limitada, CNPJ 75.524.553/0001-42, com sede na Rua 1061, nº 363, Centro, Balneário Camboriú-SC e 9.584,535739m², ou seja, 10,5396% para <b>GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI</b> , RG nº 4.984.703-3-SESP/PR, CPF 881.625.599-49, nascida em 15.06.1971, com 43 anos de idade, do lar e seu esposo <b>JAIRO MARONEZI</b> , RG nº 3.650.475-7-SSP/PR, CPF 546.206.869-72, nascido em 09.04.1965, com 49 anos de idade, vendedor, brasileiros; casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua das Gabirobas, nº 12, casa 02, Bairro Uberaba, Curitiba-PR; <b>MOACIR CASAGRANDE</b> , RG nº 11.131.109-9-SESP/PR, CPF 310.454.800-53, nascido em 10.01.1958, com 57 anos de idade, empresário e sua esposa <b>HELENA MARONEZI CASAGRANDE</b> , RG nº 7.617.794-5-SESP/PR, CPF 645.976.600-20, nascida em 08.08.1986, com 48 anos de idade, do lar; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua Silveira Martins, nº 596, Bairro Brasília, Pato Branco-PR e <b>EDSON LUIZ CASAGRANDE</b> , RG nº 4.058.698-9-SESP/PR, CPF 546.244.959-34, nascido em 27.03.1969, com 45 anos de idade e sua esposa <b>ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE</b> , RG nº 4.518.102-2-SESP/PR, CPF 638.015.319-53, nascida em 12.03.1969, com 45 anos de idade; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, empresários, residentes na Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 8, Bairro São João, Curitiba-PR.-	
<b>Obs¹:</b> TRATA-SE DE OBRA PROJETADA E PENDENTE DE REGULARIZAÇÃO REGISTRAL NO QUE TANGE À SUA CONCLUSÃO, nos termos do Art. 773, §1º e §2º do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina.-	
<b>Obs²:</b> Conforme R-15 do registro anterior, dentre os documentos apresentados para o registro da incorporação imobiliário constam: Certidão Positiva de Débito Municipal do Município de Balneário Camboriú-SC, Certidão Regional Positiva para Fins Gerais Cível e Criminal da Justiça Federal da 4ª Região e Certidão Positiva Cível da Comarca de Camboriú-SC.-	
REGISTRO ANTERIOR: M-11169, fls. 1 do livro 2 - deste Ofício.- Emol: R\$6,25. Selo de fiscalização: DXU35908-UE3T. Selo: R\$1,55. Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular	
AV-1-22503, em 26/06/2015.-	
<b>CASAMENTO/PACTO ANTENUPCIAL:</b> Faço a presente para constar o Casamento/Pacto Antenupcial conforme AV-8/AV-10 do registro anterior: JAIRO	
- continua no verso -	



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, Página 1/10  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

continuação da matrícula n. 22503	ficha n. 1v
MARONEZI e Geronilde Cristina Bosi, que passou a assinar GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, casaram-se em 15.02.1997, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6515/77, conforme Certidão de Casamento Matrícula 084442 01 55 1997 2 00026 128 0008351 49 expedida em 14.04.2015 pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Pato Branco-PR, cujo pacto antenupcial encontra-se registrado sob nº 3348 do livro 3-Aux. do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú-SC.-	
PROTOCOLO: Nº 26214 de 29/05/2015. Selo de fiscalização: DXU36165-QJ5K. Selo R\$1,55.- Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular	
AV-2-22503, em 26/06/2015.- <b>CASAMENTO/PACTO ANTENUPCIAL:</b> Faço a presente para constar o Casamento/Pacto Antenupcial conforme AV-9 do registro anterior: MOACIR CASAGRANDE e Helena Maronezi, que passou a assinar HELENA MARONEZI CASAGRANDE, casaram-se em 18.07.1984, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6515/77, conforme Certidão de Casamento Matrícula nº 1021520155 1984 2 00001 144 0000204 69, expedido em 26.10.2011 pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Nova Alvorada-RS, cujo pacto antenupcial encontra-se registrado sob nº 370 do livro 3-Aux. deste Ofício.- PROTOCOLO: Nº 26214 de 29/05/2015. Selo de fiscalização: DXU36667-NFLH. Selo R\$1,55.- Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular	
R-3-22503, em 14/10/2015. <b>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:</b> Escritura Pública de Alienação de Bens Imóveis lavrada em 09.09.2015, às fls. 060/069 do livro 385 pelo 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR e Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 07.10.2015, às fls. 040 do livro 0689 pelo 2º Tabelionato de Notas de Balneário Camboriú-SC.- <b>Devedora:</b> TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Marginal Oeste, Camboriú-SC.- <b>Fiduciantes:</b> TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, já qualificada; OURO IMPORT LTDA EPP, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 75.524.553/0001-42, com sede na Rua 1081, nº 363, Balneário Camboriú-SC; GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, RG nº 4.984.703-3-SSP/PR, CPF 881.625.599-49, nascida em 15.06.1971, do comércio, e seu esposo JAIRO MARONEZI, RG nº 3.650.475-7-SSP/PR, CPF 546.206.869-72, nascido em 09.04.1965, empresário; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua das Gabirobas, nº 148, casa 02, Uberaba, Curitiba-PR; MOACIR CASAGRANDE, RG nº 11.131.109-9-SSP/PR, CPF 310.454.800-53, nascido em 10.01.1958, empresário, e sua mulher HELENA MARONEZI CASAGRANDE, RG nº 7.617.794-5-SESP/PR, CPF 645.976.600-20, nascida em 08.08.1966, do lar; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua Silveira Martins, nº 596, Brasília, Pato Branco-PR; EDSON LUIZ CASAGRANDE, RG nº 4.058.698-9-SSP/PR, CPF 546.244.959-34, nascido em 27.03.1969, e sua mulher ANGÉLICA MEIMBERG CASAGRANDE, RG nº 4.518.102-2-SSP/PR, CPF 638.015.319-53, nascida em 12.03.1969; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de	

- continuação na ficha n. 2



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC. Página 2/10  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

continuação da matrícula n. 22503	ficha n. 1v
MARONEZI e Geronilde Cristina Bosi, que passou a assinar GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, casaram-se em 15.02.1997, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6515/77, conforme Certidão de Casamento Matrícula 084442 01 55 1997 2 00026 128 0008351 49 expedida em 14.04.2015 pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Pato Branco-PR, cujo pacto antenupcial encontra-se registrado sob nº 3348 do livro 3-Aux. do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú-SC.-	
PROTOCOLO: Nº 26214 de 29/05/2015. Selo de fiscalização: DXU36165-QJ5K. Selo R\$1,55.- Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular	
AV-2-22503, em 26/06/2015.- <b>CASAMENTO/PACTO ANTENUPCIAL:</b> Faço a presente para constar o Casamento/Pacto Antenupcial conforme AV-9 do registro anterior: MOACIR CASAGRANDE e Helena Maronezi, que passou a assinar HELENA MARONEZI CASAGRANDE, casaram-se em 18.07.1984, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6515/77, conforme Certidão de Casamento Matrícula nº 1021520155 1984 2 00001 144 0000204 69, expedido em 26.10.2011 pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Nova Alvorada-RS, cujo pacto antenupcial encontra-se registrado sob nº 370 do livro 3-Aux. deste Ofício.- PROTOCOLO: Nº 26214 de 29/05/2015. Selo de fiscalização: DXU36667-NFLH. Selo R\$1,55.- Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular	
R-3-22503, em 14/10/2015. <b>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:</b> Escritura Pública de Alienação de Bens Imóveis lavrada em 09.09.2015, às fls. 060/069 do livro 385 pelo 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR e Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 07.10.2015, às fls. 040 do livro 0689 pelo 2º Tabelionato de Notas de Balneário Camboriú-SC.- <b>Devedora:</b> TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Marginal Oeste, Camboriú-SC.- <b>Fiduciante:</b> TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, já qualificada; OURO IMPORT LTDA EPP, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 75.524.553/0001-42, com sede na Rua 1061, nº 363, Balneário Camboriú-SC; GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, RG nº 4.984.703-3-SSP/PR, CPF 881.625.599-49, nascida em 15.06.1971, do comércio, e seu esposo JAIRO MARONEZI, RG nº 3.650.475-7-SSP/PR, CPF 546.206.869-72, nascido em 09.04.1965, empresário; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua das Gabiobas, nº 148, casa 02, Uberaba, Curitiba-PR; MOACIR CASAGRANDE, RG nº 11.131.109-9-SSP/PR, CPF 310.454.800-53, nascido em 10.01.1958, empresário, e sua mulher HELENA MARONEZI CASAGRANDE, RG nº 7.617.794-5-SESP/PR, CPF 645.976.600-20, nascida em 08.08.1966, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua Silveira Martins, nº 596, Brasília, Pato Branco-PR; EDSON LUIZ CASAGRANDE, RG nº 4.058.698-9-SSP/PR, CPF 546.244.959-34, nascido em 27.03.1969, e sua mulher ANGÉLICA MEIMBERG CASAGRANDE, RG nº 4.518.102-2-SSP/PR, CPF 638.015.319-53, nascida em 12.03.1969, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de	

- continuação na ficha n. 2



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, Página 2/10  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL	
Livro N° 2	ficha n. 2
<p><b>MATRÍCULA N° 22503 - cont.:</b> bens, na vigência da Lei nº 6515/77, empresários, residentes na Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 8, São João, Curitiba-PR.- <b>Credor: BANCO ABC BRASIL S.A.,</b> CNPJ 26.195.667/0001-06, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 2º andar, São Paulo-SP.- Do crédito: R\$8.750.000,00, na forma da Cédula de Crédito Bancário nº 3800115. Prazo: 1.439 (um mil, quatrocentos e trinta nove) dias. Forma de pagamento: em 48 (quarenta e oito) prestações, vencendo-se a primeira em 31.08.2015 e a última em 09.07.2019. Vencimento final: 09.07.2019.- Encargos/Juros remuneratórios: 100% (cem por cento) do CDI - Certificado de Depósito Interfinanceiro - Taxa Média - CDI Over Extragrupo DI - CETIP, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de 7,4424% ao ano, equivalente a 0,6000% ao mês, calculada de forma exponencial <i>pro rata temporis</i>, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.- Objeto: O imóvel matriculado, a ser construído, avaliado em R\$1.390.000,00. FRJ pago em 06.10.2015, no valor de R\$2.749,96 (inclui M-22499, M-22500, M-22501, M-22502, M-22504 e M-22505, todas deste Ofício), junto ao Bradesco Net Empresa, N° de controle: 479.150.914.411.816.174, Documento: 0002002, boleto nº 50020.1171.7153.- Obs.: Escritura Pública lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR, confirmada em 13.10.2015.- PROTOCOLO: N° 27774 de 15/09/2015. Emol.: R\$733,33. Selo de fiscalização: EBA80003-IRM6. Selo R\$1,55.- Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto</p>	
<p>AV-4-22503, em 29/12/2015.- <b>COMPRA E VENDA:</b> Faço a presente para constar a Compra e Venda registrada no R-18 do registro anterior: Escritura Pública de Compra e Venda, cumulada com Averbação Parcial da Obra e Constituição, Especificação e Divisão do Condomínio Empresarial, com Averbação Parcial da Obra, Divisão Amigável e Atribuição de Unidades lavrada em 07.10.2015, às fls. 006 do livro 0689; Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 15.10.2015, às fls. 020 do livro 0690 e Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 29.10.2015, às fls. 144 do livro 0691, todas do 2º Tabelionato de Notas de Balneário Camboriú-SC.- <b>TRANSMITENTE:</b> TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranquinho (Monte Alegre), Camboriú-SC.- <b>ADQUIRENTES:</b> 3.453,088935m² para OURO IMPORT LTDA EPP, sociedade empresária limitada, CNPJ 75.524.553/0001-42, com sede na Rua 1061, nº 363, Centro, Balneário Camboriú-SC e 4.550,231561m² em comum para GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, RG nº 4.984.703-3-SESP/PR, CPF 881.625.599-49, do lar, e seu marido JAIRO MARONEZI, CNH nº 03552086807-DETRAN/PR, CPF 546.206.869-72, vendedor; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados à Rua das Gabirobas, nº 12, Casa 02, Bairro Uberaba, Curitiba-PR; MOACIR CASAGRANDE, RG nº 11.131.109-9-SESP/PR, CPF 310.454.800-53, empresário, e sua esposa</p>	

