

Laudo de Avaliação

Dengo

**Avenida Brigadeiro Faria Lima, 186 e 196
São Paulo / SP**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO V2 PROPERTIES
(CNPJ/MF Nº 33.045.581/0001-37)
REPRESENTADO PELA V2 INVESTIMENTOS**

REF.: 20_30402 e 20_30542

Junho 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, 14 de agosto de 2020

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO V2 PROPERTIES

Rua Iguatemi, 192 – 22º Andar – conj. 222 – Itaim Bibi – São Paulo/SP

A/C

Christiano de Figueiredo Moreira

***REF: SPE do imóvel localizado na Avenida
Brigadeiro Faria Lima, 186 e 196 – Pinheiros -
São Paulo /SP***

Atendendo à solicitação do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO V2 PROPERTIES, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação da SPE em referência, determinando seu **Valor Justo (Fair Value)** na data-base 30 de junho de 2020.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Instrução Normativa 472, de 31 de outubro de 2008 e Instrução 516, de 29 de dezembro de 2011, da CVM.

Nos termos da IN 472, art. 11, §1º, a Administração é responsável pela diligência do respectivo documento, para assegurar que as informações constantes neste laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes. Desta forma, ao utilizar este relatório, a administração concorda com todas premissas utilizadas neste laudo, especialmente as notas de limitação presentes no Anexo.

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,



Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO 4

1. INTRODUÇÃO	5
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO.....	5
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	5
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES.....	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
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
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
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.....	15
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	18
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	20
7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL	23
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO.....	23
7.2. Valor de Mercado de Locação.....	25
8. CÁLCULO DO VALOR JUSTO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO.....	26
8.1. VALOR JUSTO - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado).....	26
8.2. Taxa de desconto utilizada.....	29
8.3. Principais Premissas Utilizadas.....	31
9. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	35
ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO	36
ANEXO B – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS.....	42
ANEXO C – NOTAS DE LIMITAÇÃO	44
ANEXO D – GLOSSÁRIO	50
ANEXO E – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	51

SUMÁRIO

INTERESSADO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO V2 PROPERTIES		
PROPRIETÁRIO	BRV 06 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA		
OCUPAÇÃO	Imóvel ocupado		
OBJETIVO	Valor justo pelo método de renda		
FINALIDADE	Determinação do valor justo do investimento		
IDENTIFICAÇÃO	BTS Dengo		
TIPOLOGIA	Comercial - Prédio Inteiro		
OBJETO	Endereço	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 186 e 196	
	Bairro	Pinheiros	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Área de Terreno	801,43 m ²	
	Área Construída	1.685,20 m ²	
	Vagas Garagem	13	
DATA VISTORIA	31/07/2020	DATA BASE	30/06/2020

CONCLUSÃO DE VALOR

Abaixo apresentamos o valor justo do empreendimento pelo método de renda.

Resumo da avaliação, em R\$, exceto quando indicado de outra forma	
Período de projeção do fluxo de caixa (em anos)	10 anos
Período de aplicação da perpetuidade (em anos)	11º ano
Taxa de desconto WACC utilizada (% a.a.)	7,99%
Taxa de capitalização / Cap Rate (% a.a.)	8,00%
Valor do fluxo de caixa livre descontado a valor presente, para os próximos 10 anos	15.150.256
Valor do fluxo de caixa livre descontado a valor presente na perpetuidade	12.142.135
Enterprise value - Valor justo do negócio	27.292.391
Ativos e passivos não operacionais registrados no balanço da SPE	-
Dívida líquida registrada no balanço da SPE	(13.275.436)
Equity Value - Valor patrimonial do negócio	14.016.955
Participação societária do investimento avaliado	100,00%
Valor Justo da participação na SPE	14.016.955

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo locação:	Grau II	Grau III
Renda:	Grau II	n/a

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

FII **V2 PROPERTIES** (CNPJ/MF Nº 33.045.581/0001-37), representado por **V2 INVESTIMENTOS** solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu **Valor Justo (Fair Value)**, na data-base de 30 de junho de 2020, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando 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.

1.3. 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.

1.4. 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:	154.882, do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP
Proprietário:	BRV 06 Empreendimentos Imobiliários LTDA
Área de Terreno:	801,43 m ²
Último ato praticado:	23/09/2019
Data da última emissão:	23/09/2019
Número do Contribuinte:	083.204.0005-8/ 083.204.0006-6
Endereço:	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 186 e 196

IPTU

Inscrição Cadastral:	083.204.0084-8
Contribuinte:	BRV 06 Empreendimentos Imobiliários LTDA
Área de Terreno:	802,00 m ²
Área Construída (não atualizada):	489,00 m ²
Ano de Exercício:	2020
Testada:	32,15 m
Padrão IPTU:	3-B
Ano de Construção Corrigido:	1982

Plantas

Área Construída:	1.685,20 m ²
Computável	799,70 m ²
Não Computável	543,25 m ²
Não Computável Fachada Ativa	156,43 m ²
Terraços Descobertos	185,82 m ²
Área de Terreno:	801,43 m ²
Vagas (subsolo):	13
Data do Projeto:	10/10/2018

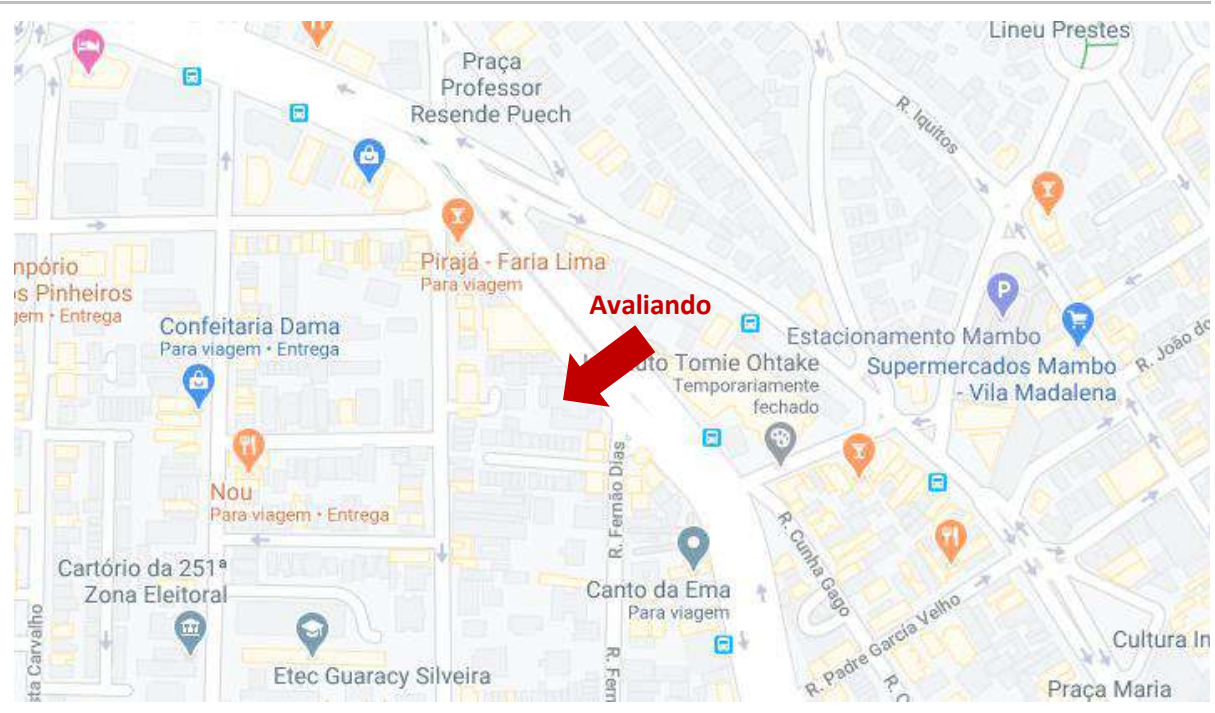
Contrato

Locadora:	BRV 06 Empreendimentos Imobiliários LTDA.
Locatário:	Dengo do Brasil LTDA.
Tipo de Contrato:	Built to Suit
Aluguel:	(10,90% * Valor Investimento) /12+ R\$ 5.000,00
Prazo:	15 anos

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:

- ✓ 850 m da estação de metrô Faria Lima;
- ✓ 1,0 km do Sesc Pinheiros;
- ✓ 1,5 km do Shopping Eldorado;
- ✓ 1,6 km da estação de trem Pinheiros;
- ✓ 1,7 km da estação de metrô Fradique Coutinho.

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Comercial / Prestação de Serviços
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Médio-Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Intenso
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Diversidade de Transporte público
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Comercial / Prestação de Serviços
Valorização Imobiliária:	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

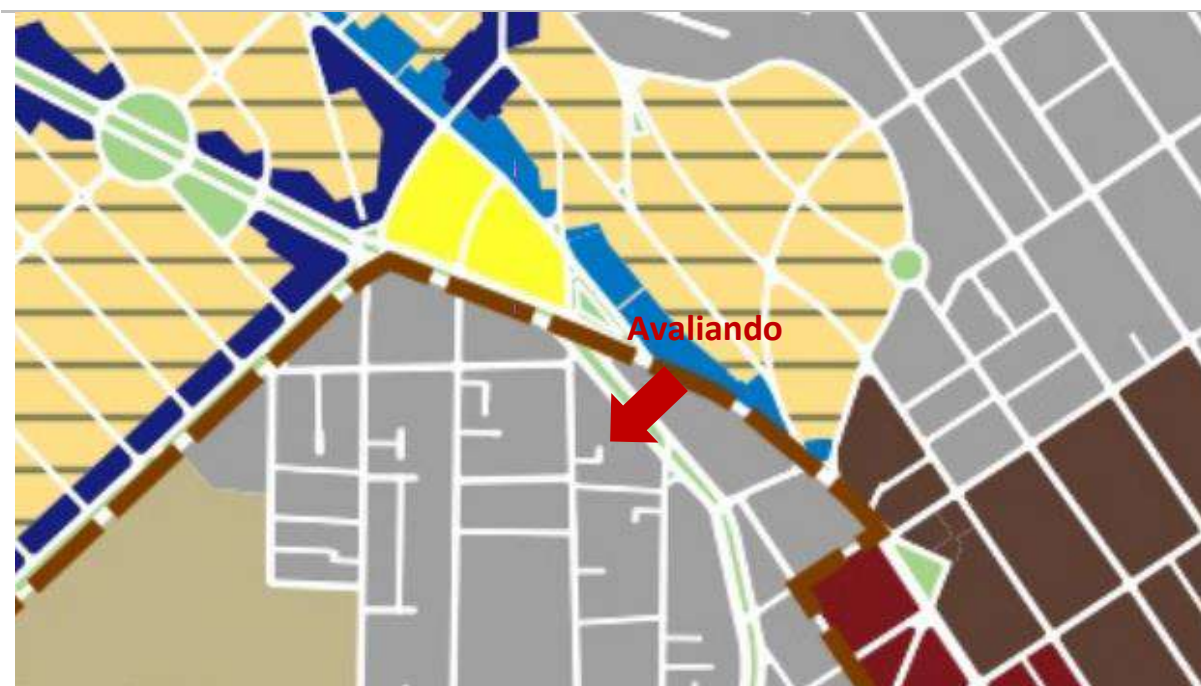
FOTOS DE ACESSOS



Av. Brigadeiro Faria Lima

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 nº 16.402, de 22 de março de 2016 - Disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050 de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico
Zona de Uso - Descrição	ZM- Zona Mista
T.O. (Taxa de Ocupação)	0,70
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico 1,0 Máximo 2,0
Gabarito	28
Lote Mínimo	n/i
Principais Usos Permitidos	Comercial e Residencial
Principais Usos Vetados	Industrial - 2
Outros	Qualificação Ambiental PA-4

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 ²)	Área construída (m ²)	Vagas de Garagem
Matrícula	801,43	n/i	n/i
Planta	801,43	1.685,20	13
Info cliente	801,00	1.671,00	n/i
ADOTADA EM CÁLCULO	801,43	1.685,20	13

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	32,15 m – Avenida Brigadeiro Faria Lima, 186 e 196
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	1
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por muro de concreto

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Recuada do alinhamento da via e alinhado às divisas laterais e de fundo
Nº de Pavimentos	5 Pavimentos: Subsolo + Térreo + 3 Pavimentos tipo
Estrutura	Concreto armado
Cobertura	Concreto e Madeira
Estrutura da Cobertura	Concreto armado
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Pele de Vidro
Esquadrias e Vidros	Alumínio
Estado de Conservação	Novo (A)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Ótima
Idade Estimada	0 anos
Vida Útil Remanescente	60 anos

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Fachada do Imóvel

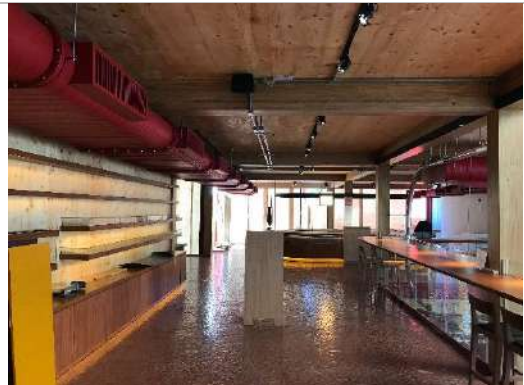


Visão Geral - Térreo



Visão Geral - Térreo

Visão Geral - Cozinha



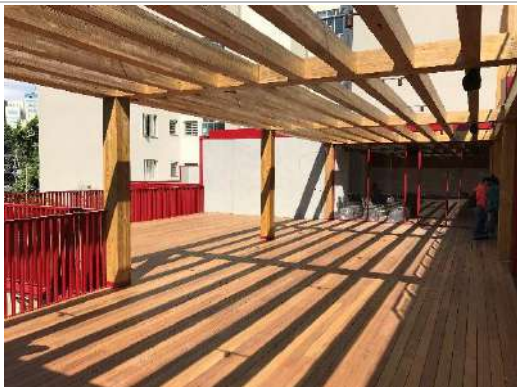
Visão Geral - 1º Pavimento



Visão Geral – 1º Pavimento - Terraço



Visão Geral – 2º Pavimento



Visão Geral – 2º Pavimento



Visão Geral – 2º Pavimento

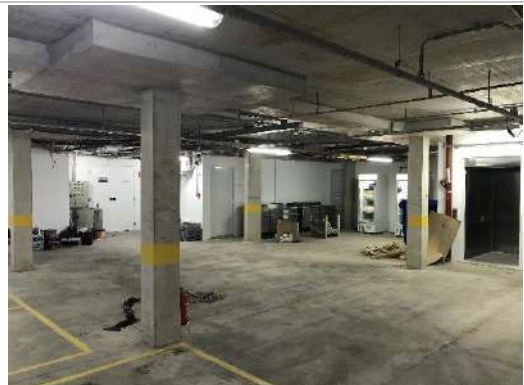
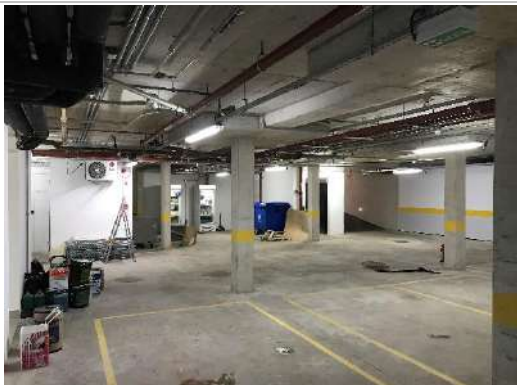
Visão Geral – 3º Pavimento



Visão Geral – 3º Pavimento



Visão Geral – 3º Pavimento



Visão Geral – Subsolo



Visão Geral – Subsolo

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
São Paulo / SP		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial	1.522,99 km ²	1.522,99 km ²	1.537,86 km ²
População	11.244.369 hab.	11.244.369 hab.	34.272 hab.
PIB	R\$ 443.600.101,65	R\$ 443.600.101,65	R\$ 693.716,24
PIB per Capita	R\$ 39.450,87	R\$ 39.450,87	R\$ 20.241,49
IDH	0,805	0,81	0,659

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Baixa	Para Locação	Médio
Demanda	Médio	Para Venda	n/a
Risco de Invasão	Baixa	Vocação	Comercial

Análise de SWOT

Pontos Fortes:

- ✓ Boa Localização e Acesso;
- ✓ Construção de Qualidade / Atual;
- ✓ Proximidade com diversas modalidades de transporte público.

Pontos Fracos:

- ✓ Não observado;

Oportunidades:

- ✓ Contrato atípico vigente de longa duração;
- ✓ Baixa oferta de imóveis similares ao avaliando.

Ameaças:

- ✓ 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.

CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID - 19

Desde que surgiram os primeiros casos de contaminação pelo “novo coronavírus” (COVID-19) em Wuhan - China, no final de 2019, temos acompanhado o crescimento exponencial no número de casos de pessoas contaminadas em diversos países, o que levou a OMS (Organização Mundial de Saúde) a declarar, em 11 de março de 2020, o novo coronavírus como uma “Pandemia”. Com isso, governantes de todo o Mundo começaram a adotar medidas para contenção de contágio, que terão impacto direto sobre a economia local e global.

Muitos países vêm implementando restrição de viagens, deslocamento e aglomerações e, à medida que o novo coronavírus se espalha, ações mais restritivas vão surgindo, com fechamento de escolas, fronteiras, comércio e estabelecimentos públicos não essenciais, além de distanciamento social e quarentena. O mercado já vem sentindo o impacto destas medidas, que resultam na interrupção de atividades nos mais diversos setores, como comércio, indústria e serviços, entre outros. É um período de incertezas e, por mais que os governantes de cada país busquem medidas mitigatórias para reduzir o impacto econômico em função da urgência da saúde, a desaceleração na economia global é inevitável.

O mercado imobiliário também é afetado pelo surto do COVID-19 e a dimensão de sua influência é produto direto do tempo de duração desta pandemia, ainda 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, 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 seus valores obtidos pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Locação
✓ Método da Capitalização da Renda	Valor Justo de Venda (<i>Fair Value</i>)

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**:

- ✓ 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.

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.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) *“Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição.”* Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, *(a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.*

De acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 46 - Mensuração do valor justo *“Este Pronunciamento define valor justo como o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração.”*

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

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 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
Escritório Econômico		2,081	2,313	2,544
Escritório Simples sem elevador		3,378	3,753	4,013
Escritório Simples com elevador		3,742	4,158	4,573
Escritório Médio sem elevador		4,014	4,33	4,763
Escritório Médio com elevador		4,745	5,273	5,767
Escritório Superior sem elevador		5,206	5,784	6,363
Escritório Superior com elevador		5,768	6,371	7,072
Escritório Fino		7,073	7,929	8,722
Escritório Luxo		9,935	10,376	

Fator frentes múltiplas

Os fatores utilizados foram propostos em publicação do IBAPE/SP: 2011 - Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos, demonstrados a seguir.

Paradigma	Múltiplas frentes ou esquina
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	n
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	n
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	n
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%
10ª Zona Industrial	n
11ª Zona Galpões	n

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.

7.2. 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 ²)	94,45	111,12	127,78

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de mercado de venda.

O valor de venda do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$V = A \times Vu$, onde:

Vu = Valor Unitário adotado **R\$ 111,12**

A = Área Construída 1.685,20 m²

V = Valor Total R\$ 187.259,42

VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 187.000,00

8. CÁLCULO DO VALOR JUSTO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

8.1. VALOR JUSTO - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

METODOLOGIAS PARA MENSURAÇÃO DO VALOR JUSTO DO NEGÓCIO

O critério utilizado para o estudo de valor econômico-financeiro foi o fluxo de caixa descontado. O critério do fluxo de caixa descontado é bastante utilizado no mercado para avaliação de empresas, balizando estudos de viabilidade, compra, venda, fusão e abertura de capital de companhias, pois permite medir da maneira apropriada o retorno esperado de um investimento para o investidor. Os demais métodos de avaliação de custo e mercado não permitem identificar o retorno esperado de um investimento e desta forma foram utilizados apenas, quando aplicável, para a identificação do valor justo de ativos específicos, sendo o método de renda por fluxo de caixa, o método principal para a determinação do valor justo deste empreendimento imobiliário. Apresentamos, a seguir, uma breve descrição do método de renda.

Descrição do critério do fluxo de caixa descontado

- O critério do fluxo de caixa descontado está fundamentado no conceito de que o valor de uma empresa ou negócio está diretamente relacionado aos montantes e às épocas nos quais os fluxos de caixa livres, oriundos de suas operações, estarão disponíveis para distribuição. Portanto, o valor da empresa é medido pelo montante de recursos financeiros que seus acionistas esperam que sejam gerados no futuro pelo negócio, descontados ao seu valor presente, para refletir o tempo, o custo de oportunidade e o risco associado a essa distribuição.
- Para calcular o fluxo de caixa futuro gerado pelas operações de uma empresa, projeta-se a demonstração de resultados dela. Aos lucros líquidos projetados apurados, adicionam-se as despesas com a depreciação e amortização (por se tratar de despesas sem efeito no caixa) e subtraem-se os investimentos e a necessidade de capital de giro projetado. No caso de empreendimentos imobiliários, os gastos com CAPEX, Capital de Giro e efeitos de depreciação e amortização estão diretamente reconhecidos nas demonstrações financeiras projetadas. Outros itens com efeito sobre o fluxo de caixa da empresa também são considerados quando apropriado. Para os fins do estudo, considera-se que 100% dos excedentes de caixa estará disponível para distribuição na época em que forem gerados.

- É conveniente ressaltar, entretanto, que o lucro líquido calculado nas projeções de resultado não é diretamente comparável ao lucro líquido contábil a ser apurado futuramente nos exercícios subsequentes. Isso se deve ao fato, entre outras razões, de que o lucro líquido realizado é afetado por fatores não operacionais ou não recorrentes, tais como receitas e despesas eventuais e/ou não operacionais, entre outras. Estes fatores não são projetados em razão de sua imprevisibilidade. Ademais, deve-se notar que quando se utiliza a abordagem “*cash flow to the firm*” (ou “*free cash flow*”) na projeção de lucros, receitas e despesas com juros não são projetadas. Nessa abordagem, projeta-se os fluxos de caixa disponíveis para apenas um provedor de capital, ou seja, o acionista.
- A projeção dos demonstrativos de resultados futuros destina-se tão-somente à finalidade de se calcular o fluxo de caixa projetado da empresa que está sendo avaliada, que contempla os fluxos futuros disponíveis para acionistas e credores. Nessa etapa do estudo, o que se quer determinar é a capacidade de geração de caixa proveniente das operações normais da empresa, ou seja, seu potencial de gerar riqueza para os provedores de capital em decorrência de suas características operacionais.
- Os fluxos de caixa anuais projetados são descontados pelo custo médio ponderado do capital - em inglês, *Weighted Average Cost of Capital* (WACC) que já incorpora os impactos do endividamento projetado nos impostos sobre a renda ao considerar o custo de dívida após os impostos no seu cálculo. Posteriormente, os fluxos de caixa descontados são somados para obter-se o valor do negócio.
- Cabe notar que, quando se utiliza a abordagem “*cash flow to equity*”, o valor do negócio é deduzido dos ativos e passivos não operacionais e do endividamento líquido. No caso de projetos de empreendimentos imobiliários, como são projetos com períodos definidos, sem a projeção do capital de giro, também são excluídos para fins de “*cash flow to equity*”, os ativos e passivos operacionais, que forma o capital de giro.

Período de projeção

Deve-se estabelecer o período de projeção com base na expectativa acerca de possíveis variações no montante ou no período de ocorrência destes fluxos de caixa futuros. Neste contexto, consideramos um período de projeção para 10 anos e perpetuidade a partir do 120º mês.

Valor terminal

Considerando que trata-se uma SPE com um ativo que poderá ser explorado por período indeterminado, consideramos que existe fluxo de caixa para o valor terminal que será obtido pelo cap-rate de 8,0%.

Desconto dos fluxos de caixa no tempo

As entradas e saídas de caixa de uma empresa se dão ao longo do tempo no decorrer do seu ciclo de negócios. Consequentemente, o cálculo do valor presente do fluxo de caixa gerado ao longo de um dado período deveria considerar o desconto individual dos diversos desembolsos e ingressos, considerando as respectivas datas de ocorrência. Matematicamente, a fórmula simplificada do fluxo de caixa descontado para um período é:

$$\text{Fluxo de caixa descontado} = \frac{\text{número de períodos}}{\sqrt{1 - \text{taxa de desconto}}}$$

Os fluxos de caixas foram apresentados mensalmente e calculados ao valor presente também mensalmente, não sendo necessário a aplicação de fatores e método de taxa de meio período

Fontes e origem dos dados

Consideramos informações financeiras, contratos e outros documentos referentes a essa transação em nossa análise de avaliação. Também mantivemos conversas com vários membros da Administração durante o nosso trabalho. No que diz respeito à documentação, questionamos e levamos em consideração os comunicados públicos, conteúdo do site, relatórios da indústria, e outros documentos (tais como documentos de divulgação pública). As principais fontes de informação em que nossa análise foi baseada estão demonstradas a seguir:

- Contratos fornecidos pela administração.
- Consulta eletrônica às diversas fontes de informação do setor e estudos setoriais;
- Demonstrações e balanços contábeis.
- Discussões mantidas com a Administração.
- Fontes externas de consulta (Relatório Focus Bacen, Bradesco, Santander, JP Morgan, dentre outros).
- Informações públicas, obtidas pela rede mundial de computadores.
- Orçamentos aprovados pela Companhia.
- Outras informações fornecidas pela Administração.

As informações obtidas foram consideradas verdadeiras e de boa fé por nossa equipe.

8.2. Taxa de desconto utilizada

Estrutura de capital				
Ref.	Representação	Definição	Taxa	
FST	% Debt	Participação de terceiros	31,55%	% a.a.
FST	% Equity	Participação de capital próprio	68,45%	% a.a.

Cost of equity (Ke)				
Ref.	Representação	Definição	Taxa	
Rf	Risk-free rate	Taxa livre de risco	1,4%	% a.a.
EUA π	EUA Inflation	Inflação EUA	0,7%	% a.a.
Taxa livre de risco, real			0,76%	
CRP	Country risk premium	Taxa de risco Brasil	2,6%	% a.a.
$\Delta\pi$	EUA Inflation correction	Diferencial de inflação EUA	0,0%	% a.a.
Risk-free rate ajustado para Brazil, real			3,43%	
MRP	Market risk premium	Prêmio de mercado	6,4%	% a.a.
β	Leveraged beta	Beta realavancado	0,56	a.a.
S _p	Size premium	Prêmio de tamanho	3,2%	% a.a.
α	Specific risk	Risco específico	0,0%	% a.a.
Total cost of equity (Ke)			10,07%	

Cost of debt (Kd)				
Ref.	Representação	Definição	Taxa	
Kd	Pre-tax cost of debt	Custo de captação	5,27%	% a.a.
IR	Effective tax rate	Efeito tributário (IR & CS)	34,0%	%
Total cost of debt (Kd)			3,48%	

Weighted average cost of capital				
Ref.	Representação	Definição	Taxa	
Ke	Cost of equity	Custo real do capital próprio	6,9%	
Kd	Cost of debt	Custo real da dívida	1,1%	
WACC (nominal)			7,99%	

Taxa: Foi identificado o WACC como taxa de desconto mais apropriada para trazer o fluxo de caixa do empreendimento imobiliário a valor presente. O fluxo de caixa do empreendimento imobiliário foi realizado sem considerar a inflação. Desta forma, estão sendo descontados taxa do WACC os efeitos da inflação americana e brasileira, apresentando assim uma taxa de desconto Real.

Estrutura de capital: Foi utilizada estrutura de capital apresentada no mercado de R.E.I.T. na data da avaliação.

Ke / Custo do Capital Próprio (CAPM)

Risk-free rate: Utilizamos o U.S. *Department of the Treasury* equivalente ao bônus do tesouro norte americano (US T-bond) na média apresentada no último ano até a data de avaliação. O *Treasury Bond* selecionado foi de 10 anos e correspondem ao período de duração estimada dos fluxos de caixas projetados.

Country risk premium: Taxa de risco adicional para empresas operantes no país, equivalente ao valor médio do *JP Morgan Emerging Market Bond Yield (EMBI+)* na média dos últimos 10 anos, iniciados o cálculo a partir da data da avaliação. Destaca-se que as operações da adquirida incluem receitas substancialmente provenientes de atividades no mercado nacional. Como tal, o negócio da adquirida está exposto basicamente ao risco do país local, ou seja Brasil. Desta forma não utilizamos uma abordagem de ajustar a CRP, utilizando apenas o risco do Brasil.

Market risk premium: Obtido do prêmio de risco S&P 500 históricos, calculado por Aswath Damodaran, que consideram “Geometric Average - Stocks - T.Bills” entre 1928 a 2019.

Beta: Cálculo com base no Beta desalavancado obtido do Prof. Aswath Damodaran / Average Unlevered Beta na data da avaliação de empresas dos EUA para o seu segmento, realavancado de acordo com a estrutura de capital e alíquota efetiva da Empresa.

Size Premium: A Companhia é classificada como *Micro-Cap of CRSP Deciles* conforme estudo de Roger G. Ibbotson. Neste contexto, foi adicionado um risco por prêmio de tamanho para corrigir a diferenças históricas nos retornos entre pequenas e grandes empresas apresentados nos últimos anuários da Duff & Phelps.

Unsystematic or Specific Risk: Os riscos específicos puderam ser refletidos ao fluxo de caixa, não sendo necessário a inclusão de riscos adicionais.

Kd / Custo do Capital de Terceiros

Custo de captação: Calculado com base custo de mercado na data-base da avaliação.

Efeito tributário: Refere-se a taxa nominal do Imposto de Renda (25%) e Contribuição Social (9%) vigentes na data base do cálculo.

8.3. Principais Premissas Utilizadas

Para determinação do valor de venda do imóvel elaboramos fluxo de caixa simulando seu desempenho, e levando em conta as principais premissas de mercado e contrato de locação vigente:

Imóvel	Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)
Prédio inteiro	Dengo	02/01/2020	02/01/2035	182.739,00	108,44

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:** o valor vigente está indicado no quadro anterior.
- **Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos:** não se aplica.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, o locatário não tem direito a revisional para valor de mercado durante todo o período de contrato.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** 180 meses, remanescente 175 meses.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise.
- **Carência inicial:** este item não é aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **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 há descontos incidindo sobre o contrato de locação vigente.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** não considerado.
- **Vacância Constante:** não considerada.

- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda após 10º ano.
- **Comissão de locação:** não se aplica.
- **Comissão de venda:** considerado 3% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** não se aplica.
- **IPTU:** não se aplica, pois o trata-se de despesa paga pelo inquilino.
- **Inadimplência Constante:** não considerada.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** como o empreendimento foi entregue há 6 meses, ainda possui garantia de obra de mais 4,5 anos (até dezembro de 2024), portanto, até esta data, o custo do FRA não será considerado e após este período estimamos 1% sobre receita (em meses de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** considerado 0,5% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 7,99% a.a., conforme item 8.2, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,00% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

O Fluxo de Caixa anual detalhado encontra-se a seguir:

Fluxo de caixa - Empreendimento avaliado BRV 06 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Locatária principal: Dengo do Brasil Ltda. - Data-base da avaliação: 30 de junho de 2020

Período de análise Meses	1 Período		2 Período		3 Período		4 Período		5 Período		6 Período		7 Período		8 Período		9 Período		10 Período		Normalizado Perpetuidade	
	12 meses	6 meses	12 meses	6 meses	12 meses	6 meses	12 meses	6 meses	12 meses	6 meses	12 meses	6 meses	12 meses	6 meses	12 meses	6 meses	12 meses	6 meses	12 meses	6 meses		12 meses
Recargas																						
Receita de locação, sem correção	2.192.868,00		2.192.868,00		2.192.868,00		2.192.868,00		2.192.868,00		2.192.868,00		2.192.868,00		2.192.868,00		2.192.868,00		2.192.868,00		2.192.868,00	2.192.868,00
Desconto de locação	-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	-
Carência	-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	-
Outras Receitas	-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	-
Total de receitas	2.192.868,00		2.192.868,00		2.192.868,00		2.192.868,00		2.192.868,00		2.192.868,00		2.192.868,00		2.192.868,00		2.192.868,00		2.192.868,00		2.192.868,00	2.192.868,00
Despesas de operação																						
IPTU	-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	-
Condomínio	-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	-
Inadimplência	-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	-
Gestão de Contrato	(10.964,34)		(10.964,34)		(10.964,34)		(10.964,34)		(10.964,34)		(10.964,34)		(10.964,34)		(10.964,34)		(10.964,34)		(10.964,34)		(10.964,34)	(10.964,34)
Total das despesas operacionais	(10.964,34)		(10.964,34)		(10.964,34)		(10.964,34)		(10.964,34)		(10.964,34)		(10.964,34)		(10.964,34)		(10.964,34)		(10.964,34)		(10.964,34)	(10.964,34)
Resultado operacional líquido	2.181.903,66		2.181.903,66		2.181.903,66		2.181.903,66		2.181.903,66		2.181.903,66		2.181.903,66		2.181.903,66		2.181.903,66		2.181.903,66		2.181.903,66	2.181.903,66
Comissão de locação & FRA																						
Comissão de locação	-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	-
Fundo de Reposição de Ativo (FRA)	-		-		(12.791,73)		(12.791,73)		(12.791,73)		(12.791,73)		(12.791,73)		(12.791,73)		(12.791,73)		(12.791,73)		(12.791,73)	(12.791,73)
Total	-		-		(12.791,73)		(12.791,73)		(12.791,73)		(12.791,73)		(12.791,73)		(12.791,73)		(12.791,73)		(12.791,73)		(12.791,73)	(12.791,73)
Fluxo de caixa livre	2.181.903,66		2.181.903,66		2.181.903,66		2.181.903,66		2.181.903,66		2.181.903,66		2.181.903,66		2.181.903,66		2.181.903,66		2.181.903,66		2.181.903,66	2.181.903,66
Período em meses (com ajuste de meio)	6,0 meses		18,0 meses		30,0 meses		42,0 meses		54,0 meses		66,0 meses		78,0 meses		90,0 meses		102,0 meses		114,0 meses		120,0 meses	120,0 meses
Fluxo de caixa descontado	2.099.634,98		1.944.286,49		1.800.431,98		1.667.221,02		1.534.814,97		1.415.269,81		1.310.556,36		1.213.590,48		1.123.798,95		1.040.650,94		967.529,95	15.150.255,99
Total do fluxo de caixa descontado para os próximos 10 anos	2.099.634,98		1.944.286,49		1.800.431,98		1.667.221,02		1.534.814,97		1.415.269,81		1.310.556,36		1.213.590,48		1.123.798,95		1.040.650,94		967.529,95	15.150.255,99
Perpetuidade																						
Valor de fluxo de caixa descontado, normalizado, para perpetuidade																						1.001.413,19
Valor residual																						12.517.664,92
Comissão de venda																						(375.529,95)
Valor da perpetuidade, líquido da comissão de venda																						12.142.134,97
Enterprise value - Valor justo do negócio																						27.292.390,96
Ativos e passivos não operacionais registrados no balanço da SPE																						-
Dívida líquida registrada no balanço da SPE																						(13.275.436,21)
Equity Value - Valor patrimonial do negócio																						14.016.954,75
Participação societária do investimento avaliado																						100,00%
Valor justo da participação na SPE																						14.016.954,75

Especificação da Avaliação

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	3	✓	Justificada		Arbitrada	
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	2	Simulação única com variação em torno de 10%	✓
9	Análise de risco	Risco fundamentado			Risco justificado	2	Risco arbitrado	✓
							Pontuação	17

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):

Grau II

9. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

Abaixo apresentamos o valor justo do empreendimento pelo método de renda.

Resumo da avaliação, em R\$, exceto quando indicado de outra forma	
Período de projeção do fluxo de caixa (em anos)	10 anos
Período de aplicação da perpetuidade (em anos)	11º ano
Taxa de desconto WACC utilizada (% a.a.)	7,99%
Taxa de capitalização / Cap Rate (% a.a.)	8,00%
Valor do fluxo de caixa livre descontado a valor presente, para os próximos 10 anos	15.150.256
Valor do fluxo de caixa livre descontado a valor presente na perpetuidade	12.142.135
Enterprise value - Valor justo do negócio	27.292.391
Ativos e passivos não operacionais registrados no balanço da SPE	-
Dívida líquida registrada no balanço da SPE	(13.275.436)
Equity Value - Valor patrimonial do negócio	14.016.955
Participação societária do investimento avaliado	100,00%
Valor Justo da participação na SPE	14.016.955

Binswanger Brazil
CREA: 494866



Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-1



Renato Mateus Gonçalves
Sócio
CRC: SC-042.650/O-6



ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

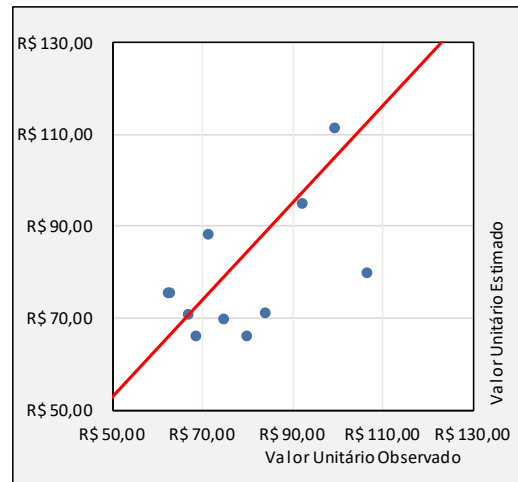
Item	Endereço	Índice Local	Áreas			Idade	Vida Útil	Construções		Padrão (IBAPE)	Contato	
			Área construída (m²)	Térreo	Térreo			Estado de conservação	EC		Imobiliária	Contato
Aval.	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 186 e 196	100	1.685,20 m²	487,76 m²	0 anos	60 anos	a - novo		escritório superior s/ elev (+)	-	-	-
1	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2776	120	514,00 m²	300,00 m²	10 anos	60 anos	c - regular		escritório superior s/ elev	Fernades Lucena	Caio	(11) 5502-1010
2	Rua Padre Carvalho, 55	90	210,00 m²	105,00 m²	10 anos	60 anos	c - regular		escritório médio s/ elev	Arco Verde Imobiliária	Patrícia	(11) 97610-6894
3	Av. Pedroso de Moraes, 1672	100	160,00 m²	80,00 m²	20 anos	60 anos	c - regular		escritório médio s/ elev	Local Imóveis	Luiza	(11) 3094-0555
4	Rua Fernão Dias, 229	90	143,00 m²	47,67 m²	5 anos	60 anos	b - entre novo e regular		escritório superior s/ elev (-)	Patamar Imobiliária	Robson	(11) 94016-2148
5	Rua Teodoro Sampaio, 2282	105	150,00 m²	75,00 m²	15 anos	70 anos	d - entre regular e reparos simples		escritório simples s/ elev (+)	Buscaponto	Jorge	(11) 94016-7405
6	Rua Henrique Schaumann, 109	95	408,00 m²	204,00 m²	10 anos	60 anos	c - regular		escritório médio s/ elev (-)	São Paulo Real Estate	Célia	(11) 3567-9555
7	Avenida Eusébio Matoso, 403	90	360,00 m²	180,00 m²	15 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples		escritório médio s/ elev	Buscaponto	Jorge	(11) 94016-7405
8	Avenida Brasil, 700	90	354,00 m²	177,00 m²	20 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples		escritório superior s/ elev (-)	Local Imóveis - jd américa	Veronica	(11) 97541-7005
9	Rua Groelândia, 530	85	279,00 m²	200,00 m²	10 anos	60 anos	c - regular		escritório superior s/ elev	Hoffmann Consultoria	Celeina	(11) 3386-3535
10	Avenida Brasil, 779	90	600,00 m²	300,00 m²	5 anos	60 anos	b - entre novo e regular		escritório superior s/ elev	Local Imóveis - jd américa	Veronica	(11) 97541-7005
11	Avenida Cidade Jardim, 108	100	341,00 m²	341,00 m²	10 anos	60 anos	c - regular		escritório médio s/ elev (-)	Hexinvest Soluções	Nelson	(19) 98265-0167

Cálculo

Item	Área construída (m ²)	Valores			Homogeneização (Fatores)				Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Frentes múltiplas		
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK	OK		
1	514,00 m ²	R\$ 60.000,00	0,85	R\$ 99,22/m ²	0,833	1,080	1,085	1,000	0,998	R\$ 99,06/m ²
2	210,00 m ²	R\$ 15.500,00	0,85	R\$ 62,74/m ²	1,111	1,376	1,085	1,000	1,572	R\$ 98,60/m ²
3	160,00 m ²	R\$ 15.000,00	0,85	R\$ 79,69/m ²	1,000	1,376	1,192	1,000	1,568	R\$ 124,91/m ²
4	143,00 m ²	R\$ 12.000,00	0,85	R\$ 71,33/m ²	1,111	1,178	1,032	1,000	1,321	R\$ 94,22/m ²
5	150,00 m ²	R\$ 11.000,00	0,85	R\$ 62,33/m ²	0,952	1,468	1,153	1,000	1,574	R\$ 98,09/m ²
6	408,00 m ²	R\$ 32.000,00	0,85	R\$ 66,67/m ²	1,053	1,468	1,085	1,000	1,606	R\$ 107,05/m ²
7	360,00 m ²	R\$ 29.000,00	0,85	R\$ 68,47/m ²	1,111	1,376	1,175	1,000	1,662	R\$ 113,79/m ²
8	354,00 m ²	R\$ 35.000,00	0,85	R\$ 84,04/m ²	1,111	1,178	1,236	0,952	1,478	R\$ 124,19/m ²
9	279,00 m ²	R\$ 35.000,00	0,85	R\$ 106,63/m ²	1,176	1,080	1,085	0,952	1,294	R\$ 137,97/m ²
10	600,00 m ²	R\$ 65.000,00	0,85	R\$ 92,08/m ²	1,111	1,080	1,032	0,952	1,176	R\$ 108,26/m ²
11	341,00 m ²	R\$ 30.000,00	0,85	R\$ 74,78/m ²	1,000	1,468	1,085	1,000	1,553	R\$ 116,14/m ²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	11	Área construída:	1.685,20 m ²
Graus de liberdade:	10	Idade:	0 anos
tc (tabelado):	1,372	Vida útil:	60 anos
Amplitude:	R\$ 11,39/m ²	Padrão:	escritório superior s/ elev (+)
Limite inferior:	R\$ 105,42/m ²	Conservação:	a - novo
Média:	R\$ 111,12/m ²		
Limite superior:	R\$ 116,81/m ²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 94,22/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 77,78/m ²
Valor máximo:	R\$ 137,97/m ²	Média:	R\$ 111,12/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 144,45/m ²
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 94,45/m ²	R\$ 94,45/m ²	
Média:	R\$ 111,12/m²	R\$ 111,12/m²	
Limite superior:	R\$ 127,78/m ²	R\$ 127,78/m ²	



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

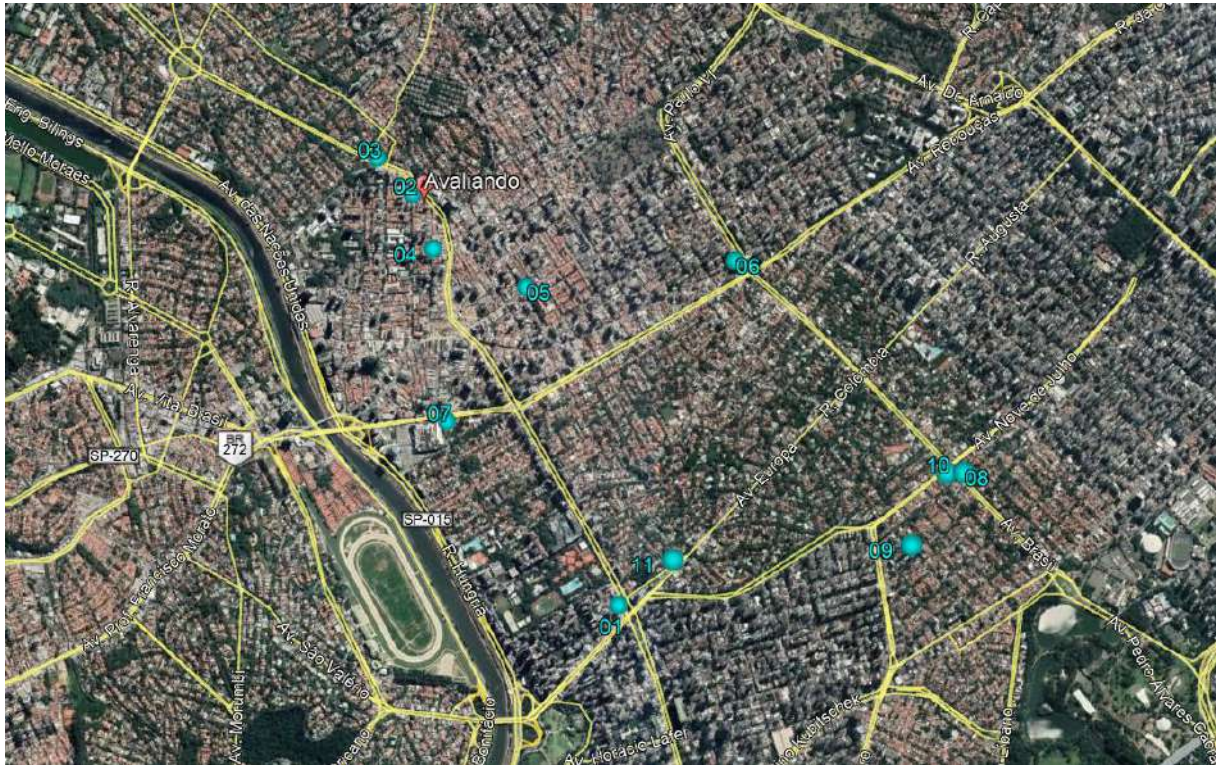
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 01



Elemento 02



Elemento 03



Elemento 04



Elemento 05



Elemento 06



Elemento 07



Elemento 08



Elemento 09



Elemento 10



Elemento 11

ANEXO B – 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



Isabela Monastersky (MRICS) Diretora Técnica Binswanger

Com mais de 20 anos de experiência no mercado imobiliário Isabela exerceu funções de liderança em empresas como Colliers, Newmark Knight Frank, NAI Dworking e Dworking nas áreas de avaliações, consultoria e transações imobiliárias. Com MBA em Real Estate (USP-2010), e pós-graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações (FAAP-1998), possui expertise em estudos vocacionais. Em julho de 2018 assumiu a Diretoria de Avaliações da Binswanger Brazil, onde analisa portfólios imobiliários de grandes incorporadores, fundos imobiliários e de pensão e investidores.

Em 2012 foi convidada a participar com Membro do RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*, fundado em 1868 na Inglaterra), atualmente o principal órgão profissional que promove e aplica os mais altos padrões internacionais na avaliação.



Renato M. Gonçalves **Sócio TATICCA**

Renato atua desde 2000 em prestação de serviços financeiros relacionados a auditoria, consultoria e *corporate finance* para empresas nacionais e com capital estrangeiro. Atuou na Prospecta Auditores entre 2000 a 2005 até a posição de sênior, na EY Auditores entre 2005 a 2013 até a posição de gerente sênior, na Berkan Auditores entre 2014 a 2015 como sócio e na TATICCA Auditores, desde 2016, como sócio de auditoria, consultoria e *corporate finance*. Bacharel em Ciências Contábeis pela Universidade do Sul de Santa Catarina, atualmente cursa o programa de Pós Graduação em Finanças, Investimentos e Banking pela PUC-RS. Atendeu aos programas de Fusões & Aquisições pelo Insper, *Advanced Valuation* ministrado por Aswath Damodaran pela New York University Stern Business School, e Sistemas da Informação pela Universidade Leonardo da Vinci. Possui as respectivas certificações profissionais: *Financial Modeling & Valuation Analyst* (FMVA®) emitido pelo Corporate Finance Institute (CFI), *Certificate in International Financial Reporting* emitido pela Association of Chartered Certified Accountants (ACCA/UK), *Excel Specialist & Expert* emitidos pela Microsoft Corporation, *Fundamentals of Quantitative Modeling* emitido pela Universidade Wharton School, IFRS & US Accreditation emitidos pela EY University. Possui as respectivas habilitações profissionais: Cadastro Nacional de Auditores Independentes (CNAI) e CRC, ambos emitidos pelo Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina. Palestrante ativo, tendo ministrado diversas palestras sobre temas complexos de auditoria, contabilidade e finanças corporativas para instituições privadas e institutos de educação profissional, dentre eles EY, Learned, EPEAD.

ANEXO C – NOTAS DE LIMITAÇÃO

INFORMAÇÃO LEGAL RELEVANTE

Ao ter acesso a este relatório você confirma que leu todas as informações relacionadas às “Notas de limitações” e obriga-se a cumpri-las. As informações a seguir são importantes e devem ser cuidadosamente lidas. Nosso trabalho não incluiu a verificação independente dos dados e das informações fornecidas pela Administração da Companhia e não se constitui em uma auditoria conforme as normas de auditoria geralmente aceitas. Sendo assim, não estamos expressando nenhuma opinião sobre as informações financeiras deste relatório, bem como sobre as demonstrações financeiras da Companhia e/ou de qualquer outra empresa relacionada. Este relatório não representa uma proposta ou recomendação por parte da BINSWANGER BRAZIL, ou de uma das empresas que compõem o Grupo BINSWANGER BRAZIL (“BINSWANGER”) sobre eventual negociação entre os acionistas/quotistas ou tomada de decisão sobre os bens avaliados, sendo esta decisão de responsabilidade exclusiva dos acionistas/quotistas e da Administração da Empresa. Este relatório não representa uma proposta, solicitação, aconselhamento ou recomendação por parte da BINSWANGER sobre a negociação entre os acionistas/quotistas ou tomada de decisão sobre eventual relação de troca das ações, se houver, sendo essa decisão de responsabilidade exclusiva dos acionistas/quotistas e da Administração da Companhia. A BINSWANGER não se responsabiliza por perdas diretas ou indiretas, nem por lucros cessantes eventualmente decorrentes do uso deste relatório. Este Laudo de Avaliação foi preparado em português em caso venha a ser traduzido para outro idioma, a versão em português deverá prevalecer para todos os efeitos. Nos termos da Instrução normativa CVM 361, os termos grafados em idioma estrangeiro ao longo deste Laudo de Avaliação encontram-se devidamente traduzidos na seção “Glossário”.

A. Destinação, propriedade intelectual e confidencialidade:

Este relatório é de caráter confidencial e de propriedade intelectual da BINSWANGER e foi produzido apenas para uso da Companhia com a finalidade de suportar a transação mencionadas no escopo desse relatório. A BINSWANGER declara, ainda, que o presente relatório não se destina à circulação geral, tampouco, pode ser reproduzido ou utilizado com outro propósito além daquele supracitado sem nossa prévia autorização por escrito, sendo, porém, liberado o seu uso no âmbito descrito no sumário. Não assumimos qualquer responsabilidade ou contingências por danos causados ou por eventual perda incorrida por qualquer parte envolvida, como resultado da circulação, publicação, reprodução ou uso deste documento com outra finalidade diferente da definida neste relatório e em nossa proposta. A Companhia manterá a BINSWANGER, seus sócios, administradores, diretores, parceiros, sub-contratados, empregados e/ou prepostos indenizados de forma ampla com relação a toda e qualquer

responsabilidade por perdas, danos, despesas e demandas judiciais de terceiros, surgidas em razão direta ou indireta, da compilação ou da utilização indevida deste material.

B. Aconselhamentos:

A BINSWANGER ressalta que o presente relatório não inclui aconselhamentos de qualquer natureza, como legal ou contábil. O conteúdo do presente material não é e nem deve ser considerado como promessa ou garantia com relação ao passado ou ao futuro. Não é obrigação da BINSWANGER implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como a BINSWANGER não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhuma decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas. Este relatório não representa uma recomendação por parte da BINSWANGER sobre quaisquer operações. Os acionistas/quotistas devem realizar sua própria análise quanto à conveniência e oportunidade de aprovação do negócio, devendo aconselhar-se com seus próprios consultores financeiros, fiscais e jurídicos, antes de tomar sua própria decisão sobre possível Reorganização Societária.