- continua no verso -



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, Página 3/10  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF: 514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

continuação da matrícula n. 22503	ficha n. 2v
<p>HELENA MARONEZI CASAGRANDE, RG nº 7.617.794-5-SESP/PR, CPF 645.976.600-20, do lar; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados à Rua Silveira Martins, nº 596, Bairro Brasília, Pato Branco-PR e EDSON LUIZ CASAGRANDE, RG nº 4.058.698-9-SESP/PR, CPF 546.244.959-34, e sua esposa ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, RG nº 4.518.102-2-SESP/PR, CPF 638.015.319-53; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, empresários, residentes e domiciliados à Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 8, Bairro São João, Curitiba-PR.</p> <p><b>OBJETO: A fração ideal de 8.003,320496m<sup>2</sup> do imóvel desta matrícula. PREÇO: R\$32.000,00 (sendo R\$11.000,00 para a fração ideal de 3.453,088935m<sup>2</sup> e R\$21.000,00 para a fração ideal de 4.550,231561m<sup>2</sup>). ITBI e FRJ recolhidos no ato da Escritura sobre R\$345.308,89 para a fração ideal de 3.453,088935m<sup>2</sup> e ITBI e FRJ recolhidos no ato da Escritura sobre R\$455.023,15 para a fração ideal de 4.550,231561m<sup>2</sup>. "EMITIDA A DOI".</b></p> <p>Obs.: Cada proprietário passa a ter a seguinte proporção: 64,779,2592m<sup>2</sup>, ou seja 71,23265% para TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA; 12,026,3735m<sup>2</sup>, ou seja 13,22445% para OURO IMPORT LTDA EPP e 14.134,7673m<sup>2</sup>, ou seja 15,54289% para GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI e seu marido JAIRO MARONEZI, MOACIR CASAGRANDE e sua esposa HELENA MARONEZI CASAGRANDE e LUIZ CASAGRANDE e sua esposa ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE.</p> <p>PROTOCOLO: Nº 28900 de 01/12/2015. Selo de fiscalização: ECX87684-ICIT. Selo R\$1,55.-</p> <p>Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto</p>	
<p>AV-5-22503, em 29/12/2015.</p> <p><b>CONSTRUÇÃO:</b> Conforme AV-21 do registro anterior, faço a presente para constar que a requerimento dos proprietários datado de 03.10.2015, com reconhecimento de firma em 07.10.2015, acompanhado do Habite-se Parcial nº 0152/2015 e Certidão de Averbação datados de 29.06.2015, Habite-se Complementar e Certidão de Averbação Complementar datados de 22.09.2015, todos expedidos pela municipalidade e da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 002732015-88888017, expedida em 01.10.2015 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, averba-se a construção da edificação em alvenaria, citada no cabeçalho, situada na Rodovia BR 101, Km 131, nº 131. FRJ recolhido conforme AV-21 da M-11169.</p> <p>Obs.: Certidão de Procuração Pública lavrada em 25.11.2014, às fls. 161 do livro 0540 pelo 1º Tabelionato de Notas de São José dos Pinhais-PR; Certidão de Procuração Pública lavrada em 25.11.2014, às fls. 178/179 do livro 137 pelo 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR e Procuração Pública lavrada em 16.01.2015, às fls. 162 do livro 154 pelo Tabelionato de Notas de Itapema-SC, todas confirmadas em 11.12.2015.</p> <p>PROTOCOLO: Nº 28903 de 01/12/2015. Selo de fiscalização: ECX87947-DBF7. Selo R\$1,55.-</p> <p>Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto</p>	
<p>AV-6-22503, em 29/12/2015.</p> <p><b>INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:</b> Conforme R-22, R-23 e AV-24 do registro anterior, faço a presente para constar que, mediante</p> <p>- continuação na ficha n. 3</p>	





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**REGISTRO GERAL**

Livro N° 2

ficha n. 3

**MATRÍCULA N° 22503 - cont.:**

Escritura Pública de Compra e Venda, cumulada com Averbação Parcial da Obra e Constituição, Especificação e Divisão do Condomínio Empresarial, com Averbação Parcial da Obra, Divisão Amigável e Atribuição de Unidades lavrada em 07.10.2015, às fls. 006 do livro 0689; Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 15.10.2015, às fls. 020 do livro 0690 e Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 29.10.2015, às fls. 144 do livro 0691, todas do 2º Tabelionato de Notas de Balneário Camboriú-SC, os proprietários e instituidores qualificados no cabeçalho instituíram o **CONDÔMÍNIO EMPRESARIAL**, bem como especificaram a unidade objeto desta matrícula.

Obs.: A convenção do condomínio encontra-se devidamente registrada no livro 3 (aux.) sob o número 1767 deste Ofício.

PROTOCOLO: N° 28900 de 01/12/2015. Selo de fiscalização: ECX88025-45UT. Selo R\$1,55.-

Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto

AV-7-22503, em 29/12/2015.-

**ADITIVO AO R-3:** Conforme Certidão de Escritura Pública de Aditamento à Alienação Fiduciária de Bens Imóveis lavrada em 26.11.2015, às fls. 117/120 do livro 390 pelo 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR, as partes **Devedora: TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Marginal Oeste, Camboriú-SC; **Fiduciantes: TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA**, sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranquinho (Monte Alegre), Camboriú-SC; **OURO IMPORT LTDA EPP**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 75.524.553/0001-42, com sede na Rua 1061, nº 363, Balneário Camboriú-SC; **GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI**, RG nº 4.984.703-3-SSP/PR, CPF 881.625.599-49, nascida em 15.06.1971, do comércio, e seu esposo **JAIRO MARONEZI**, RG nº 3.650.475-7-SSP/PR, CPF 546.206.869-72, nascido em 09.04.1965, empresário; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua das Gabirobas, nº 148, casa 02, Uberaba, Curitiba-PR; **MOACIR CASAGRANDE**, RG nº 11.131.109-9-SSP/PR, CPF 310.454.800-53, nascido em 10.01.1958, empresário, e sua mulher **HELENA MARONEZI CASAGRANDE**, RG nº 7.617.794-5-SESP/PR, CPF 645.976.600-20, nascida em 08.08.1966, do lar; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua Silveira Martins, nº 596, Brasília, Pato Branco-PR; **EDSON LUIZ CASAGRANDE**, RG nº 4.058.698-9-SSP/PR, CPF 546.244.959-34, nascido em 27.03.1969, e sua mulher **ANGÉLICA MEIMBERG CASAGRANDE**, RG nº 4.518.102-2-SSP/PR, CPF 638.015.319-53, nascida em 12.03.1969; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, empresários, residentes na Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 8, São João, Curitiba-PR e **Credor: BANCO ABC BRASIL S.A.**, CNPJ 28.195.667/0001-06, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 2º andar, São Paulo-SP, resolveram aditar a obrigação garantida a fim de retirar a OURO IMPORT LTDA EPP, já qualificada, da condição de anuente, liberando-a de suas atribuições ali previstas e resolveram de

- continua no verso -



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, Página 5/10  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

continuação da matrícula n. 22503	ficha n. 3v
comum acordo, retirar a OURO IMPORT LTDA EPP de suas atribuições previstas na Escritura de Alienação Fiduciária, liberando-a de suas obrigações de fiduciante. Por sua vez, os fiduciantes concordam a assumem imediatamente todas as obrigações porventura atribuídas a OURO IMPORT LTDA EPP na Escritura de Alienação Fiduciária. A definição de fiduciantes na Escritura de Alienação Fiduciária, passa a ser atribuída exclusivamente à TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI e seu esposo JAIRO MARONEZI, MOACIR CASAGRANDE e sua mulher HELENA MARONEZI CASAGRANDE, EDSON LUIZ CASAGRANDE e sua mulher ANGÉLICA MEIMBERG CASAGRANDE, todos já qualificados.-	
Obs <sup>1</sup> : Conforme declarado na Escritura, o presente aditamento não implica em novação. As partes ratificam os termos, condições, cláusulas e demais condições constantes da Obrigação Garantida, que não tenham sido expressamente alteradas pela Escritura de Aditamento e por eventuais aditamentos à obrigação garantida, os quais continuam a produzir todos os seus efeitos legais.-	
Obs <sup>2</sup> : Certidão de Escritura Pública confirmada em 11.12.2015.-	
PROTOCOLO: Nº 29052 de 11/12/2015. Emol.: R\$84,50. Selo de fiscalização: ECX88100-5YPK. Selo R\$1,55.-	
Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto	
R-8-22503, em 29/12/2015.-	
<b>DIVISÃO AMIGÁVEL:</b> Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, cumulada com Averbação Parcial da Obra e Constituição, Especificação e Divisão do Condomínio Empresarial, com Averbação Parcial da Obra, Divisão Amigável e Atribuição de Unidades lavrada em 07.10.2015, às fls. 006 do livro 0689; Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 15.10.2015, às fls. 020 do livro 0690 e Escritura Pública de Aditivo Sanador - Correção "Ex Officio" lavrada em 29.10.2015, às fls. 144 do livro 0691, todas do 2º Tabelionato de Notas de Balneário Camboriú-SC, o imóvel objeto desta matrícula foi atribuído aos Proprietários TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ 10.523.764/0001-15, com sede na Rodovia BR 101, nº 131, Km 131, Sala 02, Várzea do Ranchinho (Monte Alegre), Camboriú-SC; GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, RG nº 4.984.703-3-SESP/PR, CPF 881.625.599-49, do lar, e seu marido JAIRO MARONEZI, CNH nº 03552086807-DETRAN/PR, CPF 546.206.889-72, vendedor; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua das Gabirobas, nº 12, Casa 02, Bairro Uberaba, Curitiba-PR; MOACIR CASAGRANDE, RG nº 11.131.109-9-SESP/PR, CPF 310.454.800-53, empresário, e sua esposa HELENA MARONEZI CASAGRANDE, RG nº 7.617.794-5-SESP/PR, CPF 645.976.600-20, do lar; brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes na Rua Silveira Martins, nº 596, Bairro Brasília, Pato Branco-PR e EDSON LUIZ CASAGRANDE, RG nº 4.058.698-9-SESP/PR, CPF 546.244.859-34, e sua esposa ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, RG nº 4.518.102-2-SESP/PR, CPF 638.015.319-53; brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, empresários, residentes na Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa B, Bairro São João, Curitiba-PR.-	
Valor: R\$1.352.564,65. FRJ recolhido no ato da Escritura. "EMITIDA A DOI".-	
PROTOCOLO: Nº 28900 de 01/12/2015. Emol.: R\$733,33. Selo de fiscalização:	

- continuação na ficha n. 4



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, Página 6/10  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

REGISTRO DE IMÓVEIS	
REGISTRO GERAL	
Livro N° 2	Ficha n. 4
MATRÍCULA N° 22503 - cont.: ECX88451-C499. Selo R\$1,65.- Marcus Aurélio dos Santos - Registrador Substituto	
AV-9-22503, em 06/11/2018. PROTOCOLO: N° 41781 de 26/10/2018. <b>INDISPONIBILIDADE:</b> Nos termos do Provimento n° 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, faço a presente para constar que foi determinada a indisponibilidade dos bens em nome do coproprietário EDSON LUIZ CASAGRANDE, CPF 546.244.959-34, no Processo n° 00245238920188160013 da 13ª Vara Criminal de Curitiba-PR, onde figura como requerente o Ministério Público do Estado do Paraná, através da ordem cadastrada na Central de Indisponibilidade, conforme Protocolo n° 201810.2418.00624644-IA-309.	
<b>EMOLUMENTOS:</b> Isento. Selo de fiscalização: EYW39900-OFUF. Selo: Isento.--- Gilson Mauricio Alcântara - Registrador Substituto	
AV-10-22503, em 08/11/2019. PROTOCOLO: N° 46241 de 05/11/2019. <b>CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE:</b> Faço a presente para constar que conforme Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade cadastrada na Central de Indisponibilidade sob o Protocolo 201910.3117.00974255-MA-270 no Processo n° 00245238920188160013 (Protocolo de Indisponibilidade 201810.2418.00624644-IA-309), foi determinado o cancelamento da AV-9.	
<b>EMOLUMENTOS:</b> R\$109,05. Selo de fiscalização: FQT90210-U4R8. Selo R\$1,95.-- Leticia Ledra - Escrevente Registral	
AV-11-22503, em 13/01/2020. PROTOCOLO: N° 47070 de 20/12/2019. <b>CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:</b> A requerimento do coproprietário Jairo Maronezi datado de 29.11.2019 e conforme Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Alienação Fiduciária sobre Bem Imóvel, originário do Banco ABC Brasil S.A, datado de 19.11.2019, com reconhecimento de firma em 25.11.2019, sendo o Banco ABC Brasil S.A neste ato representado nos termos da Certidão de Procuração Pública lavrada em 08.04.2019, às fls. 283/288 do livro 475 pelo 30º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, confirmada em 27.12.2019, averba-se o cancelamento do R-3 e AV-7.	
<b>CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE (Provimento 39/2014 CNJ):</b> NEGATIVAS, em nome de TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, Código HASH: 2c62.0660.2391.76a7.e4f8.55cf.6898.ab9d.dd4a.8633, na data de 13/01/2020 às 13:11:54; de GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, Código HASH: 6869.c224.5291.7cc3.d92b.52de.b919.4ec5.a8ab.4787, na data de 13/01/2020 às 13:12:29; de JAIRO MARONEZI, Código HASH: 0301.8c9a.ba9b.5526.948e.26f6.bdc.3153.a1cf.0a40, na data de 13/01/2020 às 13:12:58; de MOACIR CASAGRANDE, Código HASH: 8eba.5755.cc33.3e9a.ed56.778b.e044.c19f.a6d7.1618, na data de 13/01/2020 às 13:13:30; de HELENA MARONEZI CASAGRANDE, Código HASH: c5f2.e79a.41dc.3be4.40c3.58b0.9b46.eee3.4f0e.eee3, na data de 13/01/2020 às 13:13:57; de ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, Código HASH: bbc3.bb8a.c9d0.f8ae.f46f.29c2.39cf.5703.c0a1.ed99, na data de 13/01/2020 às 13:14:57 e POSITIVA em	

- continua no verso -





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF: 514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

continuação da matrícula n. 22503	ficha n. 4v
nome de EDSON LUIZ CASAGRANDE, Código HASH: fa23.5fa2.81a8.d6e5.52d8.19cb.306a.a215.946d.92ae, na data de 13/01/2020 às 13:14:27	
<b>EMOLUMENTOS:</b> R\$109,05. Selo de fiscalização: FSB86042-O8OQ. Selo R\$2,01.- Letícia Ledra - Escrevente Registral	
R-12-22503, em 28/01/2020.	
PROTOCOLO: Nº 47162 de 08/01/2020	
<b>COMPRA E VENDA:</b> Escritura Pública de Compra e Venda do Tabelionato de Notas e Registro Civil - Serviço Distrital de São Marcos, Comarca de São José dos Pinhais-PR, lavrada em 12.12.2019, às fls. 128 do livro 0136-N, confirmada em 14.01.2020.--	
<b>TRANSMITENTES:</b> TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 10.523.764/0001-15, com sede à Rodovia BR-101, KM 131, nº 131, Sala 02, Bairro Várzea do Ranchinho, Camboriú-SC, neste ato representada por seu sócio, conforme citado na escritura pública; JAIRO MARONEZI, brasileiro, empresário, nascido em 09.04.1965, com 54 anos de idade, CPF nº 546.206.869-72, RG nº 3650475-7-SSP/PR, e sua esposa GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, brasileira, do lar, nascida em 15.06.1971, com 48 anos de idade, CPF nº 881.625.599-49, RG nº 4.984.703-3-SSP/PR, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua das Guabiobas, nº 12, Casa 02, Bairro Uberaba, Curitiba-PR, sendo ela neste ato representada por seu procurador, conforme citado na escritura pública; MOACIR CASAGRANDE, brasileiro, empresário, nascido em 10.01.1958, com 62 anos de idade, CPF nº 310.454.800-53, RG nº 11.131.109-9-SSP/PR, e sua esposa HELENA MARONEZI CASAGRANDE, brasileira, do lar, nascida em 08.08.1966, com 53 anos de idade, CPF nº 645.976.600-20, RG nº 7.617.794-5-SSP/PR, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Silveira Martins, nº 596, Bairro Brasília, Pato Branco-PR, ambos neste ato representados por seu procurado, conforme citado na escritura pública; EDSON LUIZ CASAGRANDE, brasileiro, empresário, nascido em 27.03.1969, com 50 anos de idade, CPF nº 546.244.959-34, RG nº 4.058.698-9-SSP/PR, e sua esposa ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, brasileira, empresária, nascida em 12.03.1969, com 50 anos de idade, CPF nº 638.015.319-53, RG nº 4.518.102-2-SSP/PR, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Pedro Muraro, nº 55, Casa 08, Bairro São João, Curitiba-PR, ambos neste ato representados por seu procurador, conforme citado na escritura pública.	
<b>ADQUIRENTE:</b> LANNISTER PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 33.536.975/0001-98, com sede à Rua Tobias da Silva, nº 120, Sala 714, Bairro Moinhos de Ventos, Porto Alegre-RS, neste ato representada por seu sócio, conforme citado na escritura pública.	
<b>OBJETO:</b> O imóvel desta matrícula, da M-22499, da M-22500, da M-22501, e da M-22502, todos deste Ofício. <b>PREÇO:</b> R\$1.800.000,00 para o imóvel desta matrícula.--	
<b>INSCRIÇÃO CADASTRAL MUNICIPAL</b> nº 01.02.187.0189.024. "EMITIDA A DOI" -	
<b>CERTIDÕES:</b> Conforme citado na Escritura foram apresentadas a Certidão de Inteiro Teor, Positiva de Ônus Reais, de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Negativas de Débitos Tributários e à Dívida Ativa Estadual de Santa Catarina, Negativa de Débitos Municipais, Negativas de Débitos Trabalhistas, Positiva de	

- continuação na ficha n. 5



Endereço: Rua Maria da Glória Pereira, nº 149, Sala 05, Centro, Camboriú-SC, Página 8/10  
88340-260 - Fone: (47) 3365-5147



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**REGISTRO GERAL**

Livro Nº 2

ficha n. 5

**MATRÍCULA Nº 22503 - cont.:**

Débitos Trabalhistas e as Certidões de Feitos Ajuizados. Foram dispensadas pela adquirente por meio de seu representante, as demais Certidões Negativas.-----

**ITBI:** Recolhido em 10.12.2019, no valor de R\$36.000,00, calculado sobre 2% de R\$1.800.000,00, junto ao Itaú, via Sispag, sob autenticação nº 89CE35CD495B563EB22831464551491997FC5EDD, CTRL nº 956198979000052, Guia de Arrecadação nº 2126/2019 e Certidão de Quitação de ITBI nº 1889/2019 - Concedido o benefício do Programa de Incentivo Fiscal do ITBI, Lei Complementar 97/2019.-----

**FRJ:** Recolhido em 23.01.2020, no valor de R\$2.684,00, calculado sobre R\$1.800.000,00 (integral) para o imóvel da M-22499, sobre R\$1.800.000,00 (2/3) para o imóvel da M-22500, sobre R\$1.800.000,00 (2/3) para o imóvel da M-22501, sobre R\$1.800.000,00 (2/3) para o imóvel da M-22502, e sobre R\$1.800.000,00 (2/3) para o imóvel desta matrícula, junto ao Itaú, via Sispag, sob autenticação nº EBAD9ADBF4449EFDB08C2295363F3273C0994B68, CTRL nº 358749752000018, boleto nº 2834.66700.0312.0904.-----

**CONSULTA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE (Provimento 39/2014 CNJ):** NEGATIVAS, em nome de TRADIÇÃO ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, Código HASH: a5cd.e8b9.2298.b0d8.3c2d.4463.b6d8.819b.204f.b8f2, na data de 28/01/2020 às 15:12:42; de JAIRO MARONEZI, Código HASH: 6596.24ec.30c2.1906.f87a.d695.19ea.82ac.ef0a.5041, na data de 28/01/2020 às 15:13:15; de GERONILDE CRISTINA BOSI MARONEZI, Código HASH: 59fc.4616.5baf.63b9.3f7b.cb54.3d7a.b641.c7c4.4529, na data de 28/01/2020 às 15:13:43; de MOACIR CASAGRANDE, Código HASH: ab11.aedf.1202.4abe.2d82.f884.99f6.5e63.9116.9bdc, na data de 28/01/2020 às 15:14:21; de HELENA MARONEZI CASAGRANDE, Código HASH: 20c1.91f5.95e8.6860.523f.1f8b.208e.d6b4.4440.8730, na data de 28/01/2020 às 15:15:01; de ANGELICA MEIMBERG CASAGRANDE, Código HASH: 7d3d.b5bb.3267.cb6a.c185.e034.642b.5b77.1e73.45a2, na data de 28/01/2020 às 15:17:40; de LANNISTER PARTICIPAÇÕES LTDA, Código HASH: 4858.c457.8c45.5192.1137.59f2.ddad.7f52.0611.cf1a, na data de 28/01/2020 às 15:18:17 e POSITIVA em nome de EDSON LUIZ CASAGRANDE, Código HASH: 1172.7e1f.98dd.e0c6.d100.bd39.1bd5.04a8.6efc.dbf2, na data de 28/01/2020 às 15:15:34, (refere-se a outros imóveis).-----

**EMOLUMENTOS:** R\$976,00. Selo de fiscalização - FSB67628-7N88. Selo R\$2,01.- Leticia Ledra - Escrevente Registral





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE**  
**CAMBORIÚ**

CPF: 514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos  
Alcântara

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 22503.

O referido é verdade.

Camboriú-SC, 29 de Janeiro de 2020.

- Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular
- Gilson Maurício Alcântara - Registrador Substituto
- Andréia Fernanda Vignoli - Escrevente Registral
- Nayara Hasckel Corrêa Pereira - Escrevente Registral
- Milena Mazuco Campos Torres - Escrevente Registral



**Emolumentos:**

01 Certidão s/ Valor..... R\$ 0,00

Selos: R\$ 2,01

Total: R\$ 2,01

Impresso por: Luciana de Araújo

**\*\*Validade: 30 dias\*\***

**Certidão Impressa em: 29/01/2020-10:34:16**

-----  
**EM BRANCO A PARTIR DA LINHA PONTILHADA E TRACEJADA**

**Prefeitura Municipal de Camboriú  
Secretaria de Finanças**

003714

Nome do contribuinte  
**TRADICAO ADMINISTRADORA E INCORP. LTDA**

Inscrição imobiliária  
**01.02.187.0189.020**

Endereço para entrega  
**RODOVIA BR 101 131 SALA 02  
VARZEA DO RANCHINHO  
00000-000 CAMBORIÚ - SC**

Código do Contribuinte  
**173781**

Endereço do imóvel  
**RODOVIA BR 101 131 GALPAO C4  
Edifício: EMPRESARIAL Loteamento: SEM Quadra/Lote: /**

Imposto Predial e Territorial Urbano

**IPTU  
2020**

IPTU - CAMBORIÚ - PIS/SO - INSCRIÇÃO - P. 198

Para uso dos correios		Tentativas de entrega	
<input type="checkbox"/> Mudou-se	<input type="checkbox"/> Endereço insuficiente	Data	Responsável
<input type="checkbox"/> Desconhecido	<input type="checkbox"/> Cap. incorreto	1ª	____/____/____
<input type="checkbox"/> Recusado	<input type="checkbox"/> Número inexistente	2ª	____/____/____
<input type="checkbox"/> Falecido	<input type="checkbox"/> Informação fornecida pelo porteiro ou síndico	Reintegrado ao serviço postal em: ____/____/____	
<input type="checkbox"/> Ausente			
<input type="checkbox"/> Não procurado			

**Protocolo de entrega - Notificação**  
Declaro haver recebido em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ o carnê a que este se refere.

\_\_\_\_\_  
Nome legível e assinatura do receptor

Prefeitura Municipal de Camboriú  
Secretaria de Finanças  
Notificação de Lançamento

**IPTU**  
**2020**

Nome do contribuinte  
**TRADICAO ADMINISTRADORA E INCORP. LTDA**

Inscrição imobiliária  
**01.02.187.0189.020**

VENCIMENTO PARCELA 01/10 <b>20/02/2020</b>	VENCIMENTO PARCELA 06/10 <b>20/07/2020</b>	VENCIMENTO UNICA <b>20/02/2020</b>	
VENCIMENTO PARCELA 02/10 <b>20/03/2020</b>	VENCIMENTO PARCELA 07/10 <b>20/08/2020</b>	VENCIMENTO UNICA <b>20/03/2020</b>	
VENCIMENTO PARCELA 03/10 <b>20/04/2020</b>	VENCIMENTO PARCELA 08/10 <b>20/09/2020</b>	VENCIMENTO UNICA <b>20/04/2020</b>	
VENCIMENTO PARCELA 04/10 <b>20/05/2020</b>	VENCIMENTO PARCELA 09/10 <b>20/10/2020</b>		
VENCIMENTO PARCELA 05/10 <b>20/06/2020</b>	VENCIMENTO PARCELA 10/10 <b>20/11/2020</b>		

Imóvel  
**01021870189020**

Código  
**173781**

Endereço  
**RODOVIA BR 101 131 GALPAO C4**  
Edifício: EMPRESARIAL Loteamento: SEM Quadra/Lote: /

Benefício

Área Total do Terreno	<b>90.940,40 M<sup>2</sup></b>
Área Construída	<b>937,88 M<sup>2</sup></b>
Fração Ideal do Terreno	<b>1.959,87 M<sup>2</sup></b>
Valor Venal do Terreno	<b>R\$ 60.443,86</b>
Valor Venal Predial	<b>R\$ 139.361,01</b>
Valor Venal Total	<b>R\$ 199.804,87</b>
Imposto Territorial	<b>R\$ 604,44</b>
Imposto Predial	<b>R\$ 1.393,61</b>
<b>Total</b>	<b>R\$ 1.998,05</b>

P2020 CAMBORIÚ P135.001/000020 - P. 887

Prefeitura Municipal de Camboriú  
Secretaria de Finanças

003715

Nome do contribuinte  
TRADICAO ADMINISTRADORA E INCORP. LTDA

Inscrição Imobiliária  
01.02.187.0189.021

Código do Contribuinte  
173781

Endereço para entrega  
RODOVIA BR 101 131 SALA 02  
VARZEA DO RANCHINHO  
00000-000 CAMBORIU - SC

Imposto Predial e Territorial Urbano  
**IPTU**  
**2020**

Endereço do imóvel  
RODOVIA BR 101 131 GALPAO C5  
Edifício: EMPRESARIAL Loteamento: SEM Quadra/Lote: /