C. Fidedignidade das informações:

As informações contidas neste relatório foram fornecidas pela Companhia e seus representantes ou obtidas junto a outras fontes públicas, sendo que a BINSWANGER não realizou e nem nos foi solicitado que realizasse uma verificação independente de qualquer destas informações, razão pela qual a BINSWANGER não expressa qualquer parecer ou declaração, expressa ou tácita, sobre a fidedignidade, veracidade ou integralidade da apresentação das informações mencionadas, não assume responsabilidade pela precisão, exatidão ou suficiência destas informações e, ressalta que quaisquer erros, alterações ou modificações nestas informações poderiam afetar significativamente as análises da BINSWANGER. A BINSWANGER utilizou-as baseado em declarações da Companhia, inclusive declarações de que (i) as informações e documentos que a Companhia forneceu foram preparados com boa fé, embasados em hipóteses razoáveis, realistas e em informações e documentos verdadeiros, completos e exatos, e reproduzem fielmente as condições econômico-financeiras, projeções e provisões da Companhia necessários para emissão deste relatório nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis; (ii) a Companhia não possui conhecimento sobre a existência, até a data de emissão, de qualquer autuação, condenação judicial ou administrativa, pedido de falência ou recuperação judicial, perdas não contabilizadas e garantias exigíveis não contabilizadas, capaz de influenciar na preparação deste relatório e nas conclusões aqui apresentadas; (iii) não ocorreram quaisquer eventos posteriores à data de entrega dos documentos e informações ao público em geral

que possam influenciar de maneira relevante as conclusões deste relatório, ou alterar e/ou afetar a validade e a fidelidade das informações anteriormente disponibilizadas; e (iv) todas as informações disponíveis até a data de emissão foram entregues pela Companhia sem a omissão de fato ou informação relevante capaz de provocar alterações no processo de avaliação ou nas conclusões deste relatório. Adicionalmente, no âmbito do nosso trabalho, analisamos a consistência das informações baseados em nossa experiência e bom senso, mas não assumimos qualquer responsabilidade por investigações independentes de nenhuma das informações ou avaliação de quaisquer eventuais superveniências passivas ou insuficiências ativas, contabilizados ou não (contingentes ou não) da Companhia e não nos foi entregue nenhuma avaliação a esse respeito. Finalmente, não avaliamos a solvência ou valor justo da Companhia considerando as leis relativas a falência, insolvência ou questões similares. Também assumimos, conforme recomendação da Companhia, que não ocorreu qualquer alteração relevante em relação aos ativos, condição financeira, resultados das operações, negócios ou perspectivas da Companhia desde as datas em que as mais recentes demonstrações financeiras ou outras informações financeiras ou comerciais relativas à Companhia nos foram disponibilizadas. Não assumimos qualquer responsabilidade em relação a questões (i) de verificação de regularidades dos contratos firmados pela Companhia; (ii) advindas do relacionamento da Companhia com terceiros e/ou com outras empresas do seu grupo econômico, incluindo condições econômico-financeiras de quaisquer contratos assinados ou qualquer outra forma de relação econômica entre a Companhia e terceiros e/ou com outras empresas do seu grupo econômico, incluindo condições econômicas, passadas ou futuras; e (iii) relativas a manutenção das condições atuais dos contratos existentes firmados pela Companhia. Ressaltamos que as conclusões deste relatório de avaliação consideram a plena regularidade de todos os contratos firmados pela Companhia com terceiros e/ou com outras empresas do seu grupo econômico. Caso tais contratos sejam objeto de litígio, descontinuados, rescindidos e/ou se de qualquer forma deixarem de gerar resultados para a Companhia, total ou parcialmente, as conclusões aqui descritas poderiam ser, e provavelmente seriam, materialmente impactadas e diferentes dos resultados efetivos atingidos pela Companhia. Entendemos que a Companhia obteve auxílio jurídico para confirmar a validade, eficácia e legalidade de tais contratos e realizaram auditoria com sociedades específicas para tais confirmações.

D. Premissas:

As estimativas e projeções discutidas com a Administração da Companhia, especialmente aquelas cuja ocorrência depende de eventos futuros e incertos, refletem a melhor avaliação da sua Administração, a respeito do desempenho da Companhia e de seus mercados de atuação no futuro. É importante enfatizar que a BINSWANGER não é responsável e não fornece garantias quanto à efetivação das

projeções apresentadas neste Relatório. Assim, não há garantias de que as premissas, estimativas, projeções, resultados parciais ou totais ou conclusões utilizados ou apresentados neste relatório serão efetivamente alcançados ou verificados no todo ou em parte. Os resultados futuros realizados da Companhia podem diferir daqueles constantes das projeções, e estas diferenças podem ser significativas, podendo resultar de vários fatores, incluindo, mas não se limitando a mudanças nas condições de mercado. A BINSWANGER não assume qualquer responsabilidade relacionada a estas diferenças. As estimativas e previsões contidas neste relatório estão, por sua própria natureza, sujeitas a fatores fora do controle da Companhia e da BINSWANGER, em especial aqueles cuja ocorrência depende de acontecimentos futuros e de verificação incerta. Não há qualquer garantia por parte da BINSWANGER de que as estimativas e projeções empregadas ou contidas neste relatório se concretizarão. Relatórios de análise de empresas e setores elaborados por outras sociedades, até por sua autonomia, podem tratar premissas de modo diferente da abordagem desta avaliação e conseqüentemente apresentar resultados significativamente diferentes. A BINSWANGER não assume responsabilidade ou obrigação de indenização por perdas e danos, caso os resultados futuros diverjam das estimativas e previsões apresentadas neste Relatório, tampouco presta declarações, garantias, nem assume responsabilidades em relação a essas mesmas estimativas e projeções.

E. Atualizações:

Este relatório foi gerado consoante condições econômicas, de mercado, entre outras, disponíveis na data de sua elaboração, de modo que as conclusões apresentadas estão sujeitas a variações em virtude de uma gama de fatores sobre os quais a BINSWANGER não possui qualquer controle. Todas as informações de caráter contábil, financeiro e de mercado utilizadas neste relatório são referentes àquela data base. Qualquer mudança ocorrida após a data base pode afetar as conclusões deste relatório e não são de responsabilidade da BINSWANGER. Este relatório foi baseado em informações fornecidas pela Companhia, e os pontos aqui abordados são passíveis de mudança considerando uma série de fatores, como condições econômicas, de mercado e outras condições, bem como os negócios e perspectivas da Companhia. Este relatório é válido somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas análises. A BINSWANGER não assume nenhuma obrigação ou responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular, no todo ou em parte, após a data de emissão, esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro. Ademais, a BINSWANGER não assume qualquer obrigação de aconselhar alguma pessoa acerca de qualquer mudança em qualquer fato ou matéria que afete o presente relatório, de que tenha tomado conhecimento posteriormente à data de emissão deste documento.

F. Subjetividade:

Os trabalhos de avaliação, especificadamente aqueles que utilizam fatores e projeções, pressupõem premissas específicas e determinado nível de subjetividade a ser considerado quando da interpretação dos resultados obtidos. Tal subjetividade é constantemente analisada por estudiosos acadêmicos e de mercado. Os parágrafos a seguir ilustram algumas das conclusões evidenciadas por tais estudiosos: Aswath Damodaran com tradução livre expressa a seguir: “Mesmo ao fim da mais cuidadosa e detalhada avaliação existirão incertezas com relação aos números finais, suportados por premissas que adotamos sobre o futuro da Empresa e da economia. É irrealista esperar ou exigir certeza absoluta na avaliação, uma vez que fluxos de caixa e taxas de desconto são estimados. Isto também significa que o analista tem que permitir uma margem razoável de erro ao fazer recomendação com base na avaliação” . Brudney e Chirelstein: “Avaliação não é uma ciência exata e os métodos disponíveis para determinar o valor de uma empresa e o valor de seus valores mobiliários podem produzir valores diferentes para a mesma empresa ou valor mobiliário. As diferenças podem resultar não apenas do uso de um método de avaliação no lugar de outro (ex.: receita capitalizada em vez de avaliação de ativos), mas também de diferenças entre fatos e juízos de valor aplicados a um método em específico (ex: a identificação de fatos considerados relevantes na determinação de receitas passadas ou o juízo de valor envolvido na determinação de uma taxa de capitalização apropriada ou o valor apropriado da receita a ser capitalizada)” .

G. Ausência de responsabilidade:

O presente relatório deve ser lido e interpretado à luz das restrições e qualificações anteriormente mencionadas. O leitor deve levar em consideração em sua análise as restrições e características das fontes de informação utilizadas. Quaisquer relatórios em forma de minuta ou apresentações preliminares de nosso trabalho serão emitidos unicamente para discussão entre a Administração e a BINSWANGER e, deverão ser utilizados apenas para esta finalidade, assim, não devem ser considerados como documentos finais, pois podem sofrer alterações significativas. As conclusões válidas de nossos trabalhos serão expressas unicamente em nosso Relatório Final assinado. A soma dos valores individuais apresentados no relatório de avaliação poderá diferir da soma apresentada em razão de arredondamentos. Nada que esteja neste material é, ou pode ser considerado, como uma promessa, garantia ou declaração com relação ao passado ou ao futuro.

H. Limitações gerais

Este relatório foi preparado para o propósito descrito no contexto de nossa proposta e não deverá ser utilizado para nenhum outro fim. O relatório foi desenvolvido para uso exclusivo da administração da Companhia. A BINSWANGER não assumirá responsabilidade por terceiros em caso de o relatório ser

usado fora do propósito mencionado. Sendo assim, a Empresa e suas partes relacionadas não podem distribuir este documento a terceiros, exceto se requisitado por autoridades locais e fiscais, além de seus advogados e auditores, ou sob as seguintes condições: (i) a BINSWANGER deverá ser notificada formalmente a respeito de qualquer distribuição deste relatório, que deverá ser previamente aprovada; (ii) os receptores deverão se comprometer, por escrito, a não distribuir este relatório a nenhuma outra parte; (iii) este relatório não deverá ser distribuído em partes; (iv) qualquer usuário/leitor deste relatório deve estar ciente das condições que nortearam este trabalho, bem como das situações de mercado e econômicas do Brasil; (v) a BINSWANGER responderá às perguntas dos receptores relativas a este relatório, à custa da empresa, somente se for acordado anteriormente com os receptores o escopo de tais perguntas e respostas; (vi) nossas estimativas são realizadas com base em elementos que são razoavelmente esperados, portanto, não levam em consideração possíveis eventos extraordinários e imprevisíveis (novos regulamentos para contabilização, novas definições técnicas, mudanças na legislação tributária, catástrofes naturais, eventos políticos e sociais, mudança de estratégia de negócios da Companhia, entre outros). Para atingir o objetivo do nosso trabalho foram aplicados procedimentos com base em dados coletados no mercado, em estudos técnicos, além de informações fornecidas pela administração da Companhia. Os valores aqui apresentados são resultantes da análise desses dados, merecendo as seguintes observações: (i) este trabalho foi feito com base em informações disponibilizadas pela administração da Companhia as quais foram consideradas verdadeiras, uma vez que não faz parte do escopo deste projeto qualquer tipo de procedimento de auditoria. Desta forma, a BINSWANGER não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações históricas utilizadas neste relatório; (ii) não foram efetuadas investigações sobre o título de propriedade dos ativos analisados; (iii) a análise também foi realizada com base em informações obtidas junto a agentes do mercado financeiro. Estas informações foram consideradas como corretas e de boa fé; (iv) A BINSWANGER não tem responsabilidade de atualizar este relatório para eventos e circunstâncias que ocorram após a data-base do mesmo; (v) este relatório é respaldado em metodologia consagrada, praticada por nossa empresa, baseada em princípios amplamente aceitos, sendo também executado com base em informações e documentos fornecidos pela Companhia, os quais presumimos serem corretos.

ANEXO D – GLOSSÁRIO

A	<i>Annualized</i> / Informação Anualizado
BRL, R\$ ou \$	Real [Moeda Brasileira]
CAPM	<i>Capital Asset Pricing Model</i> / Modelo de retorno de investimento
CPV	Custo do Produto Vendido
CRP	<i>Country risk premium</i> / Taxa de risco de operação no Brasil
CS	Contribuição Social
EMBI	<i>Emerging Markets Bond Index</i> / Índice da dívida externa de governos emergentes
FCD	Fluxo de Caixa Descontado
H	<i>Historic</i> / Informação Histórica
Kd	<i>Cost of debt</i> / Custo Real da Dívida
IR	Imposto de renda
Ke	<i>Cost of equity</i> / Custo Real do Capital Próprio
MRP	<i>Market risk premium</i> / Prêmio de risco de mercado
NOP	<i>No Operation</i> / Não operacional
P	<i>Projectd</i> / Informação projetada
Rf	<i>Risk-free rate</i> / Taxa livre de risco
ROB	Receita Operacional Bruta
ROL	Receita Operacional Líquida
Sp	<i>Size Premium</i> / Taxa de risco por prêmio de tamanho
WACC	<i>Weighted Average Capital Cost</i> / Custo Médio Ponderado do Capital
α	<i>Unsystematic or Specific Risk</i> / Risco não sistemático ou específico
β	Beta / Coeficiente de volatilidade da ação no mercado
$\Delta\pi$	<i>Inflation correction</i> / Diferencial de inflação

ANEXO E – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

154.882

ficha

01

10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo, 23 de setembro de 2019

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.113-8

Imóvel: OS PRÉDIOS à Avenida BRIGADEIRO FARIA LIMA nºs 186 e 196, no 45º subdistrito, Pinheiros, e o terreno com a seguinte descrição: tem início no vértice "A", distante 129,57m do encontro do alinhamento predial da Avenida Brigadeiro Faria Lima com o alinhamento predial da Rua Padre Carvalho; deste segue com azimute de 139°06'51" em uma distância de 10,24m, confrontando com o alinhamento da Avenida BRIGADEIRO FARIA LIMA até o vértice "B"; deste, segue com azimute de 156°34'08" por uma distância de 11,41m confrontando com a Avenida BRIGADEIRO FARIA LIMA até o vértice "C"; do vértice "C", segue com azimute de 156°39'30" por uma distância de 10,50m confrontando com a Avenida BRIGADEIRO FARIA LIMA até o vértice "D"; deste, deflete à direita e segue com azimute de 289°26'44" por uma distância de 4,09m, confrontando com o imóvel da Rua Fernão Dias nº 8 (Edifício Alexandre - transcrição nº 51.626 do 10º RI) até o vértice "E"; deste, segue com azimute de 290°41'08" por uma distância de 23,16m, confrontando com o imóvel da Rua Fernão Dias nº 8 (Edifício Alexandre - transcrição nº 51.626 do 10º RI) até o vértice "F"; deste, segue com azimute de 290°31'36" por uma distância de 17,14m, confrontando com o imóvel da Rua Fernão Dias nº 8 (Edifício Alexandre - transcrição nº 51.626 do 10º RI) até o vértice "G"; deste, deflete à direita e segue com azimute de 18°10'31" por uma distância de 12,99m, confrontando com o imóvel da Rua Padre Carvalho, nº 129, casa 3 (matrícula nº 87.940 do 10º RI) até o vértice "H"; deste, deflete à esquerda e segue com azimute de 267°37'42" por uma distância de 5,36m, confrontando com o imóvel da Rua Padre Carvalho nº 129, casa 03 (matrícula nº 87.940 do 10º RI) até o vértice "I"; deste, deflete à direita e segue com azimute de 357°15'32" por uma distância de 8,00m, confrontando com o imóvel da Rua Padre Carvalho nº 129, casa 04 (matrícula nº 23.178 do 10º RI) e com o imóvel da Rua Padre Carvalho nº 129, casa 05 (matrícula nº 22.175 do 10º RI), até o vértice "J"; deste deflete à direita com azimute de 87°35'50" por uma distância de 28,91m, confrontando com o imóvel da Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 176 (matrícula nº 43.051 do 10º RI) até o vértice "A" que deu início a esta descrição, encerrando a área de 801,43 m².

Contribuintes: 083.204.0005-8 e 083.204.0006-6

Proprietária: BRV 06 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 29.124.433/0001-30, com sede na Rua Tenente Negrão, 140, Conjunto 141, cidade de São Paulo-SP.

Registros anteriores: R.12/37.441 e R.17/87.339, ambas de 20 de fevereiro de 2018, desta Serventia.

Selo Digital: 1111383111125500512771194

Oficial Substituto:

Alfio Carilo Junior

continua no verso



matrícula

154.882

ficha

01

verso

Av.1 - MOTIVO

Em 23 de setembro de 2019 - (prenotação nº 512.771 de 10/09/2019)

Selo Digital: 111138331112560051277119Y

A presente matrícula foi aberta a requerimento datado de 31 de julho de 2019, sendo resultante da unificação dos imóveis objeto das matrículas nºs 37.441 e 87.339.

Oficial Substituto:

Alfio Carilo Junior

Av.2 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 23 de setembro de 2019

Selo Digital: 111138331112570051277119W

Conforme R.13/37.441 e R.19/87.339 de 14 de dezembro de 2018, pelo instrumento particular de 26 de outubro de 2018 e instrumento particular de primeiro aditamento datado de 03 de dezembro de 2018, **BRV 06 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel à **OURINVEST SECURITIZADORA S/A**, CNPJ nº 12.320.349/0001-90, com sede na Avenida Paulista, 1728, 5º andar, cidade de São Paulo - SP, para garantia da dívida de R15.140.000,00, pagável em 189 meses, com vencimento em 31 de julho de 2034, corrigido monetariamente de acordo com o IPCA, sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título.

Oficial Substituto:

Alfio Carilo Junior

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO **
 ** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **



154.882



OFICIAL
de Registro de Imóveis
Comarca de Capital do Estado de São Paulo



Protocolo nº 512771

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 154882, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 e retrata a situação do registro até a data de sua expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.

Número do último ato praticado nesta matrícula: 2.

São Paulo, 23 de setembro de 2019.

Fábio Martins de Azevedo, Escrevente.

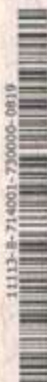
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002. Certidão já cotada no título.

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição

Rua Inácio Pereira da Rocha, 142-1º andar, Vila Madalena, Cep. 05432-010-Tel/Fax:5186-2800.

O 13º subdistrito, BUTANTA, pertenceu a esta Serventia de 07/10/1939 a 11/08/1976, quando passou a pertencer ao 18º Registro, tendo antes pertencido ao 4º Registro. - O 14º subdistrito, LAPA, pertence a esta Serventia desde 07/10/1939, tendo antes pertencido ao 2º Registro (de 24/12/1912 a 28/12/1925 e de 15/05/1939 a 06/10/1939), 4º Registro (de 09/12/1925 a 25/12/1927) e 5º Registro (de 26/12/1927 a 14/05/1939). - O 39º subdistrito, VILA MADALENA, criado em 01/01/1949, pertence desde essa data a esta Serventia. Foi constituído com áreas do 13º subdistrito (Butantã) e do 14º subdistrito (Lapa). - O 45º subdistrito, PINHEIROS, criado pela Lei 8.050/63, que entrou em vigor no dia 01/01/1964, pertence a esta Serventia desde a data de sua criação. Foi constituído com áreas do 14º subdistrito (Lapa), do 13º subdistrito (Butantã) e do 20º subdistrito (Jardim América) que pertence ao 13º Registro.

Selo Digital: 1111383C31C5DF00512771197



EM BRANCO



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 083.204.0084-8	EXERCÍCIO 2020	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2020
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 186 - 196
PINHEIROS CEP 05426-200
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R TTE NEGRAO, 140 - CONJ 141
ITAIM BIBI SAO PAULO CEP 04530-030

Contribuinte(s):

CNPJ 29.124.433/0001-30 BRV 06 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Mensagens:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 802
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 802
Testada (m): 32,15

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 489
Área ocupada pela construção (m²): 368
Ano da construção corrigido: 1982
Padrão da construção: 3-B
Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES						BASE DE CÁLCULO		FATOR		
CONSTRUIDA 489	X	CONSTRUÇÃO 1.726,00	X	OBSOLESC 0,5900							CONSTRUÇÃO 497.969,00	X	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 802	X	TERRENO 10.350,00	X	PROFUND 1,0000	TIPO TERR 1,0000	X	CONDOMIN 1,0000	X	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	X	TERR INCORPORADO 8.300.700,00	X	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	X	TERRENO	X	PROFUND	TIPO TERR	X	CONDOMIN	X	FRAÇÃO IDEAL	X	TERR NÃO INCORPORADO	X	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO 8.798.669,00	X	ALÍQUOTA 0,015	+	DESCONTO/ACRÉSCIMO 30.694,68	=	IMPOSTO CALCULADO 162.674,71	X	FAT ESPEC 1,000000	+	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS -0,01	=	IMPOSTO A PAGAR 162.674,70	= (D)
--	---	-------------------	---	---------------------------------	---	---------------------------------	---	-----------------------	---	------------------------------	---	-------------------------------	-------

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	X	ALÍQUOTA	+	DESCONTO/ACRÉSCIMO	=	IMPOSTO CALCULADO	X	FAT ESPEC	+	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	=	IMPOSTO A PAGAR 0,00	= (E)
---------------------	---	----------	---	--------------------	---	-------------------	---	-----------	---	---------------------	---	-------------------------	-------

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E) 162.674,70	-	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA 0,00	+	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 0,00	=	TOTAL A PAGAR 162.674,70	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO 14/02/2020
--	---	--	---	-------------------------------	---	-----------------------------	--

Data de Emissão:

04/02/2020

Número do Documento:

1.2020.000388458-3

Solicitante:

BRV 06 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (CNPJ 29.124.433/0001-30)

Instruções para emissão deste boleto em sua impressora:

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



Imprimir



Nova Pesquisa

Instruções para pagamento:

Vide campo de Outras Informações neste boleto.

CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI

 **PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO**
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
IPTU/TAXAS - SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA

RECIBO

NOME DO PROPRIETÁRIO INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		PARCELA A VISTA	N. DE SÉRIE	EXERCÍCIO 2020
NOME DO POSSUIDOR		PRINCIPAL COM DESCONTO 157.794,46	N. DO CONTRIBUINTE 083.204.0084-8	
LOCAL DO IMÓVEL AV BRIGADEIRO FARIA LIMA N00186 196 PINHEIROS 05426-200		MULTA	CÓDIGO DO TRIBUTO 111	NR 01
MENSAGENS		CORREÇÃO MONETÁRIA	CTRL 5	
		JUROS	VENCIMENTO 14/02/2020	
		VALOR A PAGAR 157.794,46	DATA DE EMISSÃO 04/02/2020	DATA DE VALIDADE 14/02/2020

VIA DO CONTRIBUINTE

IPTU
DOCTO. SIMPLIFICADO

240001966692

818900015776 944657012008 214240001969 669200199027

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

BANCO - DESTAQUE AQUI

 **PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO**
DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - DAMSP

01-N. DE SÉRIE	02-VENCIMENTO 14/02/2020
----------------	------------------------------------

03-NOME DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		04-N. DO CONTRIBUINTE 083.204.0084-8	
05-VALOR A VISTA COM DESCONTO 157.794,46		06-ESPECIFICAÇÕES DO TRIBUTO IPTU	
07-COD. TRIBUTO 111	08-NR 01	09-CTRL 5	
10-EMITENTE SF	11-EMIÇÃO/CÁLCULO 04/02/2020	12-ESPECIFICAÇÃO DA RECEITA	
13-COD. RECEITA A VISTA		14-PARCELA	
CÁLCULO O VALOR SE FOR O CASO	15-UNIDADE DE VALOR *****	16-QTDE. UNID. VALOR *****	17-VALOR DA UNID. NO PAGTO. (ATÉ O VENCIMENTO) *****
28-LOCAL DO IMÓVEL AV BRIGADEIRO FARIA LIMA N00186 196 PINHEIROS 05426-200		18-VALOR (R\$) *****	
29-OUTRAS INFORMAÇÕES		19-	
<p>- O pagamento à vista com desconto pode ser feito somente até a data de vencimento.</p> <p>- Caso a data de Vencimento/Validade ocorra em dia sem expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil seguinte, sem a cobrança de qualquer acréscimo.</p> <p>- Efetuado o pagamento à vista, desconsidere as folhas referentes às prestações.</p>		20-CORREÇÃO MONETÁRIA	
		21-MULTA (%)	
		22-JUROS	
		23-DESCONTO (%)	
30-CONJ/SEL/2a VIA/DM. BANCÁRIO 2A. VIA INTERN.-04/02/2020	31 - EXERCÍCIO 2020	32-USO **	33-DATA BASE 01/01/2020
SR. CAIXA: NÃO RECEBER APÓS ESTA DATA		25-DATA DE VALIDADE 14/02/2020	
26-TOTAL A PAGAR (R\$) 157.794,46			

VIA DO BANCO

240001966692

818900015776 944657012008 214240001969 669200199027

27 - AUTENTICAÇÃO MECÂNICA



CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI

**Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel
(Sob a Modalidade *Build to Suit*) e Outras Avenças**

celebrado entre

BRV 06 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
na qualidade de empreendedora locadora

e

DENGO DO BRASIL LTDA
na qualidade de locatária

e

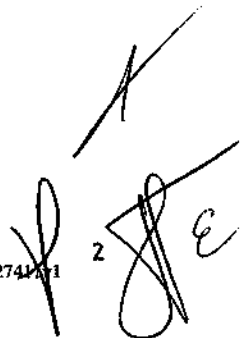
GUILHERME PEIRÃO LEAL
na qualidade de fiador

em 07.12.2017

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO.....	5
CLÁUSULA SEGUNDA - REALIZAÇÃO DA OBRA E DATA DE ENTREGA DO EMPREENDIMENTO.....	8
CLÁUSULA TERCEIRA - ALTERAÇÕES DE PROJETO E DE ESCOPO	12
CLÁUSULA QUARTA - VISTORIAS, INSPEÇÕES E RECEBIMENTO DA OBRA	13
CLÁUSULA QUINTA - RESPONSABILIDADE PELA REALIZAÇÃO DA OBRA.....	15
CLÁUSULA SEXTA - DESTINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	16
CLÁUSULA SÉTIMA - VIGÊNCIA E PRAZO DA LOCAÇÃO	18
CLÁUSULA OITAVA - POSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO DA LOCAÇÃO	18
CLÁUSULA NONA - ALUGUEL DO EMPREENDIMENTO	19
CLÁUSULA DÉCIMA - REAJUSTE DOS ALUGUEIS	21
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - REVISÃO JUDICIAL DOS ALUGUÉIS E RENOVATÓRIA.....	22
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - NÃO COMPENSAÇÃO.....	22
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - OBRIGAÇÕES.....	22
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	25
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DEVOLUÇÃO DO EMPREENDIMENTO	26
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - RESCISÃO ANTECIPADA	27
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - RESPONSABILIDADE AMBIENTAL.....	29
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - SEGUROS, DESTRUIÇÃO PARCIAL OU TOTAL DO EMPREENDIMENTO E DESAPROPRIAÇÃO.....	31
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - EVENTOS DE INADIMPLEMENTO	34
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - CESSÃO DE CRÉDITOS E DA SUBLOCAÇÃO.....	36
CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - VIGÊNCIA E REGISTRO.....	37
CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - AVISOS	37
CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DISPOSIÇÕES GERAIS.....	37
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - FORO	39
ANEXO 1.....	41

2



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO, SOB A MODALIDADE BUILD TO SUIT, DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, as partes:

BRV 06 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tenente Negrão, nº 140, conjunto 141, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.124.433/0001-30, neste ato devidamente representada em conformidade com seu Contrato Social ("Empreendedora Locadora");