Para uso dos correios	Tentativas de entrega						
<input type="checkbox"/> Mudou-se <input type="checkbox"/> Desconhecido <input type="checkbox"/> Recusado <input type="checkbox"/> Falecido <input type="checkbox"/> Ausente <input type="checkbox"/> Não procurado	<table border="1"><thead><tr><th>Data</th><th>Responsável</th></tr></thead><tbody><tr><td>1ª</td><td>____/____/____</td></tr><tr><td>2ª</td><td>____/____/____</td></tr></tbody></table> <p>Reintegrado ao serviço postal em: ____/____/____</p>	Data	Responsável	1ª	____/____/____	2ª	____/____/____
Data	Responsável						
1ª	____/____/____						
2ª	____/____/____						
<input type="checkbox"/> Endereço insuficiente <input type="checkbox"/> Cep incorreto <input type="checkbox"/> Número inexistente <input type="checkbox"/> Informação fornecida pelo porteiro ou síndico							

Protocolo de entrega - Notificação  
Declaro haver recebido em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ o carnê a que este se refere.  
Nome legível e assinatura do recebedor: \_\_\_\_\_

IPTU CAMBORIU 1735.001.000021 - P. 601

Prefeitura Municipal de Camboriú  
Secretaria de Finanças  
Notificação de Lançamento

**IPTU  
2020**

Nome do contribuinte  
**TRADICAO ADMINISTRADORA E INCORP. LTDA**

Inscrição Imobiliária  
**01.02.187.0189.021**

VENCIMENTO PARCELA 01/10 20/02/2020	VENCIMENTO PARCELA 06/10 20/07/2020	VENCIMENTO UNICA 20/02/2020	
VENCIMENTO PARCELA 02/10 20/03/2020	VENCIMENTO PARCELA 07/10 20/08/2020	VENCIMENTO UNICA 20/03/2020	
VENCIMENTO PARCELA 03/10 20/04/2020	VENCIMENTO PARCELA 08/10 20/09/2020	VENCIMENTO UNICA 20/04/2020	
VENCIMENTO PARCELA 04/10 20/05/2020	VENCIMENTO PARCELA 09/10 20/10/2020		
VENCIMENTO PARCELA 05/10 20/06/2020	VENCIMENTO PARCELA 10/10 20/11/2020		

Imóvel  
**01021870189021**

Código  
**173781**

Endereço  
**RODOVIA BR 101 131 GALPAO C5**  
Edifício: EMPRESARIAL Loteamento: SEM Quadra/Lote: /

Benefício

Área Total do Terreno	<b>90.940,40 M²</b>
Área Construída	<b>937,88 M²</b>
Fração Ideal do Terreno	<b>1.959,87 M²</b>
Valor Venal do Terreno	<b>RS 60.443,86</b>
Valor Venal Predial	<b>RS 139.361,01</b>
Valor Venal Total	<b>RS 199.804,87</b>
Imposto Territorial	<b>RS 604,44</b>
Imposto Predial	<b>RS 1.393,61</b>
<b>Total</b>	<b>RS 1.998,05</b>

IPTU 2020 CAMBORIÚ PIS:01.0002021 - P.02



Prefeitura Municipal de Camboriú  
Secretaria de Finanças  
Notificação de Lançamento

**IPTU  
2020**

Nome do contribuinte <b>TRADICAO ADMINISTRADORA E INCORP. LTDA</b>			Inscrição imobiliária <b>01.02.187.0189.022</b>
VENCIMENTO PARCELA 01/10 <b>20/02/2020</b>	VENCIMENTO PARCELA 06/10 <b>20/07/2020</b>	VENCIMENTO UNICA <b>20/02/2020</b>	
VENCIMENTO PARCELA 02/10 <b>20/03/2020</b>	VENCIMENTO PARCELA 07/10 <b>20/08/2020</b>	VENCIMENTO UNICA <b>20/03/2020</b>	
VENCIMENTO PARCELA 03/10 <b>20/04/2020</b>	VENCIMENTO PARCELA 08/10 <b>20/09/2020</b>	VENCIMENTO UNICA <b>20/04/2020</b>	
VENCIMENTO PARCELA 04/10 <b>20/05/2020</b>	VENCIMENTO PARCELA 09/10 <b>20/10/2020</b>		
VENCIMENTO PARCELA 05/10 <b>20/06/2020</b>	VENCIMENTO PARCELA 10/10 <b>20/11/2020</b>		
Imóvel <b>01021870189022</b>		Código <b>173781</b>	
Endereço <b>RODOVIA BR 101 131 GALPAO C6</b> Edifício: EMPRESARIAL Loteamento: SEM Quadra/Lote: /			
Benefício			

Área Total do Terreno	<b>90.940,40 M²</b>
Área Construída	<b>937,88 M²</b>
Fração Ideal do Terreno	<b>1.959,87 M²</b>
Valor Venal do Terreno	<b>R\$ 60.443,86</b>
Valor Venal Predial	<b>R\$ 139.361,01</b>
Valor Venal Total	<b>R\$ 199.804,87</b>
Imposto Territorial	<b>R\$ 604,44</b>
Imposto Predial	<b>R\$ 1.393,61</b>
Total	<b>R\$ 1.998,05</b>

IPTU 2020 - CAMBORIÚ P.I.S. 001/0000242 - P. 617

**Prefeitura Municipal de Camboriú  
Secretaria de Finanças**

003717

Nome do contribuinte  
**TRADICAO ADMINISTRADORA E INCORP. LTDA**

Inscrição imobiliária  
**01.02.187.0189.023**

Endereço para entrega:  
**RODOVIA BR 101 131 SALA 02  
VARZEA DO RANCHINHO  
00000-000 CAMBORIU - SC**

Código do Contribuinte  
**173781**

Endereço do imóvel  
**RODOVIA BR 101 131 GALPAO C7  
Edifício: EMPRESARIAL Loteamento: SEM Quadra/Lote: /**

Imposto Predial e Territorial Urbano

**IPTU  
2020**

IPTU 2020 CAMBORIU P13S0010000243 - P.131

Para uso dos correios		Tentativas de entrega	
<input type="checkbox"/> Mudou-se	<input type="checkbox"/> Endereço insuficiente	Data	Responsável
<input type="checkbox"/> Desconhecido	<input type="checkbox"/> Cep incorreto	1º	_____
<input type="checkbox"/> Recusado	<input type="checkbox"/> Número inexistente	2º	_____
<input type="checkbox"/> Falecido	<input type="checkbox"/> Informação fornecida pelo porteiro ou síndico	Reintegrado ao serviço postal em:	____/____/____
<input type="checkbox"/> Ausente			
<input type="checkbox"/> Não procurado			

**Protocolo de entrega - Notificação**  
Declaro haver recebido em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ o carnê a que este se refere.

\_\_\_\_\_  
Nome legível e assinatura do receptor

Prefeitura Municipal de Camboriú  
Secretaria de Finanças  
Notificação de Lançamento

**IPTU  
2020**

Nome do contribuinte <b>TRADICAO ADMINISTRADORA E INCORP. LTDA</b>		Inscrição Imobiliária <b>01.02.187.0189.023</b>
VENCIMENTO PARCELA 01/10 <b>20/02/2020</b>	VENCIMENTO PARCELA 06/10 <b>20/07/2020</b>	VENCIMENTO UNICA <b>20/02/2020</b>
VENCIMENTO PARCELA 02/10 <b>20/03/2020</b>	VENCIMENTO PARCELA 07/10 <b>20/08/2020</b>	VENCIMENTO UNICA <b>20/03/2020</b>
VENCIMENTO PARCELA 03/10 <b>20/04/2020</b>	VENCIMENTO PARCELA 08/10 <b>20/09/2020</b>	VENCIMENTO UNICA <b>20/04/2020</b>
VENCIMENTO PARCELA 04/10 <b>20/05/2020</b>	VENCIMENTO PARCELA 09/10 <b>20/10/2020</b>	
VENCIMENTO PARCELA 05/10 <b>20/06/2020</b>	VENCIMENTO PARCELA 10/10 <b>20/11/2020</b>	
Imóvel <b>01021870189023</b>		Código <b>173781</b>
Endereço <b>RODOVIA BR 101 131 GALPAO C7</b> Edifício: EMPRESARIAL Loteamento: SEM Quadra/Lote: /		
Benefício		

Área Total do Terreno	<b>90.940,40 M²</b>
Área Construída	<b>937,88 M²</b>
Fração Ideal do Terreno	<b>1.959,87 M²</b>
Valor Venal do Terreno	<b>R\$ 60.443,86</b>
Valor Venal Predial	<b>R\$ 139.361,01</b>
Valor Venal Total	<b>R\$ 199.804,87</b>
Imposto Territorial	<b>R\$ 604,44</b>
Imposto Predial	<b>R\$ 1.393,61</b>
<b>Total</b>	<b>R\$ 1.998,05</b>

IPTU 2020 CAMBORIÚ PIS: 0010002043 - P. 632

Prefeitura Municipal de Camboriú  
Secretaria de Finanças

003718

Nome do contribuinte  
TRADICAO ADMINISTRADORA E INCORP. LTDA

Inscrição imobiliária  
01.02.187.0189.024

Endereço para entrega  
RODOVIA BR 101 131 SALA 02  
VARZEA DO RANCHINHO  
00000-000 CAMBORIU - SC

Código do Contribuinte  
173781

Endereço do imóvel  
RODOVIA BR 101 131 GALPAO C8  
Edifício: EMPRESARIAL Loteamento: SEM Quadra/Lote: /

Imposto Predial e Territorial Urbano

**IPTU**  
**2020**

IPTU CAMBORIU 2135.001.00024.2.648

Para uso dos correios	Tentativas de entrega
<input type="checkbox"/> Mudou-se	<input type="checkbox"/> Endereço insuficiente
<input type="checkbox"/> Desconhecido	<input type="checkbox"/> Cep incorreto
<input type="checkbox"/> Recusado	<input type="checkbox"/> Numero inexistente
<input type="checkbox"/> Falecido	<input type="checkbox"/> Informação fornecida pelo porteiro ou síndico
<input type="checkbox"/> Ausente	
<input type="checkbox"/> Não procurado	

Data \_\_\_\_\_ Responsável \_\_\_\_\_  
1ª \_\_\_\_\_  
2ª \_\_\_\_\_  
Reintegrado ao serviço postal em: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Protocolo de entrega - Notificação  
Declaro haver recebido em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ o carnê a que este se refere.

Nome legível e assinatura do receptor: \_\_\_\_\_

Prefeitura Municipal de Camboriú  
Secretaria de Finanças  
Notificação de Lançamento

**IPTU  
2020**

Nome do contribuinte **TRADICAO ADMINISTRADORA E INCORP. LTDA** Inscrição imobiliária **01.02.187.0189.024**

VENCIMENTO PARCELA 01/10 20/02/2020	VENCIMENTO PARCELA 06/10 20/07/2020	VENCIMENTO UNICA 20/02/2020	
VENCIMENTO PARCELA 02/10 20/03/2020	VENCIMENTO PARCELA 07/10 20/08/2020	VENCIMENTO UNICA 20/03/2020	
VENCIMENTO PARCELA 03/10 20/04/2020	VENCIMENTO PARCELA 08/10 20/09/2020	VENCIMENTO UNICA 20/04/2020	
VENCIMENTO PARCELA 04/10 20/05/2020	VENCIMENTO PARCELA 09/10 20/10/2020		
VENCIMENTO PARCELA 05/10 20/06/2020	VENCIMENTO PARCELA 10/10 20/11/2020		

Imóvel **01021870189024** Código **173781**

Endereço  
**RODOVIA BR 101 131 GALPAO C8**  
Edifício: EMPRESARIAL Loteamento: SEM Quadra/Lote: /

Benefício

Área Total do Terreno	<b>90.940,40 M<sup>2</sup></b>
Área Construída	<b>937,88 M<sup>2</sup></b>
Fração Ideal do Terreno	<b>1.959,87 M<sup>2</sup></b>
Valor Venal do Terreno	<b>RS 60.443,86</b>
Valor Venal Predial	<b>RS 139.361,01</b>
Valor Venal Total	<b>RS 199.804,87</b>
Imposto Territorial	<b>RS 604,44</b>
Imposto Predial	<b>RS 1.393,61</b>
<b>Total</b>	<b>RS 1.998,05</b>

IPTU 2020 CAMBORIÚ PIS:0.00100024 - P-147



## CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

---

São Partes neste Contrato:

**LANNISTER PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 33.536.975/0001-98, com sede na Rua Tobias da Silva, n. 120, sala 714, Bairro Moinhos de Vento, na cidade de Porto Alegre/RS, neste ato representada por seu sócio administrador, Juliano Estopilha Rolim, (“Locadora”); e

**LR LOGISTICS SOLUTIONS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rodovia BR 101, Km 131, Galpão C9 e C10, CEP 88.349.175, na Cidade de Camboriú/SC, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.244.465/0001-70, neste ato devidamente representada por seus sócios administradores **LUAN AUGUSTO ROGGE**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o nº. 081.361.479-14 e portador da Carteira de Identidade n.º 5.802.542 SSP-SC e **RAFAEL ALAN ROGGE**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o nº. 042.802.869-14 e portador da Carteira de Identidade n.º 4.223.911 SSP-SC, doravante denominada **CONTRATANTE**.

Sendo, Locatária e Locadora, individualmente, “Parte” e, em conjunto, “Partes”, e, ainda, na condição de fiadores

**LUAN AUGUSTO ROGGE**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o nº. 081.361.479-14 e portador da Carteira de Identidade n.º 5.802.542 SSP-SC e **RAFAEL ALAN ROGGE**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o nº. 042.802.869-14 e portador da Carteira de Identidade n.º 4.223.911 SSP-SC

As Partes resolvem firmar este Contrato de Locação não residencial (“Contrato”), mediante as seguintes cláusulas e condições que se obrigam mutuamente a cumprir.

### 1. DO OBJETO DO CONTRATO

**1.1.** O objeto de presente contrato são os galpões C7 e C8, localizados na Rodovia BR 101, km 131, Bairro Várzea do Ranchinho, município de Camboriú/SC, CEP 88.349-175 (doravante o “Imóvel”), registrados nas matrículas 22.502 e 22.503 respectivamente, cada um com área privativa total de 937,5000m<sup>2</sup>, área de uso comum de 0,3872m<sup>2</sup>, área real total de 937,8872m<sup>2</sup> e área total de terreno de 1.442,3447m<sup>2</sup>, coeficiente de proporcionalidade de 0,0112108 do terreno de 90.940,40m<sup>2</sup>. Os galpões são montados com isopaineis e equipamentos de frio que garantem a temperatura de -18°C à -22°C. Contém ainda mezanino com área de 689,78m<sup>2</sup> com banheiros, vestiários, salas administrativas, copa, cozinha e balança rodoviária para veículos com central de controle anexo (em anexo segue planta do objeto da locação).

**1.1.1.** A presente locação é de natureza não residencial, destinando-se o Imóvel, única e exclusivamente, à instalação das atividades operacionais desenvolvidas pela Locatária.

**1.1.2.** O objeto do contrato tem concessão do MAPA (Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento) para armazenagem, movimentação e inspeção de produtos de origem animal sob o SIF 3311, essa concessão é mandatária para as atividades do Locatário, sendo que sem a mesma não pode desenvolver suas atividades econômicas, a manutenção desse concessão é conjunta entre Locadora e

Locatário, sendo de responsabilidade do Locatário manter o procedimentos e controles sanitários e da Locadora manter a parte estrutural adequada conforme as normas do MAPA.

**1.1.3.** Nos termos da cláusula anterior, a responsabilidade estrutural da Locadora limitar-se às adequações eventualmente encontradas na vistoria mencionada na cláusula 1.3.1. Após a realização da vistoria inicial, todas as adequações exigidas por órgãos reguladores serão de responsabilidade da Locatária, inclusive aquelas que, porventura, foram instituídas durante a vigência deste contrato de Locação.

**1.2.** A Locadora declara que é a legítima, exclusiva e única proprietária do Imóvel, estando livre e desembaraçado de quaisquer ônus, pendência ou gravames de qualquer natureza.

**1.3.** A Locadora e Locatária declaram que o Imóvel se encontra em bom estado de conservação e funcionamento para os fins a que se destina, inclusive no que se refere seus equipamentos e acessórios.

**1.3.1.** No prazo de 10 (dez) dias úteis contados a partir de 1º de junho de 2020, as partes realizarão a vistoria do Imóvel e produzirão o Laudo de Vistoria com descrição detalhada do estado de conservação do Imóvel, inventários de equipamentos, acessórios e seus funcionamentos, tudo registrado com fotos.

**1.3.2.** Os reparos necessários identificados na vistoria conjunta serão de responsabilidade da Locadora que terá o prazo de 30 dias para regularização para que a Locatária assine o termo de entrega do imóvel.

**1.3.3.** A Locadora deverá providenciar também as adequações estruturais para separação dos espaços entre os inquilinos do imóvel com o estabelecimento de divisórias e acessos individuais após a barreira sanitária em conformidade com a exigências do MAPA dentro do prazo de 15 dias da vistoria do imóvel.

## **2. DO PRAZO**

**2.1.** A Locação terá prazo de vigência de 96 (noventa e seis meses), com início em 1º de junho de 2020 e fim em 31 de maio de 2028.

**2.2.** O prazo de vigência poderá ser renovado, desde que a Locatária esteja adimplente com as suas obrigações contratuais e mediante a celebração de um novo Contrato por escrito.

**2.3.** A posse do Imóvel dar-se-á em 1º de junho de 2020.

**2.4.** Se o Imóvel for alienado durante a Locação, a qualquer título – inclusive, mas não se limitado à venda, à permuta ou à dação em pagamento - a locação continuará vigente e deverão ser respeitadas pelo adquirente e seus sucessores, que não poderão denunciar o Contrato, nos termos do artigo 8º da Lei nº 8.245/1991.

## **3. DO ALUGUEL**

**3.1.** O valor do aluguel é de **R\$ 105.000,00** (Cento e cinco mil reais) por mês e deverá ser pago, em periodicidade mensal, até o quinto dia subsequente ao período mensal vencido, vencendo a primeira no dia 05/09/2020. Caso a data de vencimento do aluguel coincida com dia em que não haja expediente bancário em

Camboriú/SC, o vencimento ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil seguinte em que houver expediente bancário na cidade.

**3.1.1.** O aluguel deverá ser pago pela Locatária à Locadora, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED), na conta corrente indicada pela Locadora, a saber, Banco Itaú, Agência 1235, c/c 77785-9. O comprovante da conclusão da TED, com o efetivo crédito e sem possibilidade de estorno na conta corrente da Locadora, servirá como recibo e representará ampla, plena, rasa, geral, irrevogável e irretroatável quitação à Locatária quanto ao pagamento do aluguel do período respectivo.

**3.2.** O Locador dispensará o Locatário do pagamento do aluguel referente aos primeiros 02 (dois) meses da locação ("Carência"). Durante o período de Carência, o Locatário pagará a totalidade dos encargos da locação.

**3.3.** Durante o período em que a Locatária permanecer no Imóvel o aluguel será reajustado em periodicidade anual, conforme determina a legislação vigente, aplicando-se a variação positiva do IGPM/FGV, e, sendo este extinto, por outro que venha a substituí-lo.

**3.4.** O aluguel será pago nas datas aprazadas, sob pena de ser acrescido de multa de 2%, juros de 1% ao mês, além de correção monetária apurada pela variação positiva do IGPM/FGV, ou na falta deste, por outro indexador oficial, com aplicação *pro rata die*.

**3.4.1.** A Locadora não está obrigada a receber pagamentos parciais, mas, se o fizer, as quantias recebidas serão computadas, em primeiro lugar, como juros, correção monetária e multa, e o saldo devido, se houver, continuará sendo acrescido de juros e correção monetária até sua liquidação definitiva.

**3.4.2.** O recebimento de qualquer pagamento parcial não implicará a isenção de mora ou novação da dívida.

**3.4.3.** A Locatária poderá reter o pagamento do aluguel sob a alegação de não atendimento de suas eventuais exigências, desde que as exigências não sejam sanadas no prazo razoavelmente concedido em notificação específica enviada pela Locatária, o qual não poderá ser inferior a 30 (trinta) dias a contar de seu recebimento.

**3.5.** A Locatária declara-se ciente que na hipótese de atraso no pagamento dos aluguéis superior a 30 dias poderá ensejar a sua inscrição nos bancos de dados mantidos pelos órgãos de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.).

**3.6.** Caso a Locatária eventualmente realize o pagamento de despesas que legalmente ou por acordo sejam de responsabilidade da Locadora, deverá solicitar a ela o correspondente desconto mediante apresentação das correspondentes faturas e respectivo comprovante de pagamento, com antecedência mínima de 10 (dez) dias do vencimento do aluguel.

#### **4. DAS DESPESAS E ENCARGOS LEGAIS E CONTRATUAIS**

**4.1.** A Locatária será responsável pelo adimplemento de todos os, taxas e demais encargos incidentes sobre o Imóvel durante a vigência da locação, inclusive quanto ao IPTU, às despesas decorrentes do consumo de água, energia elétrica, telefone, gás, e outros decorrentes da relação contratual e do exercício de sua atividade operacional.

**4.2.** A Locatária solicitará, caso necessário, em até 10 (dez) dias úteis a contar da assinatura deste Contrato, a troca de titularidade ou a ligação de serviços essenciais, como água, luz e esgoto, responsabilizando-se integralmente pelo pagamento dos referidos serviços a contar da data de assinatura deste Contrato.

**4.2.1.** A Locadora deve providenciar no prazo de 90 dias do início de vigência do contrato os ajustes necessários na estrutura do quadro de energia elétrica para separação das medições de outros inquilinos e para que a Locatária possa providenciar a transferência de titularidade da conta de energia elétrica.

**4.2.2.** O valor referente a energia elétrica consumido pelas câmaras objeto do contrato serão de responsabilidade da Locatária durante esse período, devendo ser apurados e validados entre as Partes, sendo que as cobranças deverão ser realizadas por Fatura contra a Locatária após a validação dos valores que será realizado mensalmente até a regularização da separação dos quadros de energia no prazo máximo de 90 dias.

**4.3.** A Locatária providenciará o desligamento dos serviços mencionados acima até a data da desocupação do Imóvel, apresentando à Locadora os referidos comprovantes de quitação se solicitados.

**4.4.** A Locatária só responderá por despesas e encargos cujo fato gerador ocorrer durante o prazo da locação.

**4.5.** É de responsabilidade exclusiva da Locatária a renovação de todos os projetos e obtenção de todas as licenças e alvarás necessários ao funcionamento de sua atividade. A Locadora declara que o Imóvel, no dia de assinatura do Contrato, encontra-se regular em face da legislação vigente, possuindo “Habite-se”, alvará de funcionamento e tendo o Plano de Prevenção Contra Incêndio – PPCI aprovado junto ao Corpo de Bombeiros, licença ambiental e demais autorizações exigidas ao complexo.

## **5. DEMAIS OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

**5.1.** Sem prejuízo de outras estipulações previstas neste Contrato, constitui obrigações da Locatária:

- a)** Conservar o Imóvel como se fosse seu, mantendo-o em perfeito estado de conservação, asseio, em perfeitas condições de utilização e seus acessórios em pleno funcionamento, comprometendo-se, desde já, a devolvê-lo à Locadora nas mesmas condições especificadas no laudo de vistoria;
- b)** Assumir a responsabilidade integral e exclusiva por todos os danos e prejuízos comprovadamente causados em decorrência da posse, uso e gozo do Imóvel, responsabilizando-se por si, seus empregados, fornecedores e/ou usuários, por todo e qualquer custo necessário à realização de

reparos de qualquer magnitude e natureza, mantendo a Locadora indene de todas e quaisquer reclamações, danos e obrigações relacionadas aos referidos danos e prejuízos;

**c)** Tomar as providências cabíveis junto às concessionárias de serviços públicos, no prazo estipulado neste Contrato a fim de transferir para a sua titularidade as contas de consumo de água, esgoto e luz;

**d)** Encaminhar à Locadora, se solicitado, os comprovantes de pagamento originais de IPTU, água, esgoto e luz no prazo de 10 dias;

**e)** Enviar via e-mail, se for recebido por representante legal da Locatária, à Locadora todas as intimações ou avisos de autoridades públicas dentro do prazo de 48 (quarenta e oito) horas da data de recebimento;

**f)** Utilizar o Imóvel única e exclusivamente para os fins previstos neste Contrato;

**g)** Responsabilizar-se pela obtenção das licenças, autorizações e alvarás necessários ao cometimento de suas atividades;

**h)** Ser responsável pela verificação diária do sistema de frio de todas as câmaras do complexo (inclusive de outros inquilinos) sendo responsável por:

a. Realizar a identificação de possíveis problemas e realizar ajustes de parâmetros de temperatura nos sistemas de controle de refrigeração;

b. Atuar com fornecimento de mão de obra quando se tratar dos serviços de troca de óleo, filtros, troca de sensores e carga de gás. Para essas manutenções, o fornecimento dos insumos (óleo, filtro e sensores) serão de responsabilidade da Locatária.

c. A Locadora se compromete a fornecer o insumo gás refrigerante freon R507 para as câmaras operadas por outros inquilinos, já para as câmaras objetos deste contrato o fornecimento do insumo gás refrigerante freon R507 será por conta da Locatária.

d. Para situações que envolvam problemas de automação, quebra ou queima de placas eletrônicas, controladores dos sensores, calibração de sistemas eletrônicos, regulagem de válvulas eletrônicas, quebras de motores/compressores, condensadores e evaporadores será acionado com autorização da Locadora mão de obra técnica dos fornecedores desses equipamentos para desmontagem e manutenção, sendo que os custos de horas técnicas, insumos e reparos serão de responsabilidade da Locadora ou serão repassados pela Locadora a quem de direito em caso de comprovação de mal-uso; a equipe da Locatária irá acompanhar esses serviços.

e. O disposto neste item como complexo se aplica ao Imóvel objeto deste Contrato, bem como os Galpões C4, C5 e C6 que são operados por outros inquilinos, localizados na Rodovia BR 101, km 131, Bairro Várzea do Ranchinho, município de Camboriú/SC, CEP 88.349-175;

**5.2.** Sem prejuízo de outras estipulações previstas neste Contrato, constitui obrigações da Locadora:

**a)** Entregar o Imóvel à Locatária em perfeitas condições ao uso a que se destina;

**b)** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do Imóvel;

**c)** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

**d)** Atender todas as exigências de instalações prediais ou de acessibilidade conforme obrigações legais;

**e)** Apresentar apólice de seguro patrimonial para o Imóvel, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres, quedas de aeronaves, etc.