DENGO DO BRASIL LTDA. - ME, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Nebraska, nº 323, Brooklin Novo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.244.006/0001-00, neste ato devidamente representada em conformidade com seu Contrato Social ("Locatária"); e

GUILHERME PEIRÃO LEAL, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 4105990 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 383.599.108-63, residente e domiciliado na Rua Suíça, 430, Jardim Paulista, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Fiador"),

A Empreendedora Locadora, Locatária e o Fiador, quando em conjunto, denominados simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) a Empreendedora Locadora, entre suas atividades, investe no mercado imobiliário, com vistas ao desenvolvimento de empreendimentos para locação a terceiros, consistentes na aquisição de terrenos e construção de edifícios ou galpões sob medida para o uso dos futuros locatários;
- b) a Locatária tem por atividade, dentre outras estabelecidas em seu Contrato Social, a importação, exportação, industrialização e comercialização, no atacado e no varejo, de cacau e produtos derivados do cacau e chocolates;
- c) a Locatária deseja expandir suas atividades, sem que para tanto invista na aquisição de imóveis, edificações e benfeitorias, tendo decidido, assim, por viabilizar o seu interesse mediante a locação de bem imóvel construído sob medida para instalação e operação das atividades constantes de seu objeto social;

- d) a Empreendedora Locadora pretende adquirir a propriedade dos imóveis situados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 186 e 196, objeto das matrículas nº 37.441 e 87.339, ambas do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo ("Imóveis"), os quais, de acordo com um juízo de conveniência e oportunidade da própria Locatária, são propícios e adequados ao desenvolvimento e construção de fábrica e loja, inclusive no que diz respeito às suas dimensões e características, observado o Item 2.2., abaixo ("Empreendimento");
- e) a Empreendedora Locadora concorda em: (a) adquirir os Imóveis; (b) edificar o Empreendimento sobre os Imóveis, de acordo com as necessidades da Locatária ("Obra"), na forma do projeto básico constante do Anexo 1 ao presente instrumento ("Projeto Básico") e do projeto executivo que se encontra em fase de elaboração ("Projeto Executivo", e, em conjunto com o Projeto Básico doravante "Projeto"); e (c) locar o Empreendimento para a Locatária, nos termos aqui contratados, na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei nº 8.245/91");
- f) a Empreendedora Locadora assumirá a responsabilidade pela implementação do Empreendimento e contratará a empresa responsável pela construção do Empreendimento ("Construtora"), para que esta implemente a Obra e construa o Empreendimento no Imóvel, por sua exclusiva conta e risco;
- g) para implementação do Empreendimento, a Empreendedora Locadora poderá obter recursos por meio de operações financeiras, e do mercado de capitais, de captação de recursos com terceiros e/ou os seus próprios cotistas ("Captação de Recursos");
- h) para a consecução da operação de Captação de Recursos, caso esta venha a ser realizada, essencial para a efetiva implementação do Empreendimento, a Empreendedora Locadora cederá os créditos decorrentes do presente instrumento para, entre outros, sociedades de propósito específico, fundos de investimento imobiliário, instituições financeiras ou companhias securitizadoras emissoras de certificados de recebíveis imobiliários ("Cessionário");
- i) os aluguéis estabelecidos neste instrumento, nos termos da Cláusula Nona infra, representam a remuneração da Empreendedora Locadora em razão da contraprestação não apenas pelo uso, gozo e fruição do Empreendimento, como também em razão do investimento realizado pela Empreendedora Locadora para realização da Obra, sendo, assim, essencial que a Empreendedora Locadora (ou seu Cessionário) receba a integralidade dos valores devidos a título de locação, nos prazos acordados, durante todo o período contratado;
- j) a Locatária reconhece que, não fossem as características peculiares do Projeto *intuitu personae* de implementação do Empreendimento, desenvolvido para atender, com exclusividade, às necessidades da Locatária, bem assim, a localização da implementação do Empreendimento (*Build*

to Suit), escolhido pela Locatária para suas instalações, a Empreendedora Locadora não teria interesse em investir na aquisição dos Imóveis e na execução da Obra, nos moldes solicitados pela Locatária, nem mesmo em observar o Projeto, elaborados de acordo com as necessidades da Locatária; e

- k) à vista das peculiaridades negociais expostas nas Considerações Preliminares acima, as Partes de comum acordo, firmam o presente instrumento, conforme preceitua o artigo 54-A da Lei nº 8.245/91. Neste contexto, em que pese a presente relação comercial ganhar a natureza jurídica de locação não residencial de imóvel urbano, não serão aplicadas nos primeiros 15 (quinze) anos de vigência da locação - salvo as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245/91 e quando expressamente mencionado pelas Partes - as demais disposições da referida Lei nº 8.245/91, especialmente, mas não se limitando, àquelas previstas nos artigos 19 e 51 de citado diploma legal;
- l) a Empreendedora Locadora está ciente de que o cumprimento dos prazos previstos para entrega da Obra e para início da locação e uso do Imóvel pela Locatária é da essência desse instrumento, sendo certo que, na hipótese de não entrega do Empreendimento no prazo acordado, a Empreendedora Locadora incorrerá na aplicação da multa prevista no item 2.6., abaixo;

As Partes nomeadas e qualificadas no preâmbulo têm, entre si, justo e contratado, celebrar o presente "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel (Sob a Modalidade Build to Suit) e Outras Avenças" ("Contrato"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1. Objeto: O objeto do presente Contrato compreende:

- (i) a realização da Obra pela Empreendedora Locadora, por intermédio da Construtora, de acordo com as especificações da Locatária e no tempo e forma previstos no Projeto e no presente Contrato; e,
- (ii) a subsequente locação do Empreendimento à Locatária, em caráter personalíssimo, pelo prazo de 15 (quinze) anos, contados a partir da Data de Início do Prazo Locatício, conforme definido no item 7.1., abaixo ("Locação").

1.2. Ônus sobre o Imóvel: A Empreendedora Locadora fica desde já autorizada a, após aquisição dos Imóveis, constituir ônus e gravames sobre estes, inclusive na hipótese de Captação de Recursos, sendo certo que, nesta hipótese, a Empreendedora Locadora deverá fazer constar no respectivo instrumento de constituição do ônus ou gravame a existência deste Contrato, com o propósito específico de dar publicidade ao presente Contrato e fazer constar a vigência de seus termos e condições.

1.3. Condições Precedentes: Sem prejuízo de o presente Contrato vincular as respectivas Partes desde a data de sua assinatura, a eficácia das obrigações da Empreendedora Locadora nos termos deste instrumento fica condicionada à superação das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

- (i) a conclusão da *due diligence* legal e ambiental dos Imóveis, de seus titulares e antecessores, em termos satisfatórios à Empreendedora Locadora e que não ofereça quaisquer riscos à presente locação;
- (ii) a aquisição definitiva dos Imóveis pela Empreendedora Locadora, o que se dará com a lavratura da escritura pública de venda e compra dos referidos Imóveis;
- (iii) a apresentação de informações societária/financeiras da Locatária, abrangendo o Contrato Social, os documentos de comprovação de poderes, as demonstrações financeiras completas dos últimos 3 (três) exercícios sociais (caso existentes) sem quaisquer ressalvas;
- (iv) a aprovação do Projeto perante a Municipalidade e demais órgãos competentes, com a consequente obtenção de todas e quaisquer licenças necessárias ao início da Obra, incluindo, mas não se limitando a obtenção do alvará de demolição e construção segundo o previsto no Projeto, unificação de matrícula, licenciamento ambiental emitido pelo órgão do meio Ambiente, licenciamento do acesso viário, dentre outros, sendo certo que eventuais contrapartidas exigidas pelas autoridades competentes serão custeadas exclusivamente pela Locatária;
- (v) a celebração do contrato de construção do Empreendimento junto à Construtora;
- (vi) a constituição/apresentação da garantia estabelecida na Cláusula Vigésima, abaixo.

1.3.1. Fica desde já certo e ajustado entre as Partes que, na hipótese de emissão de exigência de execução de obras/serviços de contrapartidas por órgãos públicos para fins de emissão do Habite-se ("Exigência"), a Empreendedora Locadora deverá enviar à Construtora a referida Exigência para análise.

1.3.1.1. A Empreendedora Locadora deverá solicitar à Construtora a realização de uma análise sobre a Exigência, na qual conste se a execução das obras/serviços previstos na Exigência impacta (a) financeiramente nos valores contratados para execução da Obra; e (b) no cumprimento do cronograma da Obra ("Análise da Construtora").

1.3.1.2. Na hipótese da Análise da Construtora resultar no impacto financeiro dos valores contratados para execução da Obra, a Empreendedora Locadora deverá encaminhar à Locatária, a Análise da Construtora, devendo a Empreendedora Locadora efetuar o pagamento de todos os custos necessários à execução das obras necessárias para atendimento da Exigência, diretamente à Construtora, sendo certo que referidos custos deverão ser computados para fins de cálculo do Valor de Investimento previsto no item 9.1.1., abaixo.

1.3.1.3. Na hipótese da Análise da Construtora impactar em alteração do cumprimento do Cronograma de Obras, o prazo para conclusão da Obra deverá ser automaticamente prorrogado pelo período correspondente aos dias previstos na Análise da Construtora, sem que referida prorrogação acarrete incidência de penalidade à Empreendedora Locadora.

1.4. Prazo para Superação das Condições Precedentes: As Condições Precedentes deverão ser cumulativamente superadas no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses contado a partir da data de assinatura deste Contrato.

1.5. Não Superação das Condições Precedentes: Caso as Condições Precedentes não sejam superadas no prazo estipulado no item 1.4., acima, as Partes poderão, de comum acordo:

- (a) prorrogar o prazo de sua superação por 03 (três) meses adicionais; ou,
- (b) considerar o presente Contrato rescindido, sem que seja devido qualquer valor de uma parte à outra, excetuando-se única e exclusivamente o reembolso previsto no item 1.6., abaixo.

1.6. Reembolso de Despesas: Na hipótese de não superação das Condições Precedentes na forma prevista no item 1.3., acima, a Locatária deverá reembolsar à Empreendedora Locadora por todas as despesas incorridas pela Empreendedora Locadora à superação das Condições Precedentes, incluindo, mas não se limitando, as despesas pagas pela Empreendedora Locadora à Construtora, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contado do recebimento de notificação nesse sentido.

1.6.1. As despesas que deverão ser reembolsadas pela Locatária, na hipótese de ocorrência do disposto no item 1.6., acima, são (i) despesas despendidas pela Empreendedora Locadora relacionadas ao desenvolvimento dos Projetos, incluindo, mas não se limitando, projetos complementares, arquitetura, sondagem, ensaios técnicos, consultorias; e (ii) aprovações e obtenções de licenças pré-construção. Para os itens (i) e (ii), o valor limite a ser reembolsado pela Locatária será de até R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais). Referidas despesas deverão ser reembolsadas pela Locatária à Empreendedora Locadora, no prazo de 10 (dez) dias úteis contado do recebimento pela Locatária de notificação a esse respeito, contemplando os comprovantes de pagamento de tais despesas. Não serão realizados reembolsos sem a apresentação previa dos respectivos comprovantes dos pagamentos realizados pela Empreendedora Locadora.

1.6.2. Deverão ser reembolsadas pela Empreendedora Locadora à Locatária, os pagamentos realizados pela Locatária, a título de adiantamentos e/ou sinal, relacionados ao projeto arquitetônico, acústica e consultoria, a diferentes prestadores de serviço, no valor de R\$ 71.800,00 (setenta e um mil e oitocentos reais) via transferência bancária para a conta da Locatária, detida no Banco ITAU, conta nº 11698-3, agência 0641, reembolso este que deverá ser realizado no prazo de 10 (dez) dias úteis contado da data (a) de assinatura do presente Contrato; ou, do recebimento

pela Empreendedora Locadora dos comprovantes referentes aos pagamentos realizados pela Locatária; o que ocorrer por último.

CLÁUSULA SEGUNDA - REALIZAÇÃO DA OBRA E DATA DE ENTREGA DO EMPREENDIMENTO.

2.1. Implementação do Empreendimento: Conforme mencionado nas "*Considerações Preliminares*" deste Contrato, o Empreendimento será implementado pela Empreendedora Locadora, de acordo com o Projeto, por intermédio da Construtora, às suas expensas e sob sua responsabilidade.

2.1.1. A realização da Obra, em todas as suas etapas, deverá respeitar as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT"), bem como todas as leis, regulamentos e posturas locais vigentes à época da formalização do presente instrumento.

2.2. Conformidade com o Projeto: A realização da Obra será conduzida e realizada pela Empreendedora Locadora, por intermédio da Construtora, em conformidade com o Projeto, sendo certo que o Projeto Básico foi elaborado pela Empreendedora Locadora, sob sua exclusiva responsabilidade, sendo aprovado pela Locatária, e, o Projeto Executivo do Empreendimento encontra-se em fase de elaboração pela Empreendedora Locadora (observadas as diretrizes previstas no Projeto Básico e informadas pela Locatária), sendo certo que, após a sua finalização, será submetido à aprovação pela Locatária. A aprovação da Locatária aqui mencionada diz respeito apenas e tão somente ao conceito e respeito ao projeto arquitetônico, tal como proposto inicialmente à Empreendedora Locadora. No entanto, a aprovação da Locatária não exime ou diminui a responsabilidade da Empreendedora Locadora na elaboração e execução dos Projetos acima mencionados e/ou seus projetos complementares.

2.2.1. As Partes acordam que, até a data de 31/01/18, a Empreendedora Locadora deverá encaminhar à Locatária, para sua análise: (a) o Projeto Executivo (incluindo o Memorial Descritivo); e, (b) 03 (três) propostas de construtoras de primeira linha para construção do Empreendimento (considerando o Projeto Executivo), contemplando o valor do orçamento e o prazo de construção da Obra, devendo a Locatária realizar a análise de tais documentos, no prazo de até 10 (dez) dias contados do recebimento destes. A Locatária terá o direito de solicitar à Empreendedora Locadora apenas 01 (uma) alteração do Projeto Executivo (incluindo o Memorial Descritivo), sendo certo que referida alteração deverá englobar tão somente questões relacionadas aos acabamentos e equipamentos do Empreendimento.

2.2.1.1. A Empreendedora Locadora compromete-se a envidar os melhores esforços para investir na viabilização e implementação do Empreendimento - observada a definição de Valor de Investimento prevista no subitem 9.1.1., abaixo - até o montante limite de R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), sendo certo que, caso eventualmente o referido investimento supere o referido valor, a Locatária terá a prerrogativa de solicitar à Empreendedora Locadora 01 (uma) alteração do Projeto Executivo, visando reduzir os

custos relacionados ao acabamento do Empreendimento, nos termos do subitem 2.2.1., acima.

2.2.1.2. A Empreendedora Locadora possui total liberdade para realizar, a seu exclusivo critério, a revisão ou substituição de projetistas e/ou outros terceiros visando agilidade, qualidade, ética, melhor preço e projeto técnico.

2.2.2. As Partes desde já acordam que, no prazo de até 10 (dez) dias contado da data da aprovação do Projeto Executivo pela Locatária, deverão celebrar um aditamento ao presente Contrato para incluir o Projeto Executivo e o Memorial Descritivo como anexos.

2.2.3. As Partes ajustam ainda que deverão estar contemplados no Projeto Executivo, os seguintes itens: (a) arquitetura; (b) fundações e contenções; (c) estrutura de concreto; (d) estrutura de madeira; (e) instalações elétrica; (f) instalações hidráulica; (g) sistema de proteção e combate a incêndio; (h) sistema de ar condicionado/ exaustão (projeto/equipamentos/instalação); (i) infraestrutura para instalação do CFTV, Dados e Voz; (j) iluminação da fábrica e da loja; sendo certo que, estarão excluídos do escopo da Obra, os itens referentes aos (i) equipamentos fabris; (ii) tanque de armazenagem; (iii) tubulações e conexões fabris; e (iv) mobiliário da loja e da área administrativa.

2.3. Aprovação do Projeto: Caberá à Empreendedora Locadora tomar todas as providências inerentes à aprovação do Projeto perante as autoridades competentes, de qualquer esfera de governo, de forma a obter as autorizações, licenças e permissões estritamente necessárias à realização da Obra, observada a destinação que será conferida pela Locatária ao Empreendimento. A Empreendedora Locadora poderá contratar terceiros para tomar as providências aqui previstas, mantendo suas obrigações e responsabilidades perante a Locatária.

2.3.1. A Empreendedora Locadora deverá fazer relatos mensais à Locatária, informando-a do andamento do processo de obtenção das licenças.

2.4. Prazo para Conclusão da Obra: O prazo para conclusão e entrega da Obra à Locatária será definido pela Empreendedora Locadora após a finalização do Projeto Executivo, sendo certo que referido prazo deverá constar do aditamento mencionado no item 2.2.2., acima, a ser celebrado entre as Partes. Para fins deste Contrato, o prazo a ser estabelecido pela Empreendedora Locadora para a conclusão da Obra será definido como "Data da Conclusão da Obra".

2.4.1. Caso a Obra não seja entregue pela Empreendedora Locadora à Locatária na Data da Conclusão da Obra, a Empreendedora Locadora incorrerá na Multa por Atraso na Entrega da Obra, estabelecida no item 2.6., abaixo, permanecendo o presente Contrato em pleno vigor.

2.5. Força Maior ou Caso Fortuito: A Data da Conclusão da Obra não poderá ser postergada, nem prorrogada, exceto nos seguintes casos: (i) motivos de força maior ou caso fortuito, conforme definidos no artigo 393 do Código Civil Brasileiro, devidamente registrados no diário da Obra, ou; (ii) solicitação de qualquer órgão da administração pública de qualquer esfera, de alteração do Projeto, observado o disposto nos subitens 1.3.1. e seguintes acima, ou; (iii) alteração de projeto pela Locatária, observado o disposto na Cláusula Terceira a seguir. As excludentes de responsabilidade por atrasos na entrega da Obra previstas neste item não se aplicarão nas hipóteses em que a Empreendedora Locadora, Construtora ou seus subcontratados tenham comprovadamente concorrido para a ocorrência de referidas excludentes, mediante ação ou omissão culposa ou dolosa.

2.5.1. Para fins da incidência da Multa por Atraso na Entrega da Obra, estabelecida no item 2.6., abaixo, serão imediatamente suspensos os prazos para execução e conclusão da Obra, por período idêntico ao de duração dos eventos previstos nos incisos “i”, “ii” e “iii” do item 2.5., acima e o prazo necessário ao restabelecimento das condições da Obra ao estágio em que se encontravam anteriormente à ocorrência de tais eventos.

2.5.2. Em caso de ocorrência de qualquer das hipóteses previstas no item 2.5., acima, a Data da Conclusão da Obra será postergada da seguinte forma:

(a) a situação prevista na alínea “i”, do item 2.5., acima, implicará na postergação da Data da Entrega da Obra por período idêntico ao da paralisação que impediu a execução da Obra, somado ao prazo necessário ao restabelecimento das condições da Obra ao estágio em que se encontravam anteriormente à ocorrência do evento que a paralisou, ajustando-se o cronograma da Obra proporcionalmente, se necessário;

(b) as situações previstas nas alíneas “ii” e “iii”, do item 2.5., acima, implicarão na postergação da Data da Entrega da Obra pelo exato número de dias necessários para a implementação das alterações de projeto solicitadas. Nesta hipótese serão, inclusive, avaliados eventuais impactos no cronograma da Obra, o qual poderá sofrer alterações.

2.5.2. Além do previsto no artigo 393 do Código Civil Brasileiro, ficam estabelecidos seguintes eventos como casos fortuitos e de força maior:

(i) greves gerais ou parciais de funcionários federais, estaduais ou municipais, e ainda, da indústria da construção civil ou de alguma atividade que afete o andamento da Obra;

(ii) demora ou atraso de qualquer concessionária prestadora de serviços públicos, relacionados às atividades que afete o andamento da Obra;

(iii) demora dos portos, tais como greves, “operação padrão”, congestionamento de tráfego e outras ocorrências que retardem a liberação de materiais importados, destinados à utilização ou colocação na Obra, desde que comprovada a relação de “causa e efeito”;

- (iv) estado de guerra ou perturbação da ordem pública;
- (v) chuvas intensas ou prolongadas que impeçam a execução das Obras no prazo convencionado nas fases em que serviços estiverem sensíveis a esta ocorrência (exemplificadamente, terraplenagem, drenagem, fundação, pavimentação, instalações, pintura da parte externa do Empreendimento, entre outros) cujo índice pluviométrico mensal seja superior à média histórica mensal apurada nos últimos 5 (cinco) anos na localidade da Obra e outros fenômenos meteorológicos comprovadamente anormais que impeçam a execução da Obra no prazo convencionado; ou, ainda, terremotos e outras intempéries da natureza;
- (vi) incêndios, explosões ou sinistros que impeçam o trabalho ou reduzam o seu ritmo, desde que não sejam decorrentes de ato ou omissão da Empreendedora Locadora, Construtora ou seus subcontratados;
- (vii) suspensão ou falta prolongada de transporte coletivo, quando comprovadamente afete o andamento da Obra;
- (viii) decisões judiciais que determinem a paralisação da Obra ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada, desde que a Empreendedora Locadora não as houver dado causa;
- (ix) atraso das autoridades públicas na emissão de licenças e alvarás;
- (x) atraso das concessionárias nas novas ligações e/ou ampliação das ligações existentes de água, esgoto, telefone e energia elétrica; e,
- (xi) alterações na legislação federal, estadual ou municipal, ou a falta de regulamentação destas, que causem embaraços ou impeçam a execução da Obra no prazo programado.

2.5.3. As Partes desde já ajustam que, para fins da caracterização do evento de Caso Fortuito e/ou Força Maior, referido evento deverá, cumulativamente: (a) estar devidamente registrado no diário de obra; e, (b) ter sido informado à Locatária, no prazo de até 30 (trinta) dias da data do seu acontecimento.

2.5.4. Sem prejuízo da aplicação do disposto no subitem 2.5.3., acima, na hipótese de ocorrência de atraso (a) das autoridades públicas na emissão de licenças e alvarás; e/ou; (b) de qualquer concessionária prestadora de serviços públicos (conforme previsto nas alíneas ii, ix e x do item 2.5.2., acima), para que tais situações sejam caracterizadas como eventos de Caso Fortuito e/ou Força Maior, a Empreendedora Locadora deverá comprovar à Locatária que foi diligente na condução dos trabalhos perante os referidos órgãos competentes, devendo, para tanto, apresentar à Locatária os documentos que comprovem que atendeu eventuais exigências emitidas pelos órgãos competentes nos prazos acordados. A Empreendedora Locadora compromete-se a envidar os melhores esforços para cumprir as exigências emitidas pelos órgãos competentes antes dos prazos acordados ou solicitados pelos respectivos órgãos.

2.6. Multa por Atraso na Entrega da Obra: As Partes convencionam que, caso o Empreendimento, na Data da Conclusão da Obra, encontre-se em desconformidade com o previsto no Projeto, exceção feita às Pendências Permitidas (definidas no subitem 4.3.1., abaixo), o presente Contrato permanecerá em pleno

vigor, devendo a Empreendedora Locadora, neste caso, pagar à Locatária, a partir da Data da Conclusão da Obra, uma multa diária correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), até que as pendências descritas no Laudo de Inspeção Definitivo, mencionado no item 4.3., abaixo, sejam inteiramente solucionadas ("Multa por Atraso na Entrega da Obra").

2.6.1. A Multa por Atraso na Entrega da Obra não será aplicada nas hipóteses previstas nos subitens "i", "ii" e "iii" do item 2.5., acima, bem como nos eventos comprovadamente causados pela Locatária ou decorrentes de ato ou omissão do poder público competente, concessionárias de energia e demais concessionárias de serviços públicos, desde que não tenha a Empreendedora Locadora concorrido para a ocorrência do evento.

2.6.2. A Multa por Atraso na Entrega da Obra, nos termos previstos no subitem 2.6.1., acima, será proporcionalmente reduzida no caso de Ocupação Parcial, conforme prevista no item 4.8., abaixo, de acordo com a parte do Empreendimento a ser ocupada pela Locatária.

CLÁUSULA TERCEIRA - ALTERAÇÕES DE PROJETO E DE ESCOPO

3.1. Alterações de Projeto: Quaisquer solicitações de alterações no Projeto, antes ou durante a realização da Obra, deverão ser apresentadas pela Locatária à Empreendedora Locadora, por escrito, estando sujeitas à aprovação da Empreendedora Locadora, sendo certo que esta deverá manifestar-se pela aprovação ou negativa no prazo de até 30 (trinta) dias da solicitação da Locatária e, caso as referidas alterações sejam aprovadas, deverão ser formalizadas mediante aditamento ao presente Contrato devidamente celebrado pelas Partes, contemplando ainda o quanto previsto nos subitens 3.1.1. e 3.1.2., abaixo.

3.1.1. Caso a Locatária pleiteie alteração no Projeto que acarrete, independente da porcentagem, a diminuição da área construída prevista para o Empreendimento, fica desde já acordado, que o valor dos alugueis previstos na Cláusula Nona deste Contrato não sofrerão qualquer alteração. Por outro lado, caso a Locatária pleiteie alteração que acarrete no aumento da área construída prevista do Projeto e, conseqüentemente, na majoração do Custo Estimado da Obra, a Empreendedora Locadora, após o recebimento da solicitação de alteração encaminhada pela Locatária, deverá avaliar a referida alteração e responder a solicitação da Locatária no prazo de até 30 (trinta) dias, e, caso, a seu exclusivo critério, aprove sua execução, deverá informar à Locatária, por escrito, sobre as novas condições comerciais decorrentes da referida alteração que estejam relacionadas a prazo da execução da obra, bem como ao valor do aluguel do Empreendimento.

3.1.2. A Locatária declara e reconhece que eventuais solicitações de alterações no Projeto após aprovação do orçamento da Construtora, poderão implicar em revisões e adequações no cronograma da Obra ("Cronograma da Obra"), e, conseqüentemente, alterações na Data da Conclusão de Obra.

CLÁUSULA QUARTA - VISTORIAS, INSPEÇÕES E RECEBIMENTO DA OBRA

4.1. Vistoria: A Obra poderá ser vistoriada por pessoas físicas e/ou jurídicas especificamente designadas por escrito pela Locatária para tal fim ("Vistorias"), sendo que os respectivos honorários serão suportados pela Locatária. A seu critério, a Empreendedora Locadora também poderá contratar empresa e/ou pessoa especializada para vistoriar a Obra, bem como admitir a fiscalização de instituições financeiras, por si ou por terceiros, que possam ter financiado, direta ou indiretamente, o desenvolvimento e implementação do Empreendimento.

4.1.1. Durante a realização das Vistorias, os respectivos responsáveis e a Empreendedora Locadora reunir-se-ão para verificar o andamento da Obra, desde a última Vistoria, e assinarão documento ("Relatório Parcial de Pendências") listando os eventuais desvios e/ou falhas apurados na Vistoria ("Pendências"), assim como a correção de eventuais Pendências apontadas no Relatório Parcial de Pendências anterior.

4.1.2. Cada Relatório Parcial de Pendências deverá indicar precisamente as Pendências, o custo para reparação das mesmas e o prazo necessário para tanto, restando claro que tais custos serão de responsabilidade exclusiva da Empreendedora Locadora.

4.2. Adequação: Caso as Vistorias apontem que o Empreendimento se encontra de acordo com os Projetos, as Obras até então concluídas deverão receber o aceite escrito da Locatária, ressalvando-se eventuais Pendências.

4.3. Laudo de Inspeção: Sem prejuízo da realização das Vistorias, as Partes elaborarão, em conjunto, no prazo de 30 (trinta) dias anteriores à Data da Conclusão da Obra, um laudo de inspeção mencionando todos os trabalhos necessários à conclusão do Empreendimento ("Laudo de Inspeção").

4.3.1. No Laudo de Inspeção, as Partes deverão definir quais os trabalhos pendentes, considerados como estritamente necessários para a ocupação do Empreendimento, bem como os demais trabalhos considerados como "Pendências Permitidas", assim compreendidas como aquelas cuja solução poderá ser realizada independentemente da ocupação do Empreendimento.

4.3.2. É vedado à Locatária postergar a aceitação da Obra em virtude dos itens considerados como Pendências Permitidas, não incidindo, nesses casos, a Multa por Atraso na Entrega da Obra.

4.4. Existência de Pendências Permitidas: Caso existam Pendências Permitidas quando da entrega da Obra, a Locatária a receberá na forma como se encontrar, devendo a Empreendedora Locadora concluir todas as Pendências Permitidas no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de celebração do Laudo de Inspeção Definitivo, a seguir definido. A partir da data em que a Locatária ocupar o Empreendimento, todas

as pendências existentes serão consideradas Pendências Permitidas, inclusive na hipótese de Ocupação Parcial, prevista no item 4.8., abaixo, na qual as pendências existentes na parte ocupada do Empreendimento serão consideradas Pendências Permitidas.

4.5. Laudo de Inspeção Definitivo: Na Data da Conclusão da Obra, desde que o Empreendimento esteja de acordo com o Projeto e ressalvadas as Pendências Permitidas, e que a Empreendedora Locadora tenha obtido o Auto de Conclusão da Obra ("Habite-se") e o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB"), as Partes celebrarão o último Laudo de Inspeção ("Laudo de Inspeção Definitivo"), observando-se ainda as disposições constantes do subitem 6.1.1., abaixo.

4.5.1. Desde que atendidos todos os requisitos previstos no item 4.5., acima, ou ainda, optando a Locatária pelo recebimento do Empreendimento nos termos descritos no subitem 4.5.1., o Laudo de Inspeção Definitivo será considerado como termo de entrega e aceitação da Obra ("Termo de Entrega e Aceitação").

4.5.2. Desde que atendidos todos os requisitos previstos no item 4.5., acima, caso a Locatária não celebre o Laudo de Inspeção Definitivo no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados do recebimento da notificação para celebração do referido laudo, o Laudo de Inspeção Definitivo será considerado automaticamente aceito pela Locatária, momento em que a Obra será considerada concluída e o Empreendimento entregue à Locatária ("Aceite Automático").

4.5.3. No caso de Aceite Automático, nos termos previstos no subitem 4.5.2., acima, a Locatária incorrerá na multa diária correspondente a 50% (cinquenta por cento) da Multa por Atraso na Entrega da Obra, até que o Laudo de Inspeção Definitivo seja devidamente celebrado pela Locatária.

4.6. Entrega de Documentos: Em até 120 (cento e vinte) dias após a Data da Conclusão da Obra, a Empreendedora Locadora deverá entregar à Locatária cópia dos projetos "*as built*", acompanhado de manual do usuário, cópia do plano diretor estratégico (ou lei de uso e ocupação do solo) e certificado de garantia de materiais aplicados na Obra.

4.7. Não Aplicação da Multa por Atraso da Entrega da Obra: O descumprimento das obrigações estabelecidas no item 4.6., acima, não enseja a aplicação da Multa por Atraso da Entrega da Obra, nem mesmo dá direito à Locatária de rescindir o presente Contrato, nos termos da Cláusula Vigésima Primeira abaixo, tendo em vista que tais obrigações não influenciam na Data da Conclusão da Obra.

4.8. Ocupação Parcial: As Partes convencionam que, a fim de atender eventuais conveniências da Locatária, envidarão esforços para viabilizar a ocupação parcial do Empreendimento, mesmo que antes da Data da Conclusão da Obra ("Ocupação Parcial"), caso em que as Partes celebrarão instrumento particular

de aditamento ao presente Contrato, a fim de regular os termos e condições em que parte do Empreendimento será ocupada pela Locatária.

4.8.1. O instrumento particular de aditamento a este Contrato para prever a Ocupação Parcial deverá prever o aluguel proporcional a ser devido pela Locatária, que corresponderá ao valor do aluguel do Empreendimento devido pela Locatária, nos termos previsto neste Contrato, ajustado, proporcionalmente, de acordo com (i) a parte do Empreendimento a ser ocupada; e, (ii) o período de Ocupação Parcial.

4.8.2. Sem prejuízo do quanto exposto na parte final do item 4.8., acima, as Partes desde já convencionam que, na hipótese de Ocupação parcial, celebrarão, quando do início da Ocupação Parcial, Laudo de Inspeção parcial, referente à parte do Empreendimento a ser ocupada pela Locatária, que será considerado como termo de entrega e aceitação de parte do Empreendimento ("Termo de Entrega e Aceitação Parcial"), observado o disposto no subitem 4.8.3., abaixo.

4.8.3. A Locatária desde já declara estar ciente de que, após a celebração do Termo de Entrega e Aceitação Parcial, não poderá solicitar à Empreendedora Locadora quaisquer modificações na parte do Empreendimento ocupada.

4.8.4. A Ocupação Parcial do Empreendimento pela Locatária, nos termos previstos neste item 4.8., não implicará em alteração na Data de Início do Prazo Locatício, definida no item 7.1., abaixo, ou no término da vigência da Locação, fixada no item 7.1., abaixo.

CLÁUSULA QUINTA - RESPONSABILIDADE PELA REALIZAÇÃO DA OBRA

5.1. Garantia da Obra: A Empreendedora Locadora garantirá à Locatária a solidez, a qualidade dos materiais utilizados (caso os materiais aplicados não estejam em conformidade com o previsto no Projeto e Normas da ABNT) e segurança, bem como o reparo de eventuais falhas estruturais e vícios ocultos decorrentes da realização da Obra pelos prazos estabelecidos na legislação civil em vigor.

5.1.1. Os equipamentos instalados no Empreendimento serão garantidos de acordo com as garantias prestadas pelos respectivos fabricantes, fornecedores ou executores destes, devendo a Locatária realizar as manutenções de tais equipamentos de acordo com o manual de uso e manutenção destes.

5.2. Falha Estrutural: Na hipótese de ocorrência de uma falha estrutural no Empreendimento que, cumulativamente: (a) seja comprovadamente e exclusivamente decorrente de erro no projeto e/ou na execução da obra do Empreendimento; (b) a Locatária e/ou terceiros (excetuando-se a Construtora e terceiros envolvidos na elaboração do projeto e execução da Obra) não tenham concorrido para ocorrência de tal falha; (c) impeça, substancialmente e comprovadamente, o exercício das atividades da Locatária do

Empreendimento; (d) não seja decorrente de caso fortuito e/ou força maior; e, (e) não tenha sido saneado pela Empreendedora Locadora no prazo de até 30 (trinta) dias contado do recebimento de notificação a esse respeito; a Empreendedora Locadora deverá pagar à Locatária, por dia, a título de indenização, o montante equivalente a 1/30 do valor do aluguel vigente à época, pelos dias em que a Locatária, comprovadamente, não puder exercer suas atividades no Imóvel em decorrência da referida falha estrutural.

CLÁUSULA SEXTA - DESTINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

6.1. Destinação do Empreendimento: O Empreendimento deverá ser utilizado exclusivamente para atividade de importação, exportação, industrialização e comercialização, no atacado e no varejo, de cacau e produtos derivados do cacau e chocolates, cafés e/ou outros produtos alimentícios, podendo contemplar todas e quaisquer atividades correlatas e/ou associadas à destinação aqui mencionada, sendo vedada à Locatária, sob pena de caracterização de inadimplemento contratual, a realização de atividades não adequadas à categoria de uso em que está enquadrado o Empreendimento, observadas as restrições de zoneamento e uso e ocupação do solo impostas pela municipalidade competente e eventuais limitações ou restrições impostas por normas estaduais e/ou federais.

6.1.1. As Partes declaram que verificaram de forma independente, através da contratação de empresas especializadas contratadas para tanto, que é permitido o exercício no Imóvel das atividades descritas no item 6.1., acima, considerando o zoneamento do terreno segundo a legislação municipal vigente na data de assinatura do presente Contrato.

6.1.2. Caberá à Locatária obter, por conta própria e as suas expensas, os alvarás e demais autorizações necessárias ao regular exercício das atividades que realizará no Empreendimento, eximindo a Empreendedora Locadora de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido. Nesse sentido, as Partes desde já estabelecem que, no que se refere ao licenciamento ambiental do Empreendimento, caberá à Empreendedora Locadora exclusivamente a obtenção da Licença Prévia e Licença de Instalação junto aos órgãos competentes, cumprindo à Locatária obter, por conta própria e as suas exclusivas expensas, a Licença de Operação.

6.1.3. As Partes desde já ajustam que, na hipótese de não obtenção da Licença de Funcionamento pela Locatária, em razão, exclusivamente, do não enquadramento das atividades a serem exercidas pela Locatária no Imóvel com o zoneamento municipal (observado o disposto no item 6.1., acima), a Locatária poderá, a seu exclusivo critério:

(a) sublocar o Imóvel a terceiros, observadas as restrições de zoneamento e uso e ocupação do solo impostas pela municipalidade competente e eventuais limitações ou restrições impostas por normas estaduais e/ou federais, permanecendo a Locatária como única responsável perante a Empreendedora Locadora por todas as obrigações assumidas nos termos deste Contrato, incluindo,

sem limitação, as obrigações referentes aos pagamentos dos aluguéis e da indenização, bem como aquelas referentes à devolução do Empreendimento, após o término do prazo locatício, no estado de conservação compatível com o desgaste natural decorrente do uso normal e do tempo decorrido até então; ou,

(b) adquirir o Imóvel de titularidade da Empreendedora Locadora, através do exercício da opção de compra do Imóvel que é, neste ato, concedida pela Empreendedora Locadora à Locatária, observando-se as seguintes condições: (i) o preço de aquisição do Imóvel será equivalente ao Valor do Investimento (definido no subitem 9.1.1., abaixo), devidamente atualizado pela variação da taxa CDI, desde a data de assinatura do presente Contrato até a data de seu efetivo pagamento pela Locatária; e, (ii) o preço do Imóvel deverá ser pago pela Locatária à Empreendedora Locadora, concomitantemente à lavratura da escritura de venda e compra do Imóvel, no prazo de até 90 (noventa) dias contado do recebimento pela Empreendedora Locadora da notificação encaminhada pela Locatária informando o exercício da opção de compra do Imóvel. As Partes ajustam que (i) a opção de compra mencionada nesta alínea "b", somente poderá ser exercida pela Locatária, na hipótese de ocorrência do disposto no subitem 6.1.3., acima; e, (ii) caso a Locatária opte pelo exercício da opção de compra, o presente Contrato permanecerá em vigor, em sua integralidade, até a data da lavratura da escritura de venda e compra do Imóvel.

6.1.3.1. Para fins de aplicação do disposto no subitem 6.1.3., acima, a Locatária deverá encaminhar uma notificação à Empreendedora Locadora no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data do indeferimento definitivo, desde que não cabendo recursos ou revisão do indeferimento, da emissão da licença de funcionamento, informando a respeito de sua decisão sobre as hipóteses previstas nas alíneas "a" e "b" do subitem 6.1.3., acima, sendo certo que, em nenhuma das hipóteses, o fluxo de pagamento do aluguel deverá ser interrompido, permanecendo o presente Contrato em vigor, em sua integralidade.

6.1.4. As Partes reconhecem que o presente Contrato permanecerá vigente em sua integralidade, na hipótese de não emissão da Licença de Funcionamento da Locatária, em razão de motivo diverso ao previsto no subitem 6.1.3., acima.

6.2. Exploração do Estacionamento: As Partes acordam que, caberá exclusivamente à Locatária, diretamente ou por empresa especializada a ser contratada, a administração da área destinada ao estacionamento de veículos do Empreendimento, conforme indicada no Projeto, bem como a percepção de todas e quaisquer receitas decorrentes de sua exploração, conforme precificação a ser fixada pela Empreendedora Locadora.

6.3. Declarações da Locatária: A Locatária declara desde já:

- (i) estar ciente das normas federais, estaduais e municipais envolvidas com as atividades que irá desenvolver no Empreendimento;
- (ii) que a atividade que irá desenvolver no Empreendimento em nada conflita com as disposições emanadas das referidas autoridades.

CLÁUSULA SÉTIMA - VIGÊNCIA E PRAZO DA LOCAÇÃO

7.1. Data de Início do Prazo Locatício: O prazo de Locação do Empreendimento é de 15 (quinze) anos, contado a partir do dia útil imediatamente subsequente ao da data da formalização do Termo de Entrega e Aceitação ou do Aceite Automático, conforme o caso ("Data de Início do Prazo Locatício"), que deverá ser precedido do Habite-se e AVCB, nos termos do item 4.5., acima.

7.1.1. As Partes acordam que caso haja Ocupação Parcial, independente da Locação se iniciar antes da Data de Início do Prazo Locatício, o término da vigência permanecerá o mesmo disposto no item 7.1., acima.

7.2. Eficácia, Validade e Vigência do Contrato: Não obstante o prazo da Locação e a data a partir de quando o aluguel passará a ser devido se iniciarem na Data de Início do Prazo Locatício, o presente Contrato tem eficácia, validade e vigência a partir da data de sua assinatura, consubstanciando desde já os direitos e obrigações de cada uma das Partes.

CLÁUSULA OITAVA - POSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO DA LOCAÇÃO

8.1. Renovação da Locação: A Locatária, desde que esteja adimplente com as obrigações por ela assumidas neste Contrato, gozará da prerrogativa de solicitar à Empreendedora Locadora a renovação do prazo da Locação por igual período ou por período menor, a seu exclusivo critério.

8.1.1. A solicitação de que trata o item 8.1., acima, dar-se-á mediante notificação escrita à Empreendedora Locadora, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data de término da Locação originalmente prevista.

8.1.2. Para todos os fins e efeitos, fica desde já estabelecido que a Empreendedora Locadora deverá aceitar referida solicitação, desde que as Partes definam previamente o valor da locação, nos termos do item 8.2., abaixo.

8.2. Condição da Renovação: Na hipótese de renovação da Locação, considerando já superado o prazo de amortização dos investimentos realizados pela Empreendedora Locadora (primeiros 15 anos de vigência da locação), as condições comerciais (incluindo o valor do aluguel) válidas para o novo ciclo de locação deverão ser pactuadas de comum acordo entre as Partes. Se não houver um acordo entre as Partes, o novo aluguel deverá ser estipulado por duas empresas especializadas no ramo imobiliário, de reconhecida

idoneidade e de primeira linha, sendo uma delas da escolha da Empreendedora Locadora e outra da Locatária, prevalecendo, para tanto, o valor médio encontrado nas duas avaliações.

8.2.1. Caso a diferença entre os valores apontados pelos laudos ultrapasse o limite de 10% (dez por cento), e as Partes não tenham definido consensualmente o valor do novo aluguel, as Partes deverão indicar, em conjunto, uma terceira empresa, com igual reconhecimento no mercado, que será responsável por arbitrar o novo valor de locação (que necessariamente deverá utilizar a mesma metodologia utilizada pelas outras empresas), sendo que cada Parte será responsável pelo pagamento de 50% (cinquenta por cento) dos honorários decorrentes da contratação de referida empresa.

CLÁUSULA NONA - ALUGUEL DO EMPREENDIMENTO

9.1. Aluguel: Como contraprestação aos recursos aportados pela Empreendedora Locadora na realização do Empreendimento sob medida, conforme solicitado pela Locatária, bem como à Locação do Empreendimento pelo prazo estabelecido no item 7.1., acima, a Locatária pagará à Empreendedora Locadora, mensalmente e de forma postecipada, a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Aluguel} = (10,90\% * \text{Valor do Investimento})/12 + \text{R\$ } 5.000,00$$

9.1.1. Para fins da aplicação da fórmula mencionada no item 9.1., acima, considera-se "Valor do Investimento" a totalidade dos investimentos realizados e despesas incorridas pela Empreendedora Locadora para viabilização e implementação do Empreendimento, incluindo, mas não se limitando, aos valores despendidos em relação a: (i) aquisição do Imóvel; (ii) superação das Condições Precedentes; (iii) pagamento do ITBI e dos emolumentos notariais e de registro; (iv) aprovações e obtenção de licenças pré e pós-construção de responsabilidade da Empreendedora Locadora; (v) desenvolvimento de projetos; (vi) construção do Empreendimento; (vii) gerenciamento e desenvolvimento de obra; (viii) assessoria legal; (ix) laudo de avaliação imobiliária; (x) laudos de medição de obra (fase de desenvolvimento); (xi) laudos ambientais; (xii) constituição da Empreendedora Locadora; sem prejuízo de ser observado o previsto nos subitens 1.3.1.2; 2.2.1.1.; e 2.5.5.1.; acima.

9.1.2. Após a definição do valor do aluguel pela Empreendedora Locadora, observada a fórmula prevista acima, a Empreendedora Locadora encaminhará uma notificação a esse respeito à Locatária, devendo as Partes, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contado do recebimento da referida notificação pela Locatária, celebrar um aditamento ao presente Contrato para contemplar o valor dos aluguéis.

9.2. Pagamento dos Aluguéis: Os aluguéis serão pagos todo dia 1º do mês subsequente ao vencido, sendo que serão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer aluguéis até o 1º (primeiro) dia útil

subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja dia útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos pela Locatária. Para fins deste Contrato, considera-se dia útil todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado na República Federativa do Brasil.

9.2.1. O pagamento do primeiro aluguel será feito, *pro rata die*, considerando-se a Data de Início do Prazo Locatício.

9.3. Forma de Pagamento dos Aluguéis: Os pagamentos referentes aos aluguéis serão realizados mediante depósito bancário em conta corrente a ser indicada oportunamente pela Empreendedora Locadora, operando-se a quitação mediante a confirmação pelo banco do efetivo crédito na conta do favorecido.

9.3.1. Caso a Captação de Recursos venha ocorrer, a Empreendedora Locadora poderá solicitar que os pagamentos relativos aos aluguéis sejam realizados mediante depósito bancário na conta corrente de seu Cessionário, a ser indicada oportunamente pela Empreendedora Locadora, operando-se a quitação mediante a confirmação pelo banco do efetivo crédito na conta do favorecido.

9.4. Não Pagamento do Aluguel: Os aluguéis devidos e não pagos nos respectivos vencimentos estarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 2% (dois por cento), sem prejuízo de correção monetária pelo índice previsto no item 10.1., abaixo, *pro rata temporis*.

9.4.1. O eventual recebimento de quaisquer alugueis aqui estabelecidos em atraso, isto é, recebidos após o respectivo vencimento, não constituirá motivo de novação, devendo ser entendido como mera tolerância da Empreendedora Locadora, ou de seu Cessionário, no caso de Captação de Recursos.

9.5. Não Pagamento do Aluguel: O não pagamento do valor dos aluguéis nos respectivos vencimentos caracterizará infrações legal e contratual, autorizando a Empreendedora Locadora a cobrar, imediatamente, a quantia devida, juntamente com as penalidades previstas no item 9.4., acima, sendo certo que, decorridos 05 (cinco) dias úteis do recebimento pela Locatária de notificação encaminhada pela Empreendedora Locadora referente ao não pagamento do valor em atraso pela Locatária, poderá a Empreendedora Locadora, ou seu Cessionário, no caso de Captação de Recursos, a seu exclusivo critério, considerar o presente Contrato rescindido, ajuizando-se imediatamente a ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com a execução dos valores devidos pela Locatária a título de indenização, conforme estabelecido no item 16.1., abaixo, e/ou ações de cobrança de aluguéis e encargos.

9.6. Pagamento do Aluguel Antes do Vencimento: Fica desde já convencionado entre as Partes que a Empreendedora Locadora não receberá qualquer aluguel pago antes de seu respectivo vencimento, por se

tratar de uma locação "build to suit", a qual poderá envolver uma Captação de Recursos pela Empreendedora Locadora.

CLÁUSULA DÉCIMA - REAJUSTE DOS ALUGUEIS

10.1. Reajuste dos Aluguéis: Sem prejuízo ao disposto no item 10.2., abaixo, durante o período deste Contrato, os aluguéis serão reajustados, a cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, a partir da Data de Início do Prazo Locatício com base na variação acumulada Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), entre o número índice publicado no mês imediatamente anterior ao mês de aniversário deste contrato em cada ano, e o número índice publicado no mês imediatamente anterior à data da última atualização anual ou, caso seja a primeira atualização anual, da Data de Início do Prazo Locatício.

10.1.1. O valor do primeiro aluguel deverá ser reajustado monetariamente desde a data de assinatura do presente Contrato ("Data Base") até a Data de Início do Prazo Locatício, de acordo com a variação do IPCA/IBGE, *pro rata temporis*, acumulada com base no número índice publicado no mês imediatamente anterior à Data Base e o número índice divulgado no mês imediatamente anterior à Data de Início do Prazo Locatício.

10.1.2. O termo "número índice" refere-se ao número índice do IPCA/IBGE, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística com todas as casas decimais.

10.1.3. Para fins deste item 10.1., e a título exemplificativo, caso a Data de Início do Prazo Locatício recaia em julho de 2018, a primeira correção monetária será aplicada em relação ao aluguel de competência de julho de 2018, com vencimento no dia 1º de agosto de 2018, sendo que a correção monetária será aplicada sobre o valor do aluguel estabelecido nos termos do item 9.1., acima, considerando os índices de correção monetária desde a data de início do Prazo Locatício (índice divulgado em [•] de 2017) até a data da respectiva correção (índice divulgado em julho de 2018).

10.2. Extinção do Índice: Caso o IPCA/IBGE seja extinto ou considerado legalmente inaplicável a este Contrato, as Partes estabelecem, desde já, que os valores fixados neste Contrato passarão automaticamente a ser corrigidos pelo Índice Geral de Preços - Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período.

10.3. Reajuste Automático: O reajuste dos aluguéis de acordo com os critérios acima será automático, e a Empreendedora Locadora comunicará a Locatária o novo valor aluguel com 30 (trinta) dias de antecedência do respectivo vencimento.

10.4. Não Divulgação do Índice: Quando da ocorrência de reajustes dos aluguéis, 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, quer positivo, quer negativo, deverá ser efetuado na data de pagamento do aluguel imediatamente subsequente.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - REVISÃO JUDICIAL DOS ALUGUÉIS E RENOVATÓRIA

11.1. Renúncia a Revisional: As Partes declaram e reconhecem expressamente que, os aluguéis: (i) representam remuneração da Empreendedora Locadora pelos investimentos realizados, inclusive, mas não limitados, à aquisição dos Imóveis e à realização da Obra, em moldes determinados pela Locatária; (ii) representam remuneração pela Locação pelo período de 15 (quinze) anos; (iii) poderão servir de lastro para a Captação de Recursos, não há que se falar em valor de mercado para fins de ação revisional de aluguel. Diante disso, tanto a Empreendedora Locadora como a Locatária renunciam, de comum acordo, aos seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor dos aluguéis, nos termos do artigo 54-A, §1º da Lei nº 8.245/91.

11.1.1. Não obstante, superados os primeiros 15 (quinze) anos de vigência da locação, aplicar-se-ão as disposições previstas na Lei nº 8.245/91, incluindo, sem se limitar, as disposições relacionadas à ação renovatória e revisional.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - NÃO COMPENSAÇÃO

12.1. Não Compensação: Nos termos do artigo 380 do Código Civil Brasileiro, será vedado à Locatária compensar qualquer crédito que detenha ou venha deter em face da Empreendedora Locadora ou do Cessionário, inclusive aqueles relativos a multas que a Empreendedora Locadora lhe deva em função deste Contrato, com qualquer obrigação de pagar assumida pela Locatária em face da Empreendedora Locadora ou do Cessionário, em decorrência deste Contrato ou da Captação de Recursos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - OBRIGAÇÕES

13.1. Obrigações da Empreendedora Locadora: Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente Contrato, compreendendo, mas não se limitando, ao aporte de recursos pela Empreendedora Locadora na realização do Empreendimento sob medida, conforme solicitado pela Locatária, a Empreendedora Locadora será obrigada a finalizar a Obra, de acordo com o Projeto, e alugar o Empreendimento segundo as condições estipuladas neste Contrato, mantendo-o em condições de servir ao uso a que se destina durante todo o prazo locatício.

13.2. Demais obrigações da Empreendedora Locadora: São obrigações da Empreendedora Locadora, além daquelas já especificadas neste Contrato: (i) entregar à Locatária o Empreendimento em estado de servir ao uso a que se destina, de acordo com o Projeto; (ii) garantir, durante o tempo da Locação, o uso pacífico

do Empreendimento locado; (iii) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à Locação; e, (iv) manter a Locatária indene por quaisquer contingências relacionadas à execução da Obra, incluindo, mas sem se limitar as de ordem trabalhistas ou acidentes de trabalho decorrentes da Obra.

13.2.1. Com relação à obrigação prevista na alínea iv, do item 13.2., acima, caso não seja possível excluir a Locatária do polo passivo da ação trabalhista ajuizada em decorrência da execução da Obra, a Empreendedora Locadora e a Construtora deverão ressarcir, no prazo máximo de 10 (dez) dias contado do recebimento de notificação a esse respeito, os custos comprovadamente incorridos pela Locatária por conta das referidas reclamações trabalhistas, incluindo, mas não se limitando a, honorários advocatícios em montantes usuais de mercado, custas judiciais, indenizações a serem pagas, dentre outras.