**5.3.** As Partes reconhecem que seguro patrimonial referido na alínea “e” da cláusula anterior se limita à estrutura física do imóvel. A Locadora não será responsabilizada por quaisquer danos ou prejuízos nas mercadorias, estoques e outros bens de titularidade da Locatária que, porventura, estiverem no interior do imóvel.

## **6. BENFEITORIAS.**

**6.1.** A introdução de benfeitorias de qualquer natureza, bem como modificações ou acessões a serem realizadas no Imóvel, somente poderão ser realizadas com a anuência expressa da Locadora, mediante a apresentação, pela Locatária de especificações prévias em memorial descritivo detalhado, contendo, obrigatoriamente, plantas explicativas, cronograma e o material a ser utilizado, podendo a Locadora solicitar documentos e informações adicionais, ficando a seu exclusivo critério aprovar ou não a execução da benfeitoria.

**6.1.1.** A Locadora poderá dispensar, a seu exclusivo critério, as formalidades previstas na cláusula anterior.

**6.1.2.** Uma vez autorizada, os ajustes concernentes à benfeitoria serão expressamente formalizados pelas Partes.

**6.1.3.** Salvo ajuste específico, a Locatária não terá direito a qualquer indenização ou retenção pelas benfeitorias realizadas.

**6.1.4.** No término da Locação, a Locadora poderá consentir que as benfeitorias sejam deixadas no Imóvel, porém, sem qualquer direito à indenização ou retenção do Imóvel. Caso a Locadora não concorde com a permanência das benfeitorias no Imóvel, a Locatária deverá removê-las às suas expensas, observado o disposto na cláusula 7.3.

**6.2.** Toda e qualquer benfeitoria e/ou acessão deverão:

- a)** Observar o mesmo padrão de construção do Imóvel;
- b)** Não afetar a segurança e a solidez das edificações já existentes; e
- c)** Ser previamente autorizadas, licenciadas e aprovadas pelas autoridades competentes, quando necessário, responsabilizando-se a Locatária pela obtenção da correspondente CND/INSS da obra.

**6.3.** As benfeitorias necessárias, voluptuárias e úteis serão executadas por conta e risco da Locatária.

## **7. RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL**

**7.1.** Ao término do presente Contrato, a Locatária deverá restituir o Imóvel desocupado de pessoas e de coisas e nas mesmas condições em que foi recebido, conforme apontado no Laudo de Vistoria referido na cláusula 1.3.1, excetuando-se o desgaste natural pelo tempo.

**7.2.** A Locatária deverá comunicar à Locadora, com 90 dias de antecedência, qual a data da desocupação do Imóvel, para que as partes possam, em conjunto, realizar nova vistoria e produzir o Laudo de Vistoria Final.

**7.2.1.** A vistoria final será agendada com antecedência mínima de 15 dias, devendo as Partes comparecer no dia e horário previamente marcado, para que acompanhem a sua realização.

**7.2.2.** A Locatária deverá providenciar os reparos apontados como necessários no Laudo de Vistoria Final em até 15 dias após o término do prazo de vigência (ou encerramento) deste Contrato, sendo que neste prazo não está sujeita ao pagamento do aluguel. Após este prazo, não finalizados os reparos, o aluguel será pago proporcionalmente *pro rata die*.

**7.3.** Não sendo restituído o Imóvel nas mesmas condições recebidas pela Locatária, após o prazo previsto na cláusula 7.2.2., a Locadora poderá executar ou mandar executar os reparos necessários às expensas da Locatária, perdurando a obrigação de pagar os aluguéis e demais encargos locatícios até o término das obras que se fizerem necessárias.

**7.4.** No ato da entrega das chaves, estando o Imóvel em ordem, a Locatária liquidará os aluguéis e apresentará os comprovantes de pagamento dos encargos que ainda estiverem em seu poder, caucionando em mãos da Locadora quantia suficiente para pagamento de consumos ainda pendentes relativos ao período de sua responsabilidade.

**7.5.** As chaves deverão ser entregues obrigatoriamente no endereço indicado pela Locadora, não sendo reconhecido e eficaz qualquer outro local, com exceção apenas da consignação em juízo. Somente o recibo final da entrega das chaves, fornecido pela Locadora, fará cessar a responsabilidade da Locatária, dando como regularmente devolvido o Imóvel.

## **8. PENALIDADES E RESCISÃO**

**8.1.** Ressalvada a penalidade prevista na cláusula seguinte, se qualquer das Partes descumprir total ou parcialmente qualquer das Cláusulas deste Contrato, a Parte infratora pagará à Parte Inocente multa no valor 20% (vinte por cento) do aluguel vigente na data da infração, sem prejuízo de a Parte inocente de poder considerar rescindida a presente locação, independentemente de qualquer formalidade, ressalvando-se a necessidade de notificação por escrito com prazo mínimo de 10 (dez) dias para que a Parte Infratora, dentro do prazo concedido, sane o descumprimento apontado.

**8.2.** As Partes ajustam que caso a Locatária desocupe o Imóvel, total ou parcialmente, antes do prazo acordado na cláusula, fica a Locatária obrigada ao pagamento de **multa no valor de 12 (doze) vezes o aluguel vigente**. A penalidade ora estabelecida aplica-se, inclusive, caso a desocupação do Imóvel ocorra em razão de

rescisão deste contrato de locação pelo descumprimento contratual por parte da Locatária, nos termos da cláusula 8.1.

**8.3.** Da mesma forma as Partes ajustam que caso a Locadora solicite a desocupação do Imóvel, total ou parcialmente, antes do prazo acordado na cláusula, fica a Locadora obrigada ao pagamento de **multa no valor de 12 (doze) vezes o aluguel vigente**. A penalidade ora estabelecida aplica-se, inclusive, caso a desocupação do Imóvel ocorra em razão de rescisão deste contrato de locação pelo descumprimento contratual por parte da Locadora, nos termos da cláusula 8.1.

**8.4.** Sem prejuízo de outras hipóteses previstas no Contrato, as partes poderão considerar rescindido o Contrato de pleno direito, sem que assista à parte adversa direito a qualquer indenização ou reclamação, nas seguintes hipóteses:

- a) Desapropriação total ou parcial do Imóvel;
- b) Incêndio ou desabamento, força maior ou casos fortuitos que impeçam o uso;
- c) Se a Locatária não pagar 02 (dois) ou mais aluguéis, consecutivos ou não; e
- d) Reincidências em infrações contratuais;

**8.4.1.** Nas hipóteses das letras “c” e “d” a rescisão acarretará o pagamento de multa, pela Locatária, estabelecida na cláusula 8.2.

**8.4.2.** Na hipótese da alínea “a”, a Locadora poderá rescindir o Contrato, sem pagamento de multa, desde que notifique a Locatária com prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias.

**8.5.** A eventual imposição de multa não afasta a obrigação das partes de adimplir as demais obrigações contratuais previstas neste Contrato, o que inclui, mas não se limita, às obrigações previstas na cláusula sétima.

## **9. DA GARANTIA LOCATÍCIA (FIANÇA)**

**9.1.** Em garantia total das obrigações assumidas neste Contrato, o Locatário prestará fiança ao Locador ao longo de todo o prazo da locação, nos termos do inciso II do artigo 37 da Lei de Locações.

**9.2.** Os Fiaidores, como responsáveis pelo cumprimento das obrigações da Locatária, renunciam expressamente ao benefício de ordem previsto nos artigos 827 e 828 do Código Civil e assumem a qualidade de devedores solidários e principais pagadores das obrigações da Locatária até a efetiva restituição do Imóvel ao Locador e liquidação da totalidade das obrigações.

**9.3.** Em caso de morte, falência ou insolvência de qualquer dos fiaidores, o Locatário, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, oferecerá ao Locador novo fiador, sujeito à aceitação expressa pelo Locador, sob pena de rescisão, sem prejuízo da multa estabelecida na cláusula 8.

## **10. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**10.1. Capacidade, Legitimidade e Autorização.** As Partes possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Locação e cumprir todas as obrigações aqui estabelecidas, tendo tomado todas as medidas e obtido todas as autorizações de natureza societária (se aplicável) e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração e cumprir todas as obrigações aqui assumidas.

**10.2. Efeito Vinculante.** Este Contrato de Locação é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida e vinculante contra as Partes, exequível de acordo com os seus termos e condições.

**10.3. Ausência de Violação e Consentimento.** A assinatura e o cumprimento do presente Contrato de Locação: (i) não contrariam, não violam e não constituem inadimplência ou mora relativamente a qualquer disposição de Lei ou contrato a que as Partes estejam sujeitas (nem acarretarão antecipação dos vencimentos de tais obrigações ou justa causa para rescisão de tais contratos), nem de qualquer sentença, mandado, ordem ou alvará; e (ii) não afetam ou afetarão a propriedade, posse ou titularidade de bens ou direitos detidos pelas Partes.

**10.4. Cessão e sublocação.** A Locatária não poderá sublocar o uso do Imóvel, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que por transferência de controle, nos termos definidos pela Lei n. 6.404/76, salvo mediante prévia e expressa autorização da Locadora.

**10.4.1.** A Locatária poderá realizar contratos de comodato para cessão de sala a clientes que tenham a necessidade de estabelecer endereço fiscal e funcionário para emissão de suas notas fiscais para suas operações.

**10.5. Nulidade ou Ineficácia.** Caso qualquer disposição deste Contrato de Locação se torne nula ou ineficaz, a validade ou eficácia das disposições restantes não será afetada, permanecendo em pleno vigor e efeito e, em tal caso, as Partes entrarão em negociações de boa-fé visando a substituir a disposição ineficaz por outra que, tanto quanto possível e de forma razoável, atinja a finalidade e os efeitos desejados.

**10.6. Renúncia.** O fato de uma das Partes deixar de exigir a tempo o cumprimento de qualquer das disposições ou de quaisquer direitos relativos a este Contrato de Locação ou não exercer quaisquer faculdades aqui previstas não será considerado uma renúncia a tais disposições, direitos ou faculdades, não constituirá novação e não afetará de qualquer forma a validade deste Contrato de Locação.

**10.7. Alterações.** Este Contrato de Locação poderá ser aditado, substituído ou prorrogado, e os seus termos poderão ser renunciados, somente mediante instrumento escrito e assinado por todas as Partes.

**10.8. Execução Específica.** As Partes reconhecem que o presente Contrato de Locação constitui um título executivo extrajudicial, razão pela qual poderão promover, nos termos dos artigos 501 e 784, inciso III do Código de Processo Civil Brasileiro a execução específica das obrigações aqui assumidas.

**10.9. Foro.** As Partes elegem o foro da Comarca de Camboriú/SC, como o competente para conhecer de todas e quaisquer questões decorrentes do presente Contrato, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado

que seja, ficando a cargo da Parte vencida os honorários de advogado de que a vencedora constituir para defesa de seus direitos, bem como as respectivas despesas judiciais e extrajudiciais.

E por estarem assim justas e acordadas, as Partes assinam o presente Instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Camboriú/SC, 05 de maio de 2020.

---

**LANNISTER PARTICIPAÇÕES LTDA**  
CNPJ: 33.536.975/0001-98  
LOCADORA

---

**LR LOGISTICS SOLUITONS LTDA**  
CNPJ: 29.244.465/0001-70  
LOCATÁRIA

---

**LUAN AUGUSTO ROGGE,**  
CPF/MF sob o nº. 081.361.479-14  
FIADOR

---

**RAFAEL ALAN ROGGE**  
CPF/MF sob o nº. 042.802.869-14  
FIADOR

**TESTEMUNHAS**

---

**Nome:**  
**CPF:**

---

**Nome:**  
**CPF:**

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

São Partes neste Contrato:

**LANNISTER PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 33.536.975/0001-93, com sede na Rua Tobias da Silva, n. 120, sala 714, Bairro Moinhos de Vento, na cidade de Porto Alegre/RS, neste ato representada por seu sócio administrador, Juliano Estopilha Rolim, ("Locadora"); e

**PAMPLONA ALIMENTOS S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rodovia 470, Km 150, número 13.891, CEP 89.160-000, na Cidade de Rio do Sul/SC, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 85.782.878/0001-89, neste ato devidamente representada por seu Diretor de Expansão e Logística **VALDECIR PAMPLONA JUNIOR**, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o nº. 890.041.329-53 e portador da Carteira de Identidade n.º 2.494.550 SSP-SC e por seu Diretor de Suprimentos e Fomento, **EDIVAL JUSTEN**, brasileiro, casado, administrador, inscrito no RG sob nº 4011425 SSP/SC e no CPF sob nº 038.769.489-75, doravante denominada **CONTRATANTE**.

Sendo, Locatária e Locadora, individualmente, "Parte" e, em conjunto, "Partes",

As Partes resolvem firmar este Contrato de Locação não residencial ("Contrato"), mediante as seguintes cláusulas e condições que se obrigam mutuamente a cumprir.