13.3. Obrigações da Locatária: São obrigações da Locatária, além daquelas já especificadas neste Contrato:

- (i) efetuar o pagamento, nas datas acordadas, dos alugueis e respectivos encargos da Locação, diretamente a quem for devido;
- (ii) utilizar o Empreendimento para os fins estabelecidos neste Contrato;
- (iii) requerer aprovação prévia e expressa da Empreendedora Locadora para realizar qualquer benfeitoria no Empreendimento e/ou alteração em sua disposição estrutural interna ou externa;
- (iv) devolver o Empreendimento ao término da Locação, em condições de habitabilidade e nas condições estipuladas no item 13.4., abaixo;
- (v) entregar imediatamente à Empreendedora Locadora quaisquer citações, multas ou notificações relacionadas ao Empreendimento emitidas pelas autoridades públicas;
- (vi) pagar, a partir da Data da Conclusão da Obra, todas as despesas relacionadas a serviços públicos instalados no Empreendimento, prêmios de seguro e tributos diretamente relacionados ao Empreendimento (energia, luz, gás, água, esgoto e IPTU, entre outros), diretamente aos agentes arrecadadores, enviando à Empreendedora Locadora, sempre que solicitado pela Empreendedora Locadora, cópias dos respectivos recibos de pagamento;
- (vii) cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se aplicável; e,
- (viii) pagar as despesas ordinárias do condomínio, se aplicável;
- (ix) dentro de 90 (noventa) dias após o encerramento de cada exercício social, ou quando tais documentos forem disponibilizados ao controladores da Locatária, o que acontecer primeiro, o balanço patrimonial e as demonstrações do resultado, das mutações nos lucros acumulados e de fluxo de caixa da Locatária, auditados por auditores independentes idôneos a partir do ano fiscal de 2018, devendo as demonstrações financeiras acima mencionadas ser elaboradas de acordo com princípios contábeis geralmente aceitos, aplicados de forma consistente, abrangendo o exercício social findo e o exercício imediatamente anterior, com colunas comparativas.

13.4. Manutenção do Empreendimento: A Locatária, uma vez imitada na posse, obriga-se a manter o Empreendimento em elevado estado de conservação, inclusive no que concerne a pintura, fachada e acessos do Empreendimento, assumindo integral responsabilidade pelas instalações, limpeza, conservação dos equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos, e de segurança, bem como as instalações contra incêndios e vistorias do corpo de bombeiros, observadas, sempre que aplicáveis, as recomendações e manuais dos respectivos fabricantes.

13.4.1. A Empreendedora Locadora poderá inspecionar periodicamente o Empreendimento, mediante acordo prévio quanto à data e hora, obrigando-se a Locatária a reparar prontamente os danos causados ao Empreendimento ou às suas instalações, caso constatados, sob pena de tal descumprimento ser caracterizado como evento de inadimplemento, nos termos da Cláusula Décima Nona.

13.5. Exercício da Atividade da Locatária: Será de responsabilidade exclusiva da Locatária o pagamento de todos os tributos, impostos ou encargos exigidos pelas autoridades competentes para o exercício de sua atividade.

13.6. Compliance e Anticorrupção: As Partes e seus respectivos diretores, prepostos, empregados, consultores, subcontratados, e/ou representantes declaram e se comprometem a:

- (i) não utilizar de trabalho ilegal e comprometem-se a não usar práticas de trabalho escravo ou análogo ao trabalho escravo, ou de mão de obra infantil, salvo, com relação a esse último, a condição de aprendiz em conformidade com as leis aplicáveis;
- (ii) não utilizar de prática de discriminação, incluindo, mas não se limitando à cor, raça, religião, condição física e/ou social, situação familiar ou orientação sexual;
- (iii) respeitar a legislação de anticorrupção aplicável e eventuais políticas internas das Partes; e
- (iv) em seu nome e em nome de seus respectivos empregados, consultores, subcontratados e/ou representantes a qualquer título, declarar e garantir que (a) cumprirão com todos os requisitos aplicáveis dispostos em leis, regras, regulamentos e ordens de autoridades governamentais ou regulatórias brasileiras; e (b) não se envolverão em situações de corrupção ativa, suborno e qualquer outro ato de vantagem indevida, comprometendo-se a não oferecer, pagar, prometer pagar ou dar, ou autorizar pagar ou dar qualquer dinheiro e/ou vantagem indevida, direta ou indiretamente, para qualquer funcionário ou representante do governo, ou de qualquer partido político, candidato a cargo político ou representante de qualquer organização pública em violação às leis aplicáveis; (c) manterão livros e registros precisos de todas as operações relacionadas neste Contrato, de acordo com as práticas de contabilidade geralmente aceitas e em observância inclusive de manter registro de quaisquer valores que sejam destinados a brindes, prêmios e outros presentes concedidos, se concedidos, a qualquer ente do Poder Público.

13.6.1. Caso seja comprovado, mediante ação judicial transitada em julgado, que, cumulativamente: (i) houve o descumprimento por qualquer das partes do disposto no item 13.6., acima; e, (ii) referido descumprimento foi causado diretamente ou com o conhecimento expresso dos sócios e/ou diretores da parte culpada; responderá a parte culpada por multa correspondente à R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), sem prejuízo da parte culpada arcar com eventuais perdas e danos sofridas pela parte inocente.

13.6.1.1. Na hipótese de ocorrência do previsto no subitem 13.6.1., acima, a parte culpada deverá:

(a) envidar os melhores esforços para que referido inadimplemento não seja associado à imagem da parte inocente, a fim de mitigar o risco de tal situação afetar a imagem da parte inocente, sendo certo que, caso o inadimplemento tenha sido causado pela Empreendedora Locadora, além da Locatária, a Empreendedora Locadora deverá envidar os melhores esforços para que referido inadimplemento não seja associado à imagem do Flador; e,

(b) distratar imediatamente o contrato em que restou caracterizado o descumprimento do disposto no item 13.6.acima.

13.6.2. A multa prevista no subitem 13.6.1., acima, deverá ser paga pela parte culpada à parte inocente, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do trânsito em julgado da ação judicial mencionada no subitem 13.6.1., acima.

13.6.3. As Partes comprometem-se a envidar os melhores esforços para contratar terceiros e/ou subcontratados que realizem as práticas de anticorrupção mencionadas no item 13.6., acima.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

14.1. Benfeitorias no Empreendimento: A Locatária poderá, sob sua responsabilidade e custo e desde que com autorização prévia e expressa da Empreendedora Locadora, realizar benfeitorias no Empreendimento, sendo certo que a Empreendedora Locadora não poderá recusar, injustificadamente, a realização das referidas benfeitorias.

14.1.1. Sem prejuízo da autorização prévia da Empreendedora Locadora, todas e quaisquer benfeitorias realizadas no Empreendimento deverão: (i) obedecer ao mesmo padrão de construção empregado no Empreendimento; (ii) não afetar a segurança e solidez das edificações existentes, quando de sua realização; (iii) obedecer as normas da ABNT; e, (iv) ser devidamente aprovadas pelas autoridades competentes, quando necessário.

14.1.2. Na hipótese de execução de benfeitorias pela Locatária, esta ficará responsável por sua aprovação perante os poderes públicos competentes, conforme necessário, obrigando-se a proceder também às suas expensas à respectiva regularização de referidas alterações junto aos órgãos públicos competentes. Para tanto, a Locatária obriga-se a apresentar à Empreendedora Locadora, a contar da data de recebimento da aprovação da Empreendedora Locadora, cópia do cronograma de obras, bem como, a partir da conclusão das obras, os seguintes documentos: (i) Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros; (ii) Habite-se, se for o caso; (iii) Memorial Descritivo; (iv) ART do engenheiro responsável pelas obras; (v) projeto "as built"; e (vi) CND/INSS.

14.2. Determinação dos Poderes Públicos: A Locatária deverá observar todas e quaisquer exigências que venham a ser apresentadas pelos órgãos competentes para a regular ocupação e utilização do Empreendimento, arcando exclusivamente com os custos decorrentes de eventuais obras necessárias à adequação do Empreendimento às posturas exigidas pelos referidos órgãos, sem prejuízo da necessidade de autorização prévia e expressa da Empreendedora Locadora, na forma do item 14.1., acima.

14.3. Remoção das Instalações: Para fins deste Contrato, não serão consideradas benfeitorias ou acessões as instalações de natureza profissional, máquinas, equipamentos, móveis e utensílios de uso industrial ou comercial introduzidas no Empreendimento, podendo ser removidos findo o Contrato, desde que a remoção não modifique ou, de que qualquer outra forma, afete a estrutura e características do Empreendimento.

14.4. Levantamento de Benfeitorias: Quaisquer benfeitorias removíveis efetuadas no Empreendimento poderão ser levantadas quando do término ou rescisão deste Contrato, desde que nenhum dano seja causado ao Empreendimento.

14.5. Indenização por Benfeitorias: Ainda que autorizadas pela Empreendedora Locadora, a Locatária não terá direito a qualquer indenização ou retenção do Empreendimento em razão de benfeitorias que porventura vier a realizar, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DEVOLUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

15.1. Restituição do Empreendimento: Quando do término do prazo de vigência da Locação ou rescisão, por qualquer motivo, do presente Contrato, a Locatária deverá desocupar o Empreendimento, restituindo-o, no estado de conservação compatível com o desgaste natural decorrente do uso normal e do tempo decorrido até então.

15.1.1. A Locatária deverá pagar o aluguel do Empreendimento até a data efetiva da restituição do Empreendimento à Empreendedora Locadora.

15.2. Notificação de Devolução: A Locatária deverá notificar a Empreendedora Locadora com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias antes da data estipulada para a devolução do Empreendimento,

devendo entregá-lo à Empreendedora Locadora na data acordada em perfeito estado de conservação, ressalvado o desgaste natural decorrente de sua regular exploração.

15.3. Vistoria para Restituição do Empreendimento: Após o recebimento da notificação de que trata o item 15.2., acima, o Empreendimento será vistoriado pela Empreendedora Locadora, a fim de apurar eventuais alterações havidas no estado do Empreendimento, de seus acessórios e pertences, para que, depois de efetuados os reparos cabíveis, a Locatária proceda a entrega das chaves à Empreendedora Locadora e quitação das obrigações contratuais.

15.4. Reparos: Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras, a Locatária deverá promover imediatamente a execução das obras necessária, as quais deverão ser concluídas, satisfatoriamente à Empreendedora Locadora, até o término do prazo de vigência da Locação, sob pena de incidência da multa prevista no item 21.1., abaixo. Ainda, a Locatária permanecerá responsável pela locação prevista neste Contrato e demais encargos, até que estejam concluídos todos os reparos de que trata esta cláusula.

15.4.1. Será facultada à Locatária a contratação, às suas exclusivas expensas, de empresa idônea que será responsável pela execução dos respectivos reparos ou execução e obras de que trata o caput deste item, sem, contudo, desonerar-se de suas obrigações perante a Empreendedora Locadora.

15.5. Danos Apurados na Vistoria: O montante dos danos apurados na vistoria a que se refere o item 15.3., acima, importará em reconhecimento, desde logo, como dívida líquida e certa, cobrável por ação competente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - RESCISÃO ANTECIPADA

16.1. Rescisão Antecipada: O presente Contrato será considerado rescindido em sua integralidade, caso a Locatária descumpra quaisquer obrigações previstas neste Contrato, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento dos aluguéis, respeitado o disposto no item 9.4., acima, observando-se o quando disposto no item 19.1. acerca dos eventos de inadimplemento.

16.1.1. Na hipótese estabelecida no item 16.1. ou caso a Locatária denuncie voluntariamente o presente Contrato antes de seu término, a Locatária pagará à Empreendedora Locadora, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término da Locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato ("Indenização"), nos termos do artigo 54-A, §2º, da Lei nº 8.245/91.

16.1.2. Constituem, ainda, hipóteses de rescisão antecipada da Locação do Empreendimento objeto deste Contrato, sendo também devida a Indenização à Empreendedora Locadora:

- (i) protesto legítimo de título(s) extrajudicial(is) contra a Locatária, em valor individual ou agregado superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), devidamente corrigido pelo índice pactuado neste Contrato, ou seu valor equivalente em outras moedas, salvo se no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do conhecimento do referido protesto (a) seja validamente comprovado pela Locatária que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros; (b) for(em) cancelado(s); (c) forem prestadas garantias em juízo; ou, ainda (d) for susinado tal protesto;
- (ii) pedido por parte da Locatária de qualquer plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Locatária ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Locatária formular pedido de autofalência;
- (iii) liquidação, dissolução, extinção, requerimento ou decretação de falência da Locatária;
- (iv) se ocorrer o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária e/ou não pecuniária assumida pela Locatária neste Contrato, observado, antes, o disposto no item 19.1., abaixo, especialmente quanto ao prazo de remediação ali estabelecido;
- (v) se houver deterioração relevante do estado econômico-financeiro da Locatária;
- (vi) se houver mudança ou alteração do objeto social da Locatária, de forma a alterar radicalmente as atuais atividades principais da Locatária, ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- (vii) se a Locatária não mantiver o Empreendimento em boas condições de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem o prévio e expresso consentimento da Empreendedora Locadora, obras de demolição, que diminuam sobremaneira o valor do Empreendimento;
- (viii) se ocorrer cessão ou transferência, pela Locatária, sem o consentimento da Empreendedora Locadora, de seus direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato;
- (ix) se a seguradora não pagar o prêmio do seguro do Empreendimento, em caso de ocorrência de sinistro no Empreendimento em decorrência de culpa da Locatária; ou
- (x) se houver fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reestruturação societária da Locatária que resulte em alteração de controle, direto ou indireto da Locatária, sem a prévia e expressa anuência da Empreendedora Locadora, que não poderá recusar injustificadamente.

16.1.3. Para que as hipóteses do subitem 16.1.2., acima, sejam consideradas como hipóteses de rescisão antecipada da Locação do Empreendimento objeto deste Contrato, deverá ser observado, antes, o disposto no item 19.1., abaixo, quando aplicável.

16.1.4. Observado o item 19.1., abaixo, a Indenização deverá ser paga pela Locatária na data imediatamente posterior ao término do prazo determinado para purgação da mora, ou, caso não esteja estabelecido prazo determinado para purgação da mora, a Indenização deverá ser paga pela Locatária no prazo de 2 (dois) dias úteis contado do recebimento de notificação escrita da Empreendedora Locadora a esse respeito.

16.1.5. No caso de rescisão antecipada da presente Locação, caberá à Locatária, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data estipulada para o pagamento da Indenização, proceder à total desocupação do Empreendimento, restituindo-o à Empreendedora Locadora na forma estabelecida na Cláusula Décima Quinta acima. Fica desde já certo e ajustado que o aluguel do Empreendimento será devido pela Locatária à Empreendedora Locadora até a data da efetiva desocupação do Empreendimento pela Locatária.

16.1.6. A Indenização tem por finalidade, em consonância com o artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, ressarcir todos os investimentos feitos pela Empreendedora Locadora na construção do Empreendimento, executado especialmente para atender os objetivos e necessidades da Locatária.

16.2. Perdas e Danos: As hipóteses mencionadas no item 16.1., acima, contemplam as eventuais perdas e danos e demais prejuízos relacionados com o rompimento contratual que serão sofridos pela Empreendedora Locadora, neles compreendidas as despesas, custos e investimentos nos quais a Empreendedora Locadora incorreu e incorrerá para a viabilização desta Locação, destinada exclusivamente a atender os objetivos e necessidades da Locatária.

16.2.1. A Locatária reconhece como líquido, certo e exigível o direito da Empreendedora Locadora de receber a indenização, nos casos previstos no item 16.1., acima, valendo o presente Contrato como título executivo extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - RESPONSABILIDADE AMBIENTAL

17.1. Laudo Ambiental: Antes da Data de Início do Prazo Locatício a Empreendedora Locadora se compromete a obter laudo de auditoria ambiental, elaborado por empresa credenciada junto ao respectivo órgão governamental, atestando as condições do Imóvel, evidenciando que o mesmo está livre de passivo ambiental que possa prejudicar as atividades da Locatária no Imóvel.

17.1.1. A Empreendedora Locadora através de *due diligence* ambiental deverá se certificar de que não tem qualquer dano ambiental relevante no terreno em que está engravado o imóvel, bem como que as medidas de preservação ambiental estão adequadamente implementadas no Imóvel.

17.2. Responsabilidade Ambiental da Empreendedora Locadora: A Empreendedora Locadora obriga-se a manter a Locatária indene de qualquer responsabilidade ambiental referente ao Imóvel, nas esferas civil, administrativa ou criminal, devendo indenizar a Locatária por qualquer dano material ou de imagem

incorridos pela Locatária em razão de passivos ambientais de qualquer natureza que venham a ser detectados no Imóvel, correspondentes, comprovadamente, a fatos e causas anteriores à data de entrega da posse do Imóvel à Locatária, mesmo se constatados posteriormente à data de assinatura do presente Contrato.

17.3. Responsabilidade Ambiental da Locatária: A Locatária assume a obrigação de, a partir da Data da Conclusão da Obra, utilizar o Empreendimento em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis, competindo à Locatária tomar todas as providências para evitar e impedir que o Empreendimento seja objeto de procedimentos judiciais ou administrativos envolvendo a violação dessas normas.

17.1.4. A Locatária obriga-se a manter a Empreendedora Locadora indene de qualquer responsabilidade ambiental referente ao Imóvel, nas esferas civil, administrativa ou criminal, devendo indenizar a Empreendedora Locadora por qualquer dano material ou de imagem incorridos pela Empreendedora Locadora em razão de passivos ambientais de qualquer natureza que venham a ser detectados no Imóvel, correspondentes, comprovadamente, a fatos e causas posteriores à data de entrega da posse do Imóvel à Locatária, mesmo se constatados posteriormente à rescisão ou término da vigência do presente Contrato.

17.2. Substâncias Perigosas: A Locatária obriga-se a utilizar, armazenar e dispor adequadamente quaisquer substâncias perigosas cuja utilização se faça necessária para a realização das atividades da Locatária no Empreendimento, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

17.3. Licenças Ambientais: Quando aplicável, a Locatária deverá obter as licenças ambientais relativas ao Empreendimento, decorrentes das atividades desenvolvidas pela Locatária, pelas quais será a única responsável, inclusive pelo pagamento de eventuais indenizações e sanções impostas pelo poder público, obrigando-se a ressarcir a Empreendedora Locadora por todos os prejuízos que esta venha a sofrer em razão do descumprimento da referida legislação ambiental, bem como a responder, a qualquer tempo, pelos danos causados ao meio ambiente que decorram das atividades praticadas pela Locatária no Empreendimento, indenizando e reparando integralmente suas consequências diretas, à Empreendedora Locadora, a terceiros ou ao poder público, sem qualquer limitação, sem prejuízo de outras responsabilidades daí decorrentes e das penalidades previstas neste Contrato.

17.4. Preservação de Áreas: A Locatária obriga-se a atender, quando aplicável às atividades que irá exercer no Empreendimento, as determinações da Empreendedora Locadora quanto à preservação de áreas relevantes do ponto de vista ambiental, seguindo todas as recomendações dos órgãos competentes e os requisitos estabelecidos nas respectivas licenças ambientais e das orientações e determinações dos órgãos ambientais pertinentes no que diz respeito ao planejamento, implantação, operação e manutenção do Empreendimento.

17.5. Verificação Ambiental: Durante o prazo deste Contrato, a Empreendedora Locadora terá o direito de realizar uma verificação ambiental no Empreendimento uma vez por ano, mediante solicitação prévia por escrito com antecedência de 05 (cinco) dias.

17.5.1. Sem prejuízo do disposto no item 17.5., acima, faculta-se à Empreendedora Locadora realizar a auditoria ambiental em caráter excepcional, mediante aviso prévio com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, na ocorrência de qualquer evento causado pela Locatária ou por seus subcontratados que, pelo entendimento da Empreendedora Locadora, possa indicar potenciais danos ambientais ou infração a disposições da legislação ambiental.

17.5.2. Referidas auditorias, que serão realizadas às exclusivas expensas da Empreendedora Locadora, destinam-se a verificar se a Locatária está atuando em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - SEGUROS, DESTRUÇÃO PARCIAL OU TOTAL DO EMPREENDIMENTO E DESAPROPRIAÇÃO

18.1. Seguro Patrimonial: Na data da emissão do Termo de Entrega e Aceitação ou do Aceite Automático, conforme o caso, a Locatária deverá contratar seguro patrimonial para o Empreendimento ("Seguro Patrimonial"), o qual deverá prever que seja propiciada a cobertura do montante necessário para a reconstrução do Empreendimento e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro, com base na avaliação do Empreendimento à época da contratação da apólice e de suas renovações.

18.1.1. A apólice do Seguro Patrimonial deverá estipular a Empreendedora Locadora, ou, na hipótese de ocorrer a Captação de Recursos, o Cessionário, como único beneficiário da indenização objeto do seguro contratado, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de todas as coberturas disponíveis no mercado de seguro predial brasileiro, tais como, mas não limitado a incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves.

18.1.2. O valor de cobertura do Seguro Patrimonial deverá ser reavaliado anualmente, de forma a caracterizar a reposição integral dos bens segurados em caso de sinistro, de acordo com o critério previsto no item 18.1., acima.

18.2. Seguro de Perda de Receitas: Na Data de Início do Prazo Locatício, a Locatária deverá contratar, também, seguro de perda de receitas da Locação, o qual deverá prever cobertura de perda dos aluguéis equivalente ao valor de aluguéis devidos à Empreendedora Locadora (ou Cessionário), entre a data de ocorrência do sinistro e a data de reconstrução do Empreendimento ("Seguro de Perda de Receitas").

18.2.1. A apólice do Seguro de Perda de Receitas deverá estipular a Empreendedora Locadora, ou sua endossatária, como única beneficiária da indenização objeto do seguro contratado.

18.2.2. O Seguro de Perda de Receitas deverá prever, até o término do prazo da locação, uma indenização mínima correspondente a 12 (doze) meses de aluguéis.

18.3. Contratação e Renovação dos Seguros: O Seguro Patrimonial e o Seguro de Perda de Receitas deverão ser contratados pela Locatária junto a qualquer seguradora, desde que previamente aprovada pela Empreendedora Locadora, ou pelo Cessionário, no caso de Captação de Recursos. A Locatária obriga-se, ainda, a renovar anualmente o Seguro Patrimonial e o Seguro de Perda de Receitas, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de vencimento da apólice em vigor à época, mediante apresentação das novas apólices à Empreendedora Locadora, sendo certo que os termos e condições das apólices em vigor à época deverão permanecer inalterados.

18.4. Sinistro Total ou Parcial do Empreendimento: Na hipótese de sinistro total ou parcial do Empreendimento, a Locatária terá a opção de determinar que a Empreendedora Locadora utilize a indenização do Seguro Patrimonial para a reconstrução, total ou parcial do Empreendimento, até o limite do valor indenizado, ultrapassando ou não este prazo para reconstrução o período de 12 (doze) meses, conforme aferido por sociedade idônea e com notória especialização na área, contratada pela Locatária às suas expensas.

18.4.1. Na hipótese prevista no item 18.4., acima, a Locatária obriga-se, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, a manter a regularidade do pagamento mensal do aluguel conforme previsto neste Contrato, sem qualquer dedução de valor ou interrupção.

18.4.2. A opção facultada à Locatária no item 18.4., acima, deverá ser exercida no prazo de 20 (vinte) dias a contar da data de ocorrência do sinistro total ou parcial, mediante simples comunicação enviada à Empreendedora Locadora. Caso referida prerrogativa não seja exercida dentro deste prazo, a faculdade de proceder ou não com a reconstrução total ou parcial do Empreendimento passará imediatamente à Empreendedora Locadora.

18.5. Reconstrução do Empreendimento: Caso a Locatária ou, conforme aplicável, a Empreendedora Locadora (neste último caso com base no subitem 18.4.2., acima), opte pela não reconstrução, seja ela total ou parcial do Empreendimento, este Contrato será considerado resolvido de pleno direito, cabendo à Locatária pagar à Empreendedora Locadora o valor da Indenização, no prazo previsto no subitem 16.1.4., acima.

18.6. Conta Vinculada: Após a Captação de Recursos, os recursos oriundos das indenizações do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perda de Receitas deverão ser depositados em conta corrente de titularidade do Cessionário, a ser por este oportunamente indicada.

18.6.1. No prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data da Cessão de Créditos, abaixo definida, a seguradora deverá ser notificada pela Empreendedora Locadora para que, em caso de sinistro durante todo o prazo da Captação de Recursos, deposite, na conta corrente acima indicada, os recursos das indenizações do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perda de Receitas.

18.6.2. Os recursos depositados na Conta Vinculada serão movimentados única e exclusivamente pelo Cessionário, para os fins e efeitos do disposto nesta Cláusula, sendo que, na hipótese de reconstrução do Empreendimento, os desembolsos serão realizados de acordo com o cronograma físico-financeiro apresentado pela Empreendedora Locadora.

18.7. Apólices dos Seguros: No prazo de 15 (quinze) dias contados da Data de Início do Prazo Locatício, a Locatária deverá apresentar à Empreendedora Locadora as apólices do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perda de Receitas, vigentes desde a data da emissão do Termo de Entrega e Aceitação ou do Aceite Automático, no caso do Seguro Patrimonial, e da Data de Início do Prazo Locatício, no caso do Seguro de Perda de Receitas, devendo o início da vigência dos Seguros ser comprovado mediante apresentação de declaração da seguradora nesse sentido ou documento equivalente.

18.7.1. Por ocasião da Ocupação Parcial, a vigência da apólice do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perda e Receitas deverá ter início na data da Ocupação Parcial do Empreendimento.

18.7.2. Caso a Locatária não apresente as apólices do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perda e Receitas no prazo estipulado no item 18.7., acima, a Empreendedora Locadora e, após a Cessão de Créditos, também o Cessionário, ficarão autorizados a contratar os referidos seguros e solicitar o reembolso dos valores à Locatária, sem prejuízo das demais penalidades aplicáveis.

18.8. Vigência dos Seguros: A Locatária deverá manter o Seguro Patrimonial e o Seguro de Perda de Receitas em vigor durante todo o prazo da Locação e quaisquer prorrogações, devendo a Locatária remeter à Empreendedora Locadora e, após a Cessão de Créditos, também ao Cessionário os comprovantes de pagamento do prêmio dos respectivos seguros, tanto na sua contratação quanto em suas renovações.

18.9. Indenização decorrente do Seguro: Recusando-se a seguradora a pagar a indenização decorrente do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perda e Receitas, sob fundamento de que a ocupação do Empreendimento estava irregular, por não observar as condições da respectiva apólice, ou ainda não observar as posturas municipais, estaduais e/ou federais aplicáveis ao Empreendimento, ou não existindo apólice de tais seguros em vigor na época da ocorrência do sinistro, o presente Contrato será considerado rescindido, cabendo à Locatária o dever de pagar à Empreendedora Locadora, ou ao Cessionário, no caso de Captação de Recursos, a indenização.