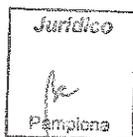
**1. DO OBJETO DO CONTRATO**

1.1. O objeto de presente contrato são os galpões C4, C5 e C6, localizados na Rodovia BR 101, km 131, Bairro Várzea do Ranchinho, município de Camboriú/SC, CEP 88.349-175 (doravante o "Imóvel"), registrados nas matrículas 22.499, 22.500 e 22.501 respectivamente, cada um com área privativa total de 937,5000m<sup>2</sup>, área de uso comum de 0,3872m<sup>2</sup>, área real total de 937,8872m<sup>2</sup> e área total de terreno de 1.442,3447m<sup>2</sup>, coeficiente de proporcionalidade de 0,0112108 do terreno de 90.940,40m<sup>2</sup>. Os galpões são montados com isopaineis e equipamentos de frio que garantem a temperatura de -18°C à -22°C. Contém ainda mezanino com área de 689,78m<sup>2</sup> com banheiros, vestiários, salas administrativas, copa e cozinha (em anexo segue planta do objeto da locação).

1.1.1. A presente locação é de natureza não residencial, destinando-se o Imóvel, única e exclusivamente, à instalação das atividades operacionais desenvolvidas pela Locatária.

1.2. A Locadora declara que é a legítima, exclusiva e única proprietária do Imóvel, estando livre e desembaraçado de quaisquer ônus, pendência ou gravames de qualquer natureza.

1.3. A Locadora e Locatária declara que o Imóvel se encontra em bom estado de conservação e funcionamento para os fins a que se destina, inclusive no que se refere seus equipamentos e acessórios.



1.3.1. No prazo de 10 (dez) dias úteis contados da assinatura deste Contrato, as partes realizarão a vistoria do Imóvel e produzirão o Laudo de Vistoria com descrição detalhada do estado de conservação do Imóvel, inventários de equipamentos, acessórios e seus funcionamentos, tudo registrado com fotos.

1.4. Tendo em vista a especificidade da utilização e considerando que a Locadora é responsável pela estrutura, o imóvel deverá atender as condições de temperatura exigidas pelo padrão de qualidade da LOCATÁRIA, descrito no documento "POP – 33 – Controle de Temperatura" que segue em anexo.

## 2. DO PRAZO

2.1. A Locação terá prazo de vigência de 60 (sessenta meses), com início em 1º de junho de 2020 e fim em 31 de maio de 2025.

2.1.1. As Partes ajustam que os primeiros 36 (trinta e seis meses) são de cumprimento obrigatório pelas partes, observando-se o disposto na cláusula 8.2. deste Contrato.

2.2. O prazo de vigência poderá ser renovado, desde que a Locatária esteja adimplente com as suas obrigações contratuais e mediante a celebração de um novo Contrato por escrito.

2.3. A posse do Imóvel dar-se-á em 1º de junho de 2020.

2.4. Se o Imóvel for alienado durante a Locação, a qualquer título – inclusive, mas não limitado a venda, permuta, doação em pagamento - a locação continuará vigente e deverão ser respeitadas pelo adquirente e seus sucessores, que não poderão denunciar o Contrato, nos termos do artigo 8º da Lei nº 8.245/1991.

## 3. DO ALUGUEL

3.1. O valor do aluguel é de R\$ 195.000,00 (Cento e noventa e cinco mil reais) por mês e deverá ser pago, em periodicidade mensal, até o quinto dia útil subsequente ao período mensal vencido. Caso a data de vencimento do aluguel coincida com dia em que não haja expediente bancário em Camboriú/SC, o vencimento ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil seguinte em que houver expediente bancário na cidade.

3.1.1. O aluguel deverá ser pago pela Locatária à Locadora, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED), na conta corrente indicada pela Locadora na cláusula 9.1. O comprovante da conclusão da TED, com o efetivo crédito e sem possibilidade de estorno na conta corrente da Locadora, servirá como recibo e representará ampla, plena, rasa, geral, irrevogável e irretroatável quitação à Locatária quanto ao pagamento do aluguel.

3.2. Durante o período em que a Locatária permanecer no Imóvel o aluguel será reajustado em periodicidade anual, conforme determina a legislação vigente, aplicando-se a variação positiva do IGPM/FGV, e, sendo este extinto, por outro que venha a substituí-lo.



3.3. O aluguel será pago nas datas aprazadas, sob pena de ser acrescido de multa de 2%, juros de 1% ao mês, além de correção monetária apurada pela variação positiva do IGPM/FGV, ou na falta deste, por outro indexador oficial, com aplicação *pro rata die*.

3.3.1. A Locadora não está obrigada a receber pagamentos parciais, mas, se o fizer, as quantias recebidas serão computadas, em primeiro lugar, como juros, correção monetária e multa, e o saldo devido, se houver, continuará sendo acrescido de juros e correção monetária até sua liquidação definitiva.

3.3.2. O recebimento de qualquer pagamento parcial não implicará a isenção de mora ou novação da dívida.

3.3.3. A Locatária poderá reter o pagamento do aluguel sob a alegação de não atendimento de suas eventuais exigências, desde que as exigências não sejam sanadas no prazo razoavelmente concedido em notificação específica enviada pela Locadora, o qual não poderá ser inferior a 30 (trinta) dias a contar de seu recebimento.

3.4. A Locatária declara-se ciente que na hipótese de atraso no pagamento dos aluguéis superior a 30 dias poderá ensejar a sua inscrição nos bancos de dados mantidos pelos órgãos de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.).

3.5. Caso a Locatária eventualmente realize o pagamento de despesas que legalmente ou por acordo sejam de responsabilidade da Locadora, deverá solicitar a ela o correspondente desconto mediante apresentação das correspondentes faturas e respectivo comprovante de pagamento, com antecedência mínima de 10 (dez) dias do vencimento do aluguel.

#### 4. DAS DESPESAS E ENCARGOS LEGAIS E CONTRATUAIS

4.1. A Locatária será responsável pelo adimplemento de todos os, taxas e demais encargos incidentes sobre o Imóvel durante a vigência da locação, inclusive quanto ao IPTU, às despesas decorrentes do consumo de água, energia elétrica, telefone, gás, e outros decorrentes da relação contratual e do exercício de sua atividade operacional.

4.2. A Locatária solicitará caso necessário, em até 05 (cinco) dias úteis a contar da assinatura deste Contrato, a troca de titularidade ou a ligação de serviços essenciais, como água, luz e esgoto, responsabilizando-se integralmente pelo pagamento dos referidos serviços a contar da data de assinatura deste Contrato.

4.3. A Locatária providenciará o desligamento dos serviços mencionados acima até a data da desocupação do Imóvel, apresentando à Locadora os referidos comprovantes de quitação.

4.4. A Locatária só responderá por despesas e encargos cujo fato gerador ocorrer durante o prazo da locação.



VPJ

Edivel

4.5. É de responsabilidade exclusiva da Locatária a renovação de todos os projetos e obtenção de todas as licenças e alvarás necessários ao funcionamento de sua atividade. A Locadora declara que o Imóvel, no dia de assinatura do Contrato, encontra-se regular em face da legislação vigente, possuindo "Habite-se", alvará de funcionamento e tendo o Plano de Prevenção Contra Incêndio – PPCI aprovado junto ao Corpo de Bombeiros, licença ambiental e demais autorizações exigidas ao complexo.

## 5. DEMAIS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

5.1. Sem prejuízo de outras estipulações previstas neste Contrato, constitui obrigações da Locatária:

- a) Conservar o Imóvel como se fosse seu, mantendo-o em perfeito estado de conservação, asseio, em perfeitas condições de utilização e seus acessórios em pleno funcionamento, comprometendo-se, desde já, a devolvê-lo à Locadora nas mesmas condições especificadas no laudo de vistoria;
- b) Assumir a responsabilidade integral e exclusiva por todos os danos e prejuízos comprovadamente causados em decorrência da posse, uso e gozo do Imóvel, responsabilizando-se por si, seus empregados, fornecedores e/ou usuários, por todo e qualquer custo necessário à realização de reparos de qualquer magnitude e natureza, mantendo a Locadora indene de todas e quaisquer reclamações, danos e obrigações relacionadas aos referidos danos e prejuízos;
- c) Tomar as providências cabíveis junto às concessionárias de serviços públicos, no prazo estipulado neste Contrato a fim de transferir para a sua titularidade as contas de consumo de água, esgoto e luz;
- d) Encaminhar à Locadora, até o último dia útil de cada ano, os comprovantes de pagamento originais de IPTU, água, esgoto e luz;
- e) Entregar à Locadora todas as intimações ou avisos de autoridades públicas dentro do prazo de 48 (quarenta e oito) horas da data de recebimento;
- f) Utilizar o Imóvel única e exclusivamente para os fins previstos neste Contrato;
- g) Responsabilizar-se pela obtenção das licenças, autorizações e alvarás necessários ao cometimento de suas atividades.

5.2. Sem prejuízo de outras estipulações previstas neste Contrato, constitui obrigações da Locadora:

- a) Entregar o Imóvel à Locatária em perfeitas condições ao uso a que se destina;
- b) Realizar toda a manutenção preventiva e necessária à preservação dos equipamentos geradores de frio (motores, compressores, evaporadores, condensadores, reposição de gás, etc.), geradores de energia e outros equipamentos que integrem a locação, responsabilizando-se a Locatária pelos problemas decorrentes de sua utilização inadequada;
- c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do Imóvel;
- d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) Atender todas as exigências de instalações prediais ou de acessibilidade conforme obrigações legais;



Jg.

Edival

f) Apresentar apólice de seguro patrimonial para o imóvel, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres, quedas de aeronaves, etc.

5.3. As Partes reconhecem que seguro patrimonial referido na alínea "f" da cláusula anterior se limita à estrutura física do imóvel. A Locadora não será responsabilizada por quaisquer danos ou prejuízos nas mercadorias, estoques e outros bens de titularidade da Locatária que, porventura, estiverem no interior do imóvel.

## 6. BENFEITORIAS.

6.1. A introdução de benfeitorias de qualquer natureza, bem como modificações ou acessões a serem realizadas no Imóvel, somente poderão ser realizadas com a anuência expressa da Locadora, mediante a apresentação, pela Locatária de especificações prévias em memorial descritivo detalhado, contendo, obrigatoriamente, plantas explicativas, cronograma e o material a ser utilizado, podendo a Locadora solicitar documentos e informações adicionais, ficando a seu exclusivo critério aprovar ou não a execução da benfeitoria.

6.1.1. A Locadora poderá dispensar, a seu exclusivo critério, as formalidades previstas na cláusula anterior.

6.1.2. Uma vez autorizada, os ajustes concernentes à benfeitoria serão expressamente formalizados pelas Partes.

6.1.3. Salvo ajuste específico, a Locatária não terá direito a qualquer indenização ou retenção pelas benfeitorias realizadas.

6.1.4. No término da Locação, a Locadora poderá consentir que as benfeitorias sejam deixadas no Imóvel, porém, sem qualquer direito à indenização ou retenção do Imóvel. Caso a Locadora não concorde com a permanência das benfeitorias no Imóvel, a Locatária deverá removê-las às suas expensas, observado o disposto na cláusula 8.3.

6.2. Toda e qualquer benfeitoria e/ou acessão deverão:

- a) Observar o mesmo padrão de construção do Imóvel;
- b) Não afetar a segurança e a solidez das edificações já existentes; e
- c) Ser previamente autorizadas, licenciadas e aprovadas pelas autoridades competentes, quando necessário, responsabilizando-se a Locatária pela obtenção da correspondente CND/INSS da obra.

6.3. As benfeitorias voluptuárias e úteis serão executadas por conta e risco da Locatária.

6.4. As benfeitorias necessárias serão executadas por conta e risco da LOCADORA.



JPA

Edio!

## 7. RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

7.1. Ao término do presente Contrato, a Locatária deverá restituir o Imóvel desocupado de pessoas e de coisas e nas mesmas condições em que foi recebido, conforme apontado no Laudo de Vistoria referido na cláusula 1.3.1, excetuando-se o desgaste natural pelo tempo.

7.2. A Locatária deverá comunicar à Locadora, com 90 dias de antecedência, qual a data da desocupação do Imóvel, para que as partes possam, em conjunto, realizar nova vistoria e produzir o Laudo de Vistoria Final.

7.2.1. A vistoria final será agendada com antecedência mínima de 15 dias, devendo as Partes comparecer no dia e horário previamente marcado, para que acompanhem a sua realização.

7.2.2. A Locatária deverá providenciar os reparos apontados como necessários no Laudo de Vistoria Final em até 15 dias após o término do prazo de vigência (ou encerramento) deste Contrato, sendo que neste prazo não está sujeita ao pagamento do aluguel. Após este prazo, não finalizados os reparos, o aluguel será pago proporcionalmente *pro rata die*.

7.3. Não sendo restituído o Imóvel nas mesmas condições recebidas pela Locatária, após o prazo previsto na cláusula 7.2.2., a Locadora poderá executar ou mandar executar os reparos necessários às expensas da Locatária, perdurando a obrigação de pagar os aluguéis e demais encargos locatícios até o término das obras que se fizerem necessárias.