18.10. Desapropriação Total: No caso de desapropriação total do Imóvel, o presente Contrato será considerado resolvido de pleno direito, sem que seja devido nenhum valor de uma parte à outra em razão da referida rescisão, devendo a Locatária permanecer no Imóvel até o prazo máximo concedido pelo Poder Público expropriante, sem prejuízo do cumprimento pelas Partes das obrigações previstas neste Contrato até a data da referida desocupação.

18.11. Desapropriação Parcial: Se a desapropriação do Imóvel for parcial e (a) não atingir a área construída do Empreendimento; ou, (b) atingir o percentual de até 15% (quinze por cento) da área construída do Empreendimento; a Locatária se obriga pela continuidade deste Contrato, sem qualquer solução de continuidade ou alteração do valor do aluguel, ressalvados os direitos da Locatária e da Empreendedora Locadora relativos ao recebimento do Poder Expropriante de indenização em virtude da desapropriação.

18.11.1. Se a desapropriação for parcial e atingir o percentual acima de 15% (quinze por cento) da área construída do Empreendimento, de forma que não inviabilize comprovadamente a operação da Locatária, esta se obriga pela continuidade deste Contrato, sem qualquer solução de continuidade, com readequação proporcional do valor do aluguel em razão da área construída do Empreendimento que continuará a ser efetivamente utilizada pela Locatária, ressalvados os direitos da Locatária e da Empreendedora Locadora relativos ao recebimento do Poder Expropriante de indenização em virtude da desapropriação.

18.11.2. Na hipótese da desapropriação parcial atingir (a) o percentual de até 15% (quinze por cento) da área construída do Empreendimento; e, (b) a área de pé direito do Empreendimento de modo que afete comprovadamente a linha de operação da Locatária, a Empreendedora Locadora compromete-se a realizar, as suas expensas, os investimentos necessários para a realização de obras civis visando à reparação estrutural da área construída do Empreendimento atingida pela referida desapropriação.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - EVENTOS DE INADIMPLEMENTO

19.1. Inadimplemento: O descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Contrato será caracterizado como evento de inadimplemento. Com relação às obrigações pecuniárias, incluindo o pagamento do aluguel, a mora ocorrerá automaticamente após o prazo contratual para pagamento. Com relação às obrigações não pecuniárias, será considerada em mora a Parte que, notificada extrajudicialmente a este respeito, nos termos deste Contrato, não cumpri-la em até 10 (dez) dias a partir do recebimento de referida notificação. Se a mora não for purgada nos prazos aqui estabelecidos, estará caracterizado o evento de inadimplemento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - GARANTIA

20.1. Garantia: Em garantia do pleno e integral cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Locatária no âmbito deste Contrato ("Obrigações Afiançadas"), o Fiodor presta fiança em favor da Locatária ("Fiança"), em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se solidariamente como fiador e principal pagador dos valores devidos nos termos deste Contrato.

20.1.1. A Fiança entrará em vigor nesta data, permanecendo válida em todos os seus termos até a extinção das Obrigações Afiançadas.

20.1.2. As Partes desde já reconhecem como prazo determinado da Fiança, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data de extinção das Obrigações Afiançadas.

20.1.3. A presente Fiança poderá ser executada e exigida pela Empreendedora Locadora quantas vezes for necessário até a integral liquidação das Obrigações Afiançadas.

20.2. Responsabilidade do Fiodor: A responsabilidade do Fiodor inicia-se na presente data e abrange todas e quaisquer obrigações assumidas pela Locatária que, nos termos deste Contrato, tornem-se exigíveis em virtude de qualquer evento de inadimplemento contratual.

20.3. Renúncia do Fiodor: O Fiodor expressamente renuncia aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, 366, 368, 821, 827, 829, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil, e nos artigos 130 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Novo Código de Processo Civil").

20.4. Insolvência: No caso de falecimento do Fiodor, pedido de decretação de insolvência civil do Fiodor, ou ato ou fato que indique comprometimento ou diminuição considerável de seus ativos, a Locatária deverá apresentar uma fiança bancária emitida por instituição financeira de primeira linha, no valor equivalente à totalidade do saldo dos aluguéis vincendos, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados (a) do falecimento do Fiodor; ou, (b) da solicitação escrita da Empreendedora Locadora fundamentando o pedido de substituição; conforme o caso, sob pena de cometimento de infração contratual.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - MULTA

21.1. Multa: Salvo penalidade específica neste Contrato, a infração de qualquer cláusula deste instrumento, observados eventuais prazos de cura estabelecidos neste Contrato, a contar da data do recebimento, pela Parte infratora, de notificação enviada pela Parte inocente, sujeitará à Parte Infratora a multa equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais).

21.2. Incidência da Multa: Caso a Locatária tenha dado causa à rescisão da presente Locação, a incidência da multa estabelecida nesta cláusula se dará sem prejuízo da obrigação de a Locatária pagar a indenização, estabelecida na Cláusula Décima Sexta acima.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - CESSÃO DE CRÉDITOS E DA SUBLOCAÇÃO

22.1. Cessão de Créditos: A Locatária autoriza expressamente, em caráter irrevogável e irretratável, que o crédito decorrente do pagamento dos alugueis, da Indenização e de eventuais encargos moratórios e multas, venha a ser cedido a terceiros, a exclusivo critério da Empreendedora Locadora ("Cessão de Créditos"), incluindo, sem limitação, na hipótese de contratação da Captação de Recursos.

22.1.1. Na hipótese de Captação de Recursos, a critério da Empreendedora Locadora, caberá à Locatária pagar os alugueis diretamente ao Cessionário, bastando, para tanto, o envio de notificação escrita pela Empreendedora Locadora à Locatária.

22.2. Oneração do Empreendimento: A Locatária tem conhecimento e reconhece nada ter a opor quanto à faculdade de que goza a Empreendedora Locadora de, a seu exclusivo critério, onerar o Empreendimento, quer pela constituição de hipoteca, quer pela instituição de propriedade fiduciária ou ainda outra forma de gravame, na hipótese de Captação de Recursos, bem como quanto à inexistência de direito de preferência para aquisição do Empreendimento, em caso de excussão dos referidos ônus ou gravames.

22.3. Conceitos do Negócio: Nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, as Partes reiteram os conceitos aplicáveis aos negócios que poderão advir da celebração do presente Contrato, a saber: (i) securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual uma companhia especializada compra créditos imobiliários e emite valores mobiliários lastreados nesses créditos, para fins de colocação no mercado; (ii) alienação fiduciária é o negócio jurídico pelo qual a Empreendedora Locadora, objetivando constituir a garantia para Captação de Recursos no mercado, contrata a transferência, ao investidor, da propriedade resolúvel do Empreendimento, que será cancelada se e após a liquidação das obrigações contratadas e seus acessórios; e, (iii) com a constituição da propriedade fiduciária, a posse direta do bem ficará com o devedor/fiduciante, e a indireta com o credor/fiduciário.

22.3.1. Efetivada a Captação de Recursos, tanto a Empreendedora Locadora, como a Locatária concordam que os termos e condições definidas neste Contrato, inclusive aquelas relativas ao valor da Locação, sua forma de atualização e reajuste, somente poderão ser alteradas com anuência do Cessionário.

22.4. Sublocação: Será vedada a sublocação do Empreendimento pela Locatária, salvo (a) prévia e expressa autorização da Empreendedora Locadora a esse respeito; e, (b) o disposto na alínea "a" do subitem 6.1.3., acima e no subitem 22.4.1., abaixo. Na hipótese de sublocação do Empreendimento, a Locatária permanecerá, em qualquer hipótese, como única responsável perante a Empreendedora Locadora por todas as obrigações assumidas nos termos deste Contrato, incluindo, sem limitação, as obrigações referentes aos pagamentos dos alugueis e da Indenização, bem como aquelas referentes à devolução do

Empreendimento, após o término do prazo locatício, no estado de conservação compatível com o desgaste natural decorrente do uso normal e do tempo decorrido até então.

22.4.1. A Locatária poderá, mediante comunicação expressa à Empreendedora Locadora, sublocar o Empreendimento objeto desta locação (a) para empresas integrantes do seu grupo econômico (controladas ou controladoras); e, (b) para empresas que sejam essenciais ao exercício de sua atividade no Empreendimento; hipóteses em que a Locatária permanecerá como principal pagadora e integralmente responsável por todas as obrigações do presente Contrato, nos termos do item 22.4. acima, devendo, ainda, respeitar a destinação prevista na Cláusula Sexta acima.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - VIGÊNCIA E REGISTRO

23.1. Vigência e Registro: Fica autorizado, para os fins do disposto nos artigos 8º e 33 da Lei nº 8.245/91 o registro e averbação deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis pertinente. Os custos referentes ao registro deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente serão arcados exclusivamente pela Locatária.

23.2. Cancelamento do Registro: Caso este Contrato venha a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ficará a Locatária obrigada, ao término ou rescisão deste, total ou parcial, a requerer, às suas expensas, o imediato cancelamento do referido registro. Caso a Locatária assim não proceda no prazo de 30 (trinta) dias contado do término ou da rescisão, ficará a Empreendedora Locadora autorizada a proceder o cancelamento do registro, arcando a Locatária com todos os custos incorridos pela Empreendedora Locadora para tanto.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - AVISOS

24.1. Avisos: Todos os avisos, notificações judiciais, citações, intimações e outras comunicações referentes ao presente instrumento deverão ser entregues por escrito, contendo a assinatura da parte que os enviar ou sendo assinados em nome desta, e serão enviados por meio de carta registrada ou carta protocolada, ou via Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou se necessário, de qualquer outra forma contemplada no Código de Processo Civil Brasileiro, aos endereços informados no preâmbulo deste Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

25.1. Despesas: A Locatária arcará: (i) com as despesas relativas ao registro do presente Contrato no Cartório de Registro de Imóveis; e, (ii) com as despesas relativas a quaisquer outros registros e/ou arquivamentos por exigência dos poderes públicos, caso esses registros e/ou arquivamentos sejam relacionados com as atividades da Locatária.

25.2. Integração: O presente instrumento substituirá todos os contratos e entendimentos anteriores entre as Partes a este respeito.

25.3. Liberalidade: O não exercício por uma das Partes de quaisquer de seus poderes ou direitos adquiridos nos termos do presente Contrato não constituirá uma renúncia pela referida parte a tais poderes ou direitos adquiridos, nem constituirá uma novação contratual. As alterações ao presente instrumento, inclusive seus anexos, serão realizadas e só terão força obrigatória após acordo mútuo por escrito entre todas as Partes e do Cessionário.

25.4. Obrigações Pecuniárias: A Locatária se obriga a pagar todas as suas obrigações pecuniárias assumidas neste Contrato, líquidas de quaisquer tributos, despesas, retenções ou quaisquer outras responsabilidades, presentes e futuros.

25.5. Capacidade e Legitimidade: Cada Parte possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas.

25.6. Celebração do Contrato: A celebração deste instrumento e o cumprimento das obrigações de cada uma das Partes (a) não violam qualquer disposição contida nos seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais a respectiva Parte esteja vinculada e, (c) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza.

25.7. Validade do Contrato: Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada uma das Partes, de acordo com os seus termos.

25.8. Declaração das Partes: As Partes declaram expressamente uma à outra que:

- (a) cada parte está apta a cumprir as obrigações ora previstas neste instrumento e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
- (b) nenhuma Parte depende economicamente da outra;
- (c) nenhuma das Partes se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este instrumento e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- (d) as discussões sobre o objeto contratual deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (e) cada Parte é empresa sofisticada e tem experiência em contratos semelhantes a este instrumento e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados;

- (f) as Partes foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foram assistidas por advogados na negociação.

25.9. Renúncia a Direito de Preferência: A Locatária renuncia aos seus direitos de preferência na hipótese de a Empreendedora Locadora pretender ceder, transferir ou alienar, por qualquer título, os Imóveis para veículos de investimentos, quaisquer que sejam, desde que constituídos, investidos, administrados e/ou geridos por qualquer empresa pertencente ao grupo econômico formado pela Brev Investimentos Imobiliários e Participações Ltda., nos termos do artigo 54-A, §1º da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - ARBITRAGEM

26.1. Resolução de Conflitos. Se qualquer controvérsia, conflito, questão ou divergência de qualquer natureza surgir em relação a este Contrato, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para, de boa fé, resolver o conflito.

26.1.1. Para essa finalidade e ressalvadas as hipóteses previstas neste Contrato as quais já possuem um prazo de saneamento do inadimplemento, tal como, exemplificadamente, o previsto no item 9.5., acima, qualquer das partes poderá notificar a outra de seu desejo de dar início ao procedimento contemplado por esta cláusula (a "Notificação de Conflito"), a partir do qual as partes deverão reunir-se para tentar resolver tal conflito por meio de discussões amigáveis e de boa fé.

26.1.2. Exceto se de outro modo estabelecido neste Contrato (tal como, exemplificadamente, o previsto no item 9.5., acima), caso as partes não encontrem uma solução, dentro de um período de 30 (trinta) dias após a entrega da Notificação de Conflito de uma parte à outra, então o conflito deverá ser resolvido por arbitragem, conforme disposto abaixo.

26.2. Arbitragem. A arbitragem deverá ser conduzida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, perante o Tribunal de Arbitragem de acordo com o disposto no art. 3º, da Lei nº 9.307/96, e conforme as regras do centro de arbitragem da Câmara de Comércio Brasil - Canadá, por 3 (três) ou mais árbitros que serão nomeados em conformidade com as regras da própria Câmara, em vigor no momento da arbitragem.

26.2.1. A arbitragem será conduzida no idioma português e com base no direito brasileiro.

26.2.2. As Partes se reservam o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de: (a) assegurar a instituição da arbitragem; (b) obter medidas urgentes, de caráter cautelar ou antecipatório, para proteção ou salvaguarda de direitos previamente à instauração do Tribunal Arbitral, sem que isso seja considerado como renúncia à arbitragem; (c) executar qualquer obrigação que pelo seu descumprimento estabeleça força executiva ao presente Contrato; (d) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença

PRE
Lima
da
PA

arbitral; e (e) dirimir questões não suscetíveis de decisão arbitral. Para esses fins e outros previstos na lei 9.307/96, as Partes elegem o foro da Capital do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

26.2.5. Conforme previsto nos artigos 22-A e 22-B da Lei nº 9.307/96, eventuais medidas cautelares ou provisionais solicitadas ao judiciário deverão ser avaliadas pelo painel arbitral instituído para manutenção, modificação ou revogação.

E por assim estarem, justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 07 de dezembro de 2017.

14º Tabelião
Lima
da
PA

14º Tabelião
Lima
da
PA

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
BRV 06 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Empreendedora Locadora

Nome: **Gabriel B. Martins**
Cargo: *DIRETOR*

Nome: **Luiz Felipe de Castro**
Cargo: *DIRETOR*

[Handwritten signature]

14º Tabelião
Lima
da
PA

DENGO DO BRASIL LTDA
Locatária

Nome:
Cargo:

[Handwritten signature]
GUILHERME PEIRÃO LEAL
Fiador

TESTEMUNHAS:

1. *[Handwritten signature]*
Nome: **Lucas Baracho Torres Pinto**
RG: **26.674.988-0**
CPF: **222.318.418-94**
CPF/MF:

2. *[Handwritten signature]*
Nome: **André Sawaya**
RG: **19.880.232-8**
CPF/MF: **287.982.238-60**

14º Tabelião de Notas de São Paulo
R. Antônio Bicudo, 64 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo/SP
Fone: (11) 3085.4500 | www.vampre.com.br

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s):
GUILHERME PEIRÃO LEAL
São Paulo, 07 de Dezembro de 2017. C. Seq: 3610/290.13:5:37h

R\$9,00 SELO(S) 104780671671
Válido somente com selo de autenticidade.

14º TABELIÃO - VAMPRE
Antônia Angélica Rodrigues de Lima
R. Antônio Bicudo, 64 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo/SP
Fone: (11) 3085.4500 | www.vampre.com.br

20 notário Jeremias Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3078-1836 **ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS** tabelião

Reconheço por semelhança as firmas de: (1) GABRIEL BACKES MARTINS e (1) LUIZ FELIPE DE CASTRO, em documento com valor econômico, dou fé. São Paulo, 08 de dezembro de 2017.

Em Teste da verdade. Cód. [-1229343812184532499940-003191]

ISRAEL VIDUY LIPES - Escrevente Autorizada (Dito 2: total R\$ 18,00) Selo(s): Selo(s): 2 Ato: AA-740287

O Presente ato somente é válido com selo de Autenticidade.



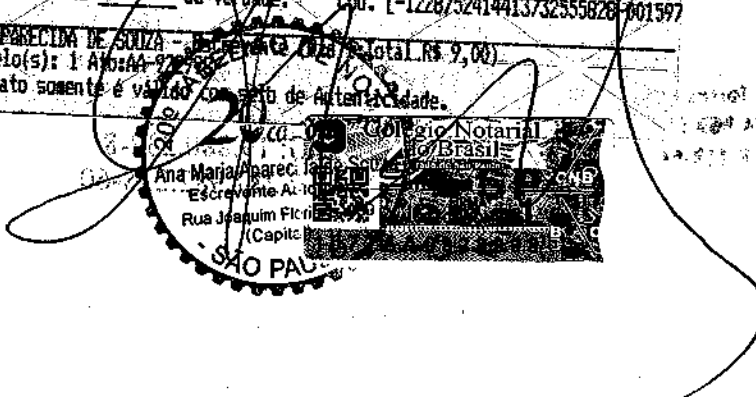
20 notário Jeremias Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3078-1836 **ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS** tabelião

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) ESTEVAN VERCELLINO SARTOREL em documento com valor econômico, dou fé. São Paulo, 07 de dezembro de 2017.

Em Teste da verdade. Cód. [-1228752414413732555828-001597]

ANA MARIA APARECIDA DE SOUZA - Escrevente Autorizada (Dito 1: total R\$ 9,00) Selo(s): Selo(s): 1 Ato: AA-92788

O Presente ato somente é válido com selo de Autenticidade.



ANEXO 1
PROJETO BASICO



INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO, SOB A MODALIDADE BUILT TO SUIT, DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas, de um lado:

BRV 06 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tenente Negrão, nº 140, conjunto 141, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.124.433/0001-30, neste ato devidamente representada em conformidade com seu Contrato Social ("Empreendedora Locadora");

DENGO DO BRASIL LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Nebraska, nº 323, Brooklin Novo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.244.006/0001-00, neste ato devidamente representada em conformidade com seu Contrato Social ("Locatária"); e

GUILHERME PEIRÃO LEAL, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 4105990 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 383.599.108-63, residente e domiciliado na Rua Suíça, 430, Jardim Paulista, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Fiador");

A Empreendedora Locadora, a Locatária e o Fiador, quando em conjunto, denominados simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

(a) Em 07/12/17, as Partes celebraram o Instrumento Particular de Contrato de Locação, Sob a Modalidade Built to Suit, de Imóvel e Outras Avenças ("Contrato de Locação"), que tem por objeto (i) a realização da construção de uma fábrica e uma loja ("Empreendimento"), pela Empreendedora Locadora, por intermédio de uma construtora, de acordo com as especificações da Locatária; e, (ii) a subsequente locação do Empreendimento à Locatária, em caráter personalíssimo, pelo prazo de 15 (quinze) anos, contados a partir da Data de Início do Prazo Locatício, definida no item 7.1 do Contrato de Locação;

(b) Restou acordado no Contrato de Locação, que a eficácia das obrigações da Empreendedora Locadora estava condicionada à superação de determinadas condições precedentes ("Condições Precedentes"), quais sejam, (i) a conclusão da *due diligence* legal e ambiental dos Imóveis, de seus titulares e antecessores, em termos satisfatórios à Empreendedora Locadora e que não ofereça quaisquer riscos à presente locação ("Condição Precedente - Due Diligence"); (ii) a aquisição definitiva dos Imóveis pela Empreendedora Locadora, o que se dará com a lavratura da escritura pública de venda e compra dos referidos Imóveis ("Condição Precedente - Aquisição"); (iii) a apresentação de informações

societária/financeiras da Locatária, abrangendo o Contrato Social, os documentos de comprovação de poderes, as demonstrações financeiras completas dos últimos 3 (três) exercícios sociais (caso existentes) sem quaisquer ressalvas ("Condição Precedente - Demonstrações Financeiras da Locatária"); (iv) a aprovação do Projeto perante a Municipalidade e demais órgãos competentes, com a consequente obtenção de todas e quaisquer licenças necessárias ao início da Obra, incluindo, mas não se limitando a obtenção do alvará de demolição e construção segundo o previsto no Projeto, unificação de matrícula, licenciamento ambiental emitido pelo órgão do meio Ambiente, licenciamento do acesso viário, dentre outros, sendo certo que eventuais contrapartidas exigidas pelas autoridades competentes serão custeadas exclusivamente pela Locatária ("Condição Precedente - Aprovação do Projeto"); (v) a celebração do contrato de construção do Empreendimento junto à Construtora ("Condição Precedente - Contrato de Construção"); (vi) a constituição/apresentação da garantia estabelecida na Cláusula Vigésima do Contrato de Locação ("Condição Precedente - Garantia");

(c) As Partes, de comum acordo, ratificam que as Condições Precedentes "i", "ii" e "iii" acima mencionadas encontram-se devidamente superadas;

(d) No que tange à Condição Precedente - Aprovação do Projeto discriminada no item "iv", da consideração preliminar "b", acima, considerando que, nos termos do art. 59 do Decreto nº 57.776 de 07 de julho de 2017, a Empreendedora Locadora já possui o direito de iniciar as obras do Empreendimento, tendo em vista que (i) o pedido de alvará de aprovação e execução das obras do Empreendimento foi protocolado perante a Prefeitura do Município de São Paulo, em 30/01/18; e, (ii) referido pedido não foi indeferido e não houve emissão de "comunique-se"; as partes resolvem excluir a mencionada condição precedente do Contrato de Locação, sem prejuízo da manutenção da responsabilidade da Empreendedora Locadora quanto à realização da aprovação do projeto do Empreendimento por sua conta e risco;

(e) Em relação à Condição Precedente - Contrato de Construção, mencionada na consideração preliminar "b", acima, considerando que o Contrato de Construção ainda não foi celebrado e as Partes desejam que as obrigações da Empreendedora Locadora previstas no Contrato de Locação tornem-se eficazes, as Partes desejam excluir a referida Condição Precedente - Contrato de Construção do Contrato de Locação;

(f) Para fins da definição do valor do aluguel mensal do Empreendimento, as Partes acordaram determinada fórmula (que se encontra prevista no item 9.1. do Contrato de Locação), sendo certo que, para o seu cálculo, há a necessidade de utilizar o Valor do Investimento definido no subitem 9.1.1. do Contrato de Locação, qual seja, a totalidade dos investimentos realizados e despesas incorridas pela Empreendedora Locadora para viabilização e implementação do Empreendimento;

(g) Considerando os investimentos realizados e as despesas até então incorridas e a incorrer pela Empreendedora Locadora, as Partes desde já reconhecem que, na presente data, o montante do Valor do Investimento equivale a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);

(h) Com relação aos projetos do Empreendimento, os projetos executivos referentes à fundação e à

estrutura do Empreendimento, bem como os orçamentos de execução de tais projetos, já foram finalizados e devidamente aprovados pela Locatária, sendo certo que o Projeto Executivo do Empreendimento encontra-se em fase de finalização de sua elaboração, razão pela qual as Partes desejam prorrogar o prazo de finalização do Projeto Executivo previsto no Contrato de Locação;

Assim, resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação Sob a Modalidade Built To Suit, de Imóvel e Outras Avenças ("Aditamento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO ADITAMENTO

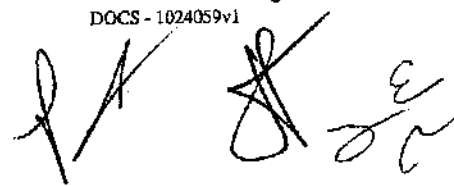
1.1. Definições: Para os fins deste Primeiro Aditamento, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Contrato de Locação.

1.2. Valor do Investimento: Considerando o disposto na Consideração Preliminar "g", acima, as Partes acordam que o Valor do Investimento (definido no subitem 9.1.1. do Contrato de Locação), nesta data, corresponde ao valor total de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), razão pela qual o disposto no subitem 2.2.1.1. do Contrato de Locação, a partir da data de assinatura do presente Aditamento, perde seu efeito para todos os fins de direito.

1.2.1. Tendo em vista que o Projeto Executivo do Empreendimento ainda não se encontra finalizado, caso o Valor do Investimento supere o montante previsto no item 1.2., acima, a Empreendedora Locadora ou a Locatária, em conjunto ou isoladamente, poderão alterar o Projeto Executivo e o Memorial Descritivo, tão somente, no que diz respeito aos acabamentos, aos equipamentos e aos materiais do Empreendimento, visando à redução do referido Valor do Investimento.

1.2.2. Caso após alteração de acabamentos, materiais e equipamentos, o Valor do Investimento ultrapasse o valor total de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), um novo valor de investimento total será definido em aditamento futuro, não podendo exceder em hipótese alguma o limite de R\$ 16.500.000,00 (Dezesseis milhões e quinhentos mil reais). Referido aditamento deverá ser celebrado entre as Partes, no prazo de até 05 (cinco) dias contado da data de definição do novo valor de investimento, se o caso.

1.3. Condições Precedentes: Em razão do disposto nas Considerações Preliminares "d", "e" e "f", acima, as Partes excluem do Contrato de Locação a necessidade de implementação (i) da Condição Precedente - Aprovação de Projeto; e (ii) da Condição Precedente - Contrato de Construção; e dão por superadas as demais Condições Precedentes, razão pela qual, a partir da data de assinatura do presente



Aditamento, as obrigações da Empreendedora Locadora previstas no Contrato de Locação são plenamente eficazes.

1.3.1. Em razão do disposto na consideração preliminar "d", acima, e nos termos do Parágrafo 3º do art. 59 do Decreto nº 57.776 de 07 de julho de 2017, é de inteira responsabilidade da Empreendedora Locadora a eventual necessidade de adequação da obra às posturas municipais, sem prejuízo da manutenção das demais responsabilidades e obrigações previstas no Contrato de Locação.

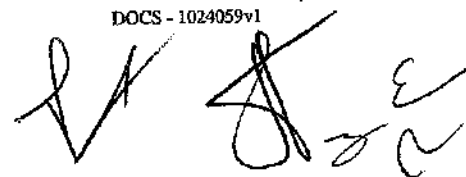
1.4. Projetos: Considerando o disposto na Consideração Preliminar "h", acima, as Partes:

- (a) ratificam que os projetos executivos referentes à fundação e à estrutura do Empreendimento, que se encontram no Anexo 1 do presente Aditamento, já foram devidamente finalizados pela Empreendedora Locadora e aprovados pela Locatária, razão pela qual estes passam a integrar o Contrato de Locação. A Locatária declara ainda que aprova os orçamentos apresentados pela Empreendedora Locadora, para a execução dos serviços referentes à fundação e à estrutura do Empreendimento e a mobilização inicial do canteiro de obras, orçamentos estes que se encontram no Anexo 2 do presente Aditamento; e,
- (b) desejam aditar o prazo constante no subitem 2.2.1. do Contrato de Locação, no que diz respeito ao prazo de envio pela Empreendedora Locadora à Locatária (a) do Projeto Executivo (incluindo o Memorial Descritivo); e, (b) de 03 (três) propostas de construtoras de primeira linha para construção do Empreendimento (considerando o Projeto Executivo), razão pela qual, a partir da data de assinatura do presente Aditamento, o referido prazo de envio passa a ser a data de 20/08/18, devendo a Locatária realizar a análise de tais documentos, no prazo de até 10 (dez) dias contados do recebimento destes.

1.5. Data da Conclusão da Obra: Considerando a finalização dos projetos executivos referentes à fundação e à estrutura do Empreendimento, a Empreendedora Locadora informa que o prazo de finalização das obras do Empreendimento é de 09 (nove) meses contado da data de assinatura do presente Aditamento, ou seja, a data de 30 de abril de 2019, sendo certo que referida data, para fins do Contrato de Locação, é considerada a Data da Conclusão da Obra.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA RATIFICAÇÃO

2.1. Ratificação: As Partes ratificam expressamente, em todos os termos, naquilo que não conflitar com este Aditamento, os termos e condições do Contrato de Locação, do qual o presente Aditamento passa a fazer parte integrante, complementar e indissociável como se nele estivesse transcrito. Havendo divergência entre as disposições do Contrato de Locação com as disposições do presente Aditamento, prevalecerão as disposições deste Aditamento.



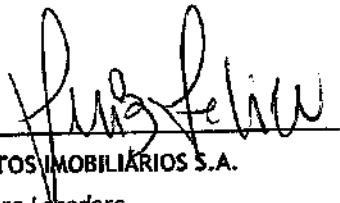
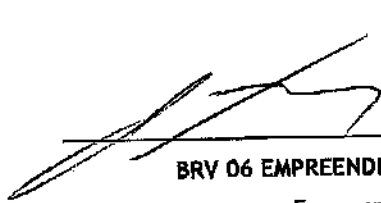
E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Primeiro Aditamento em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 30 de julho de 2018.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

Handwritten signatures and scribbles at the bottom right of the page, including a large signature and some illegible marks.

Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação de Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 30/07/18, entre BRV 06 Empreendimentos Imobiliários S.A.; Dengo do Brasil Ltda. e Guilherme Peirão Leal.



BRV 06 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

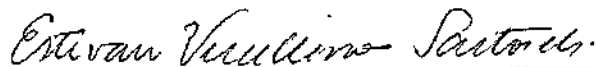
Empreendedora Locadora

Nome: **Gabriel B. Martins**

Nome: **Luiz Felipe de Castro**

Cargo:

Cargo:



DENGO DO BRASIL LTDA.

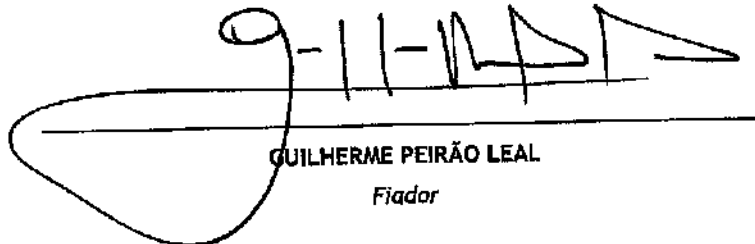
Locatária

Nome:

Nome:

Cargo:

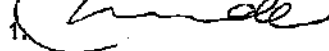
Cargo:



GUILHERME PEIRÃO LEAL

Fiador

Testemunhas:



Nome: **Roberto Munhoz Miranda**

RG: **25.684.121-4**

CPF/MF: **253.270.748-89**

2.



Nome: **Caio Amunziato Rileiro**

RG: **34259977-X**

CPF/MF: **230291858-42**

Anexo 1
Projetos Executivos - Fundação e Estrutura

DOCS - 1024059v1

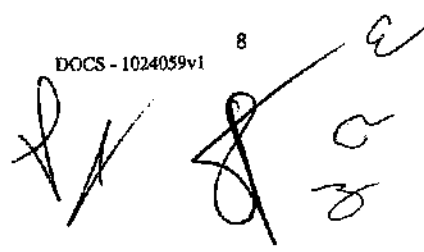
7



Anexo 2

Orçamentos para a Execução dos Serviços de Fundação e Estrutura

DOCS - 1024059v1

8

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature on the left and several smaller initials on the right.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDO ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO, SOB A MODALIDADE BUILD TO SUIT, DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas, de um lado:

BRV 06 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tenente Negrão, nº 140, conjunto 141, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.124.433/0001-30, neste ato devidamente representada em conformidade com seu Contrato Social ("Empreendedora Locadora");

DENGO DO BRASIL LTDA. - ME, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Nebraska, nº 323, Brooklin Novo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.244.006/0001-00, neste ato devidamente representada em conformidade com seu Contrato Social ("Locatária"); e

GUILHERME PEIRÃO LEAL, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 4105990 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 383.599.108-63, residente e domiciliado na Rua Suíça, 430, Jardim Paulista, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Fiador"),

A Empreendedora Locadora, a Locatária e o Fiador, quando em conjunto, denominados simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

(a) Em 07/12/17, as Partes celebraram o Instrumento Particular de Contrato de Locação, Sob a Modalidade Build to Suit, de Imóvel e Outras Avenças ("Contrato de Locação"), que tem por objeto (i) a realização da construção de uma fábrica e uma loja ("Empreendimento"), pela Empreendedora Locadora, por intermédio de uma construtora, de acordo com as especificações da Locatária; e, (ii) a subsequente locação do Empreendimento à Locatária, em caráter personalíssimo, pelo prazo de 15 (quinze) anos, contados a partir da Data de Início do Prazo Locatício, definida no item 7.1 do Contrato de Locação;

(b) Para fins da definição do valor do aluguel mensal do Empreendimento, as Partes acordaram determinada fórmula (que se encontra prevista no item 9.1. do Contrato de Locação), sendo certo que, para o seu cálculo, há a necessidade de utilizar o Valor do Investimento definido no subitem 9.1.1. do Contrato de Locação, qual seja, a totalidade dos investimentos realizados e despesas incorridas pela Empreendedora Locadora para viabilização e implementação do Empreendimento;

(c) Em 30/07/2018, as partes aditaram o Contrato de Locação, para, dentre outras alterações, definirem o montante mínimo do Valor do Investimento, no valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) e a Data da Conclusão da Obra;

(d) Tendo em vista que o Projeto Executivo do Empreendimento e os orçamentos para a execução das obras do Empreendimento já foram finalizados, as Partes, de comum acordo, decidiram (i) definir o montante do Valor do Investimento que será arcado pela Empreendedora Locadora, qual seja, o valor de R\$ 18.119.852,00 (dezoito milhões, cento e dezenove mil, oitocentos e cinquenta e dois reais); e, (ii) alterar a Data da Conclusão da Obra;

(e) As Partes, de comum acordo, decidiram ainda que os investimentos necessários à viabilização e implementação do Empreendimento superiores ao Valor do Investimento mencionado na consideração preliminar "d", acima: (i) serão arcados exclusivamente pela Locatária, desde que referidos investimentos sejam em decorrência de novas alterações solicitadas por esta; e, (ii) não serão computados para fins do cálculo do aluguel do Empreendimento, previsto no item 9.1. do Contrato de Locação. Referido valor, de acordo com o Projeto Executivo do Empreendimento e com o orçamento de execução das obras do Empreendimento, nesta data, corresponde ao montante de R\$ 2.492.657,00 (dois milhões, quatrocentos e noventa e dois mil, seiscentos e cinquenta e sete reais);

Assim, resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Segundo Aditamento ao Contrato de Locação Sob a Modalidade Build To Suit, de Imóvel e Outras Avenças ("Aditamento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO ADITAMENTO

1.1. Definições: Para os fins deste Segundo Aditamento, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Contrato de Locação.

1.2. Valor do Investimento: Considerando o disposto na alínea "i" da Consideração Preliminar "d", acima, as Partes definem que o Valor do Investimento (definido no subitem 9.1.1. do Contrato de Locação) a ser arcado pela Empreendedora Locadora será o valor de R\$ 18.119.852,00 (dezoito milhões, cento e dezenove mil, oitocentos e cinquenta e dois reais).

1.2.1. Considerando o disposto na Consideração Preliminar "e", acima, para fins de implementação do Empreendimento, a Locatária deverá arcar com o valor de R\$ 2.492.657,00 (dois milhões, quatrocentos e noventa e dois mil, seiscentos e cinquenta e sete reais), que deverá ser pago diretamente à Construtora. Referido valor será destinado ao pagamento dos seguintes itens do orçamento da Construtora: (a) sistemas elétricos; (b) ar condicionado; (c) revestimentos internos; e (d) paisagismo.

1.2.2. A Locatária deverá efetuar o pagamento do montante mencionado no item 1.2.1., acima, no prazo e na forma previstos no Contrato de Construção, sob pena de, na hipótese de não realização do referido pagamento, a Data da Conclusão da Obra prevista no Contrato de Locação

ser automaticamente prorrogada pela quantidade de dias correspondentes ao atraso na realização do pagamento pela Locatária, sem a incidência de qualquer penalidade à Empreendedora Locadora, notadamente, a não incidência da Multa por Atraso na Entrega da Obra à Empreendedora Locadora, sem prejuízo da obrigação da Locatária arcar com as penalidades previstas no Contrato de Construção a esse respeito.

1.2.3. As Partes desde já ajustam que o valor mencionado no item 1.2.1., acima, não será computado para fins do cálculo do aluguel do Empreendimento, previsto no item 9.1. do Contrato de Locação.

1.2.4. As Partes ajustam ainda que qualquer aumento no custo da obra do Empreendimento que seja decorrente (a) de novas alterações de projetos solicitadas pela Locatária; e, (b) de interferências na obra em função das modificações de projetos solicitadas pela Locatária que sejam posteriores a data de assinatura deste Aditivo; deverá ser arcado exclusivamente pela Locatária, observado o procedimento previsto nos subitens acima.

1.3. Projetos: Considerando o disposto na Consideração Preliminar "d", acima, as Partes ratificam que o Projeto Executivo do Empreendimento (incluindo o Memorial Descritivo), cuja relação se encontra no Anexo 1 do presente Aditamento, já foi devidamente finalizado pela Empreendedora Locadora e aprovado pela Locatária, razão pela qual este passa a integrar o Contrato de Locação.

1.4. Data da Conclusão da Obra: Considerando a finalização do Projeto Executivo do Empreendimento e os Orçamentos, as Partes desejam alterar a Data da Conclusão da Obra, que, a partir da presente data, passa a ser a data de 01 de agosto de 2019, sendo certo que referida data, para fins do Contrato de Locação, é considerada a Data da Conclusão da Obra.

1.5. Demonstrações Financeiras: A Locatária autoriza desde já que a Empreendedora Locadora apresente suas demonstrações financeiras à instituição financeira relacionada à Captação de Recursos.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA RATIFICAÇÃO

2.1. Ratificação: As Partes ratificam expressamente, em todos os termos, naquilo que não conflitar com este Aditamento, os termos e condições do Contrato de Locação, do qual o presente Aditamento passa a fazer parte integrante, complementar e indissociável como se nele estivesse transcrito. Havendo divergência entre as disposições do Contrato de Locação com as disposições do presente Aditamento, prevalecerão as disposições deste Aditamento.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Segundo Aditamento em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 07 de novembro de 2018.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)



Página de assinaturas do Segundo Aditamento ao Contrato de Locação de Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 07/11/2018, entre BRV 06 Empreendimentos Imobiliários S.A.; Dengo do Brasil Ltda. ME. e Guilherme Peirão Leal.



BRV 06 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

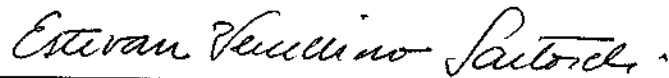
Empreendedora Locadora

Nome: **Gabriel B. Martins**

Nome:

Cargo: *SMEDOR*

Cargo:



DENGO DO BRASIL LTDA. - ME

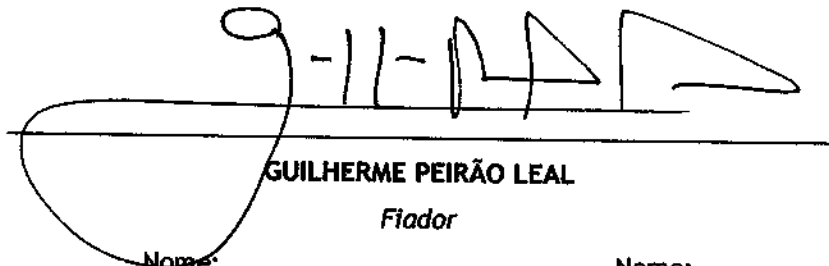
Locatária

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



GUILHERME PEIRÃO LEAL

Fiador

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

Testemunhas:

1.

Nome: *Lucas Baracho Torres Pinto*

RG: **26.674.969-0**

CPF/MF:

CPF: 222.318.418-94

2.

Nome:

RG:

CPF/MF:

Larissa C. Nunes Padilha
RG: **42.444.165-2**
CPF: **321.375.958-93**

INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO, SOB A MODALIDADE BUILD TO SUIT, DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas, de um lado:

BRV 06 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tenente Negrão, nº 140, conjunto 141, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.124.433/0001-30, neste ato devidamente representada em conformidade com seu Contrato Social ("Empreendedora Locadora");

DENGO DO BRASIL LTDA. - ME, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Nebraska, nº 323, Brooklin Novo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.244.006/0001-00, neste ato devidamente representada em conformidade com seu Contrato Social ("Locatária"); e

GUILHERME PEIRÃO LEAL, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 4105990 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 383.599.108-63, residente e domiciliado na Rua Suíça, 430, Jardim Paulista, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Fiador");

A Empreendedora Locadora, a Locatária e o Fiador, quando em conjunto, denominados simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1. Em 07/12/17, as Partes celebraram o Instrumento Particular de Contrato de Locação, sob a Modalidade Build to Suit, de Imóvel e Outras Avenças ("Contrato de Locação"), que tem por objeto (i) a realização da construção de uma fábrica e uma loja ("Empreendimento"), pela Empreendedora Locadora, por intermédio de uma construtora, de acordo com as especificações da Locatária; e, (ii) a subsequente locação do Empreendimento à Locatária, em caráter personalíssimo, pelo prazo de 15 (quinze) anos, contados a partir da Data de Início do Prazo Locatício, definida no item 7.1 do Contrato de Locação;

2. Em 30 de julho de 2018, as partes celebraram 1º Aditamento ao Contrato de Locação, para, dentre outras alterações, definirem (i) o montante mínimo do Valor do Investimento, no valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais); e, (ii) a Data da Conclusão da Obra para o dia 30 de abril de 2019;

3. Em 07 de novembro de 2018, as partes celebraram o 2º Aditamento ao Contrato de Locação, para, dentre outras alterações, definirem (i) o montante do Valor do Investimento que será arcado pela Empreendedora Locadora, qual seja, o valor de R\$ 18.119.852,00 (dezoito milhões, cento e dezenove mil,

Ad
1
CE

oitocentos e cinquenta e dois reais); (ii) que os investimentos necessários à viabilização e implementação do Empreendimento superiores ao Valor do Investimento ("Investimentos Excedentes"): (a) serão de responsabilidade exclusivamente pela Locatária, às suas exclusivas expensas; (b) não serão computados para fins do cálculo do aluguel do Empreendimento, previsto no item 9.1. do Contrato de Locação; e (c) que o referido valor, de acordo com o Projeto Executivo do Empreendimento e com o orçamento de execução das obras do Empreendimento, corresponderia ao montante de R\$ 2.492.657,00 (dois milhões, quatrocentos e noventa e dois mil, seiscentos e cinquenta e sete reais); e (iii) a alteração da Data da Conclusão da Obra para o dia 01 de agosto de 2019, para fins do Contrato de Locação;

4. As Partes, de comum acordo, decidiram ainda (i) que o valor dos Investimentos Excedentes será alterado de R\$ 2.492.657,00 (dois milhões, quatrocentos e noventa e dois mil, seiscentos e cinquenta e sete reais) para R\$ 951.501,45 (novecentos e cinquenta e um mil quinhentos e um reais e quarenta e cinco centavos); (ii) que a Data da Conclusão da Obra passará a ser a data de assinatura do Termo de Recebimento; (iii) que a Data de Início do Prazo Locatício será o dia 02 de janeiro de 2020; (iv) que a data de Pagamento dos Aluguéis será alterada para o 10º dia do mês de competência, sendo o primeiro aluguel realizado em 10 de janeiro de 2020; (v) que a Empreendedora Locadora terá o prazo de 60 (sessenta) dias contados a partir (a) da Data da Conclusão da Obra; ou (b) da data do recebimento pela Empreendedora Locadora de notificação encaminhada pela Locatária informando a respeito conclusão das obras de implementação executadas pela Locatária, o que ocorrer por último, para a obtenção do Habite-se e do AVCB do Empreendimento; e, (vi) alterar o uso do imóvel previsto no projeto do Empreendimento para comercial;

Assim, resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Terceiro Aditamento ao Contrato de Locação Sob a Modalidade Build To Suit, de Imóvel e Outras Avenças ("Aditamento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO ADITAMENTO

1.1. Definições: Para os fins deste Aditamento, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Contrato de Locação.

1.2. Investimentos Excedentes: Considerando o disposto na alínea "i" da Consideração Preliminar "4", acima, a partir da presente data, o montante dos Investimentos Excedentes que deverá ser arcado pela Locatária passará a ser equivalente à R\$ 951.501,45 (novecentos e cinquenta e um mil quinhentos e um reais e quarenta e cinco centavos), que deverá ser pago pela Locatária diretamente à Construtora, conforme previsto no contrato de construção celebrado entre a Empreendedora Locadora, a Locatária e a Construtora. Referido valor será destinado pela Locatária ao pagamento dos seguintes itens do orçamento da Construtora: (a) sistemas elétricos; (b) sistemas hidráulicos; (c) sistema de combate a incêndio; e, (d) fechamentos e vedações; conforme descrito no Anexo 1 deste Aditamento.

Ar
2
C

1.2.1. As Partes desde já ajustam que o valor mencionado no item 1.2., acima não será computado para fins do cálculo do aluguel do Empreendimento, previsto no item 9.1. do Contrato de Locação.

1.2.2. As Partes ajustam ainda que qualquer aumento no custo da obra do Empreendimento que seja decorrente (a) de alterações de projetos solicitadas pela Locatária (sejam tais alterações dos itens cuja responsabilidade de custeio são diretamente da Locatária, quanto de outros itens); e, (b) de interferências na obra em função das modificações de projetos solicitadas pela Locatária; deverá ser arcado exclusivamente pela Locatária.

1.2.3. A Locatária declara expressamente que solicitou à Empreendedora Locadora, a exclusão da execução de determinados serviços que seriam executados pela Empreendedora Locadora (por intermédio da Construtora), tendo em vista que a Locatária se comprometeu a realizá-los, às suas expensas e sob sua exclusiva responsabilidade, quais sejam:

- (a) piso de concreto (Werden);
- (b) impermeabilização das áreas internas;
- (c) esquadrias da fachada (pele de vidro);
- (d) ar-condicionado;
- (e) instalações elétricas e hidráulicas internas;
- (f) comissionamento e startup do grupo gerador;
- (g) acabamentos, revestimentos internos, forros;
- (h) acabamento externo das "docas", portões de acesso ao subsolo;
- (i) guarda-corpo;
- (j) paisagismo;
- (k) pavimentação externa;
- (l) sistema de combate a incêndio:
 - (i). Extintores;
 - (ii). Detecção de fumaça;
 - (iii). Sinalização.

1.2.4. A Locatária responsabilizar-se-á integralmente por todas as atividades executadas ou contratadas diretamente por si, isentando a Empreendedora Locadora e a Construtora de quaisquer responsabilidades atinentes a tais empresas, funcionários, prepostos, prestadores de serviços, em especial, à segurança física de pessoas, instalações, materiais e tudo o mais que se relacionar à área disponibilizada, devendo a Locatária providenciar os seguros necessários a tais atividades, exceto se os danos causados forem de responsabilidade da Empreendedora Locadora.

1.2.5. A Locatária garante que os serviços que serão realizados no imóvel se desenvolverão com rigorosa observância da legislação e normas técnicas brasileiras, mormente em termos de integração de colaboradores, respeito às determinações de SMS (Segurança, Meio-Ambiente e Saúde), eximindo

AN
3 E

a Empreendedora Locadora e a Construtora de qualquer responsabilidade nesse tocante, exceto se os danos causados forem de responsabilidade da Empreendedora Locadora.

1.3. Data da Conclusão da Obra: As Partes desejam alterar a Data da Conclusão da Obra, que, a partir da presente data, passa a ser a data de assinatura do Termo de Recebimento, que corresponderá a entrega física da obra, independentemente da obtenção do Habite-se e do AVCB do Empreendimento, observado o disposto no item 1.5., abaixo.

1.3.1. Na Data da Conclusão da Obra, desde que o Empreendimento esteja de acordo com o Projeto, ressalvadas (a) as Pendências Permitidas; (b) a execução das obras de implementação descritas no item 1.2.3. acima; as Partes, deverão celebrar o último Laudo de Inspeção Definitivo, que será considerado como Termo de Entrega e Aceitação; e (c) a conclusão das pendências pós aceite ("Pendências pós Aceite") de responsabilidade da Locadora, conforme relação de itens e prazos abaixo:

Fornecedor	Atividade	Data alvo	Data limite
Rewood	Calafetação	20/12/2019	15/01/2019
Rewood	Fechamentos	13/12/2019	10/01/2019
Rewood	Acabamentos Estrutura de Madeira. Obs: para a conclusão dessa atividade os itens referentes ao fechamento das esquadrias e impermeabilização deverão estar concluídos	24/12/2019	15/01/2020
Omnitrade	Impermeabilização	25/12/2019	15/01/2020
Basic	Documentação Elevadores	15/01/2020	31/01/2020
M&M	Ligação definitiva de energia	30/01/2020	28/02/2020

1.3.1.1. Em relação a atividade de impermeabilização, o cumprimento da data limite está condicionado a verificação da umidade de equilíbrio da madeira (12%) quando da execução de cada etapa de impermeabilização

1.3.1.2. Caso qualquer das atividades acima não estejam concluídas até a data limite, definida na última coluna à direita da tabela, será devida à Locatária uma multa diária, não cumulativa, equivalente a um dia de aluguel por dia de atraso até a superação dos respectivos itens.

1.4. Data de Início do Prazo Locatício: As Partes desejam definir a Data de Início do Prazo Locatício, que, a partir da presente data, passará a ser a data de 02 de janeiro de 2020.

1.4.1. As Partes acordam que a Locatária poderá ingressar no Empreendimento a partir de 02 de janeiro de 2020, única e exclusivamente para realizar as obras de implementação descritas no item 1.2.3. acima, que serão de sua responsabilidade, devendo durante o referido ingresso seguir as orientações realizadas pela construtora responsável pela execução das obras do Empreendimento.

AN
E
4

1.4.2. Tendo em vista que a Locatária será imitada na posse do Empreendimento nas condições descritas na Cláusula 1.3., acima, ou seja, sem a obtenção do Habite-se e/ou do AVCB, as Partes desde já ajustam que, a ocorrência de quaisquer sinistros durante a não obtenção de tais documentos, ou ainda autuações, multas, processos administrativos ou judiciais eventualmente decorrentes de referido fato, serão arcados única e exclusivamente pela Locatária.

Até a obtenção do Habite-se e/ou do AVCB do Empreendimento, a Locatária deverá manter o Empreendimento no mesmo estado que o recebeu (ressalvada a execução dos serviços descritos no item 1.2.3., acima), observado o Termo de Entrega e Aceitação que deverá ser celebrado entre as Partes anteriormente à data de imissão na posse do Empreendimento pela Locatária, sendo certo que, na hipótese de ocorrência de qualquer alteração no Empreendimento após a ocupação deste pela Locatária ("Alteração do Empreendimento"), em desacordo com o projeto previamente aprovado e que impacte na não obtenção pela Empreendedora Locadora do Habite-se e/ou do AVCB do Empreendimento, não será devido pela Empreendedora Locadora à Locatária, o pagamento de qualquer penalidade a esse respeito, inclusive a Multa por Atraso da Entrega da Obra. Por outro lado, caso a não obtenção de referidos documentos se deva por culpa da Locadora, esta permanecerá responsável por todas as penalidades dispostas no Contrato.

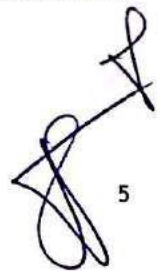
1.5. Pagamento dos Aluguéis: Os aluguéis serão pagos no dia 10º do mês de competência, sendo que serão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer aluguéis até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos pela Locatária. Para fins deste Contrato, considera-se dia útil todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado na República Federativa do Brasil.

1.5.1. O pagamento do primeiro aluguel será realizado no dia 10 de janeiro de 2020.

1.6. Obtenção do Habite-se e AVCB. A Empreendedora Locadora deverá apresentar à Locatária, o Habite-se e o AVCB do Empreendimento, no/ prazo de 60 (sessenta) dias contados a partir (a) da Data da Conclusão da Obra; ou, (b) da data do recebimento pela Empreendedora Locadora de notificação encaminhada pela Locatária informando a respeito da conclusão das obras de implementação descritas no item 1.2.3. acima, executadas pela Locatária; o que ocorrer por último.

1.6.1. As Partes desde já ajustam que a Multa por Atraso na Entrega da Obra não incidirá à Empreendedora Locadora, na hipótese de atraso na apresentação do Habite-se e/ou do AVCB, no prazo mencionado no item 1.5., acima, desde que referido atraso seja decorrente de: (a) ocorrência de caso fortuito e/ou força maior; (b) emissão de exigência(s) pelos órgãos competentes pela emissão do Habite-se e/ou do AVCB que sejam relacionadas às obras de implementação descritas no item 1.2.3. acima; e/ou (c) Alteração do Empreendimento nos termos do subitem 1.4.3., acima.

AN


5 E

1.6.2. A fim de garantir o cumprimento dos prazos acima, as partes ajustam que a Locadora, por si ou terceiros por ela indicados, poderá acompanhar e propor recomendações naqueles itens de responsabilidade da Dengo