7.4. No ato da entrega das chaves, estando o Imóvel em ordem, a Locatária liquidará os aluguéis e apresentará os comprovantes de pagamento dos encargos que ainda estiverem em seu poder, caucionando em mãos da Locadora quantia suficiente para pagamento de consumos ainda pendentes relativos ao período de sua responsabilidade.

7.5. As chaves deverão ser entregues obrigatoriamente no endereço indicado pela Locadora, não sendo reconhecido e eficaz qualquer outro local, com exceção apenas da consignação em juízo. Somente o recibo final da entrega das chaves, fornecido pela Locadora, fará cessar a responsabilidade da Locatária, dando como regularmente devolvido o imóvel.

## 8. PENALIDADES E RESCISÃO

8.1. Se qualquer das Partes descumprir total ou parcialmente qualquer das Cláusulas deste Contrato, a Parte infratora pagará à Parte Inocente multa no valor de 03 (três) vezes o aluguel vigente na data da infração, sem prejuízo de a Parte inocente de poder considerar rescindida a presente locação, independentemente de qualquer formalidade, ressalvando-se a necessidade de notificação por escrito com prazo mínimo de 10 (dez) dias para que a Parte Infratora, dentro do prazo concedido, sane o descumprimento apontado.

8.2. As Partes ajustam que caso a Locatária desocupe o imóvel, total ou parcialmente, antes do decurso do prazo de 36 (trinta e seis) meses a contar da assinatura do Contrato, fica a Locatária obrigada ao pagamento



Jp

Edino

integral dos aluguéis devidos até o final desse período. Isto quer dizer que o pagamento dos aluguéis referente ao período de 36 (trinta e seis) meses de vigência do Contrato é de cumprimento obrigatório pela Locatária, tenha ela ocupado ou não o Imóvel durante todo esse período.

8.3. Após o período de 36 (trinta e seis) meses a contar da assinatura deste Contrato, a Locatária poderá desocupar o Imóvel sem o pagamento multa, obrigando-se, no entanto, a notificar a Locadora com prazo de, no mínimo, 90 (noventa) dias de antecedência da data para desocupação.

8.4. Sem prejuízo de outras hipóteses previstas no Contrato, as partes poderão considerar rescindido o Contrato de pleno direito, sem que assista à parte adversa direito a qualquer indenização ou reclamação, nas seguintes hipóteses:

- a) Desapropriação total ou parcial do Imóvel;
- b) Incêndio ou desabamento, força maior ou casos fortuitos que impeçam o uso;
- c) Se a Locatária não pagar 02 (dois) ou mais aluguéis, consecutivos ou não; e
- d) Reincidência em infrações contratuais;

8.4.1. Nas hipóteses das letras "c" e "d" a rescisão acarretará o pagamento de multa, pela Locatária, no valor de 03 (três) vezes o aluguel vigente.

8.4.2. Na hipótese da alínea "a", a Locadora poderá rescindir o Contrato, sem pagamento de multa, desde que notifique a Locatária com prazo de, no mínimo, 90 (noventa) dias.

8.5. A eventual imposição de multa não afasta a obrigação das partes de adimplir as demais obrigações contratuais previstas neste Contrato, o que inclui, mas não se limita, às obrigações previstas na cláusula oitava.

## 9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. **Cessão de recebíveis.** A Locatária têm ciência de que todos os direitos creditórios decorrentes deste Contrato, presentes e futuros, dos quais a Locadora seja credora, e respectivos acessórios, como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades, foram cedidos ao ITAÚ UNIBANCO S/A, de forma que todos e quaisquer pagamentos decorrentes deste Contrato devem ser realizados exclusivamente por meio de depósito na conta vinculada da Locadora no respectivo banco, a saber, Agência 1235, conta 78582-9.

9.2. **Capacidade, Legitimidade e Autorização.** As Partes possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Locação e cumprir todas as obrigações aqui estabelecidas, tendo tomado todas as medidas e obtido todas as autorizações de natureza societária (se aplicável) e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração e cumprir todas as obrigações aqui assumidas.

9.3. **Efeito Vinculante.** Este Contrato de Locação é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida e vinculante contra as Partes, exequível de acordo com os seus termos e condições.



J.P.

Edval

9.4. **Ausência de Violação e Consentimento.** A assinatura e o cumprimento do presente Contrato de Locação: (i) não contrariam, não violam e não constituem inadimplência ou mora relativamente a qualquer disposição de Lei ou contrato a que as Partes estejam sujeitas (nem acarretarão antecipação dos vencimentos de tais obrigações ou justa causa para rescisão de tais contratos), nem de qualquer sentença, mandado, ordem ou alvará; e (ii) não afetam ou afetarão a propriedade, posse ou titularidade de bens ou direitos detidos pelas Partes.

9.5. **Cessão e sublocação.** A Locatária não poderá sublocar, emprestar ou ceder o uso do Imóvel, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que por transferência de controle, nos termos definidos pela Lei n. 6.404/76, salvo mediante prévia e expressa autorização da Locadora.

9.6. **Nulidade ou Ineficácia.** Caso qualquer disposição deste Contrato de Locação se torne nula ou ineficaz, a validade ou eficácia das disposições restantes não será afetada, permanecendo em pleno vigor e efeito e, em tal caso, as Partes entrarão em negociações de boa-fé visando a substituir a disposição ineficaz por outra que, tanto quanto possível e de forma razoável, atinja a finalidade e os efeitos desejados.

9.7. **Renúncia.** O fato de uma das Partes deixar de exigir a tempo o cumprimento de qualquer das disposições ou de quaisquer direitos relativos a este Contrato de Locação ou não exercer quaisquer faculdades aqui previstas não será considerado uma renúncia a tais disposições, direitos ou faculdades, não constituirá novação e não afetará de qualquer forma a validade deste Contrato de Locação.

9.8. **Alterações.** Este Contrato de Locação poderá ser aditado, substituído ou prorrogado, e os seus termos poderão ser renunciados, somente mediante instrumento escrito e assinado por todas as Partes.

9.9. **Execução Específica.** As Partes reconhecem que o presente Contrato de Locação constitui um título executivo extrajudicial, razão pela qual poderão promover, nos termos dos artigos 501 e 784, inciso III do Código de Processo Civil Brasileiro a execução específica das obrigações aqui assumidas.

9.10. **Foro.** As Partes elegem o foro da Comarca de Camboriú/SC, como o competente para conhecer de todas e quaisquer questões decorrentes do presente Contrato, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, ficando a cargo da Parte vencida os honorários de advogado de que a vencedora constituir para defesa de seus direitos, bem como as respectivas despesas judiciais e extrajudiciais.



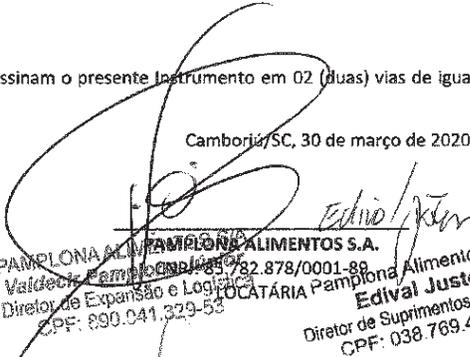
*JG*

*Edine*

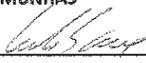
E por estarem assim justas e acordadas, as Partes assinam o presente Instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

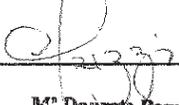
Camboriú/SC, 30 de março de 2020.

  
LANNISTER PARTICIPAÇÕES LTDA  
CNPJ: 33.536.975/0001-98  
LOCADORA

  
PAMPLONA ALIMENTOS S.A.  
CNPJ: 03.782.878/0001-89  
Diretor de Expansão e Logística  
CPF: 890.041.329-53  
PAMPLONA ALIMENTOS S.A.  
CNPJ: 03.782.878/0001-89  
Diretor de Suprimentos e Fomento  
CPF: 038.769.489-75

TESTEMUNHAS

  
Nome: CRISTIANO CAPUTO  
CPF: 909.800.500.49

  
Nome: Mª Daurete Pamplona Rizzi  
CPF: 400.261.169-87  
Gerente de Logística

Jurídico  
  
Pamplona

**ANEXO VI**

---

INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39 V DA ICVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)**Informe Anual**

<b>Nome do Fundo:</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA	<b>CNPJ do Fundo:</b>	37.112.770/0001-36
<b>Data de Funcionamento:</b>	10/09/2020	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRRELGCTF008	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	335.710,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Títulos e Valores Mobiliários <b>Segmento de Atuação:</b> Títulos e Val. Mob. <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	13.486.793/0001-42
<b>Endereço:</b>	RUA IGUATEMI, 151, 19 ANDAR- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 01451011	<b>Telefones:</b>	11 3133-0350
<b>Site:</b>	WWW.BRLTRUST.COM.BR	<b>E-mail:</b>	fii@brltrust.com.br
<b>Competência:</b>	11/2020		

I.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.	22.82.8.9/68/0-00	Rua Elvira Ferraz, 250, conjunto 216, Vila Olimpia, São Paulo - SP	(11) 4040-4443
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.48.6.7/93/0-00	Rua, Iguatemi, 151, 19º Andar, São Paulo - SP	(11) 3133-0350
1.3	Auditor Independente: N/A	N/A./-	N/A	N/A
1.4	Formador de Mercado: N/A	N/A./-	N/A	N/A
1.5	Distribuidor de cotas: ORAMA DTVA S.A.	13.29.3.2/25/0-00	Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, Rio de Janeiro - RJ	(21) 3797-8092
1.6	Consultor Especializado:	./-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	<b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Montantes Investidos</b>	<b>Origem dos recursos</b>
	Complexo Industrial - Cotia	Renda	40.444.928,71	Captação de Recursos
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda. Além do investimento em Imóveis Alvo e direitos reais sobre os Imóveis Alvo, o Fundo poderá adquirir ações ou cotas de sociedades ou fundos de investimento, imobiliários ou não, que tenham como política investir nos Imóveis Alvo, Certificados de Recebíveis Imobiliários e/ou outros valores mobiliários devidamente registrados na CVM e que tenham atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>			
	O valor da cota apresentou uma desvalorização de 3,38%.			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>			
	Os Fundos Imobiliários vem aumentando expressivamente sua participação no mercado financeiro. O número de cotistas mais do que dobrou no período de um ano, chegando à 1.062 milhões em Setembro/2020. Alguns dos motivos são a queda na taxa de juros, a perspectiva positiva de			

crescimento da economia, a busca pelos investidores em cada vez mais diversificar suas carteiras e os efeitos da COVID-19, que elevou a demanda pelo e-commerce e, conseqüentemente, aumentou a demanda por galpões logísticos.			
4.3 <b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>			
Continuar investindo em ativos alvo conforme disposto no regulamento do Fundo.			
5. <b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>			
Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>			
6. <b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>		
Complexo Industrial - Cotia	40.444.928,71		
6.1 <b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b>			
Laudo de Avaliação de Imóveis			
7. <b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>			
Não possui informação apresentada.			
8. <b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>			
Não possui informação apresentada.			
9. <b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>			
Não possui informação apresentada.			
10. <b>Assembleia Geral</b>			
10.1 <b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>			
Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo WWW.BRLTRUST.COM.BR			
10.2 <b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>			
O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).			
10.3 <b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>			
A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (e-mail), e será disponibilizada nas páginas do Administrador e do Distribuidor na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.			
10.3 <b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>			
As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (e-mail), com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.			
11. <b>Remuneração do Administrador</b>			
11.1 <b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>			
A Taxa de Administração será composta pelo valor equivalente a 1,175% (um inteiro e cento e setenta e cinco centésimos) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"). A Taxa de Administração será paga ao ADMINISTRADOR e à REC, cabendo ao primeiro o valor correspondente a 0,175% (cento e setenta e cinco centésimos por cento) e à REC o valor correspondente a 1% (um por cento), independentemente da função exercida.			
<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>		<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>
NaN		NaN	NaN
12. <b>Governança</b>			
12.1 <b>Representante(s) de cotistas</b>			
Não possui informação apresentada.			
12.2 <b>Diretor Responsável pelo FII</b>			
<b>Nome:</b>	Danilo Christófaro Barbieri	<b>Idade:</b>	41
<b>Profissão:</b>	Administrador de empresas	<b>CPF:</b>	28729710847
<b>E-mail:</b>	dbarbieri@brltrust.com.br	<b>Formação acadêmica:</b>	Administração de empresas
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	01/04/2018
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>			
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>
BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor	Administrador fiduciário

BANCO SANTANDER BRASIL S.A	de 1999 até 03/2016	Superintendente	Country Head da Santander Securities Services		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento		Descrição			
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	2,00	26.505,00	8,00%	0,00%	100,00%
Acima de 5% até 10%	4,00	190.000,00	56,00%	0,00%	100,00%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%	35,00	119.205,00	36,00%	100,00%	0,00%
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora <a href="http://www.brtrust.com.br">http://www.brtrust.com.br</a>				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.				
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. <a href="http://www.brtrust.com.br">www.brtrust.com.br</a>				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. Daniela Assarito Bonifacio Borovicz – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.				
<b>16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>					
As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.					
<b>Anexos</b>					
<a href="#">5. Fatores de Risco</a>					

## Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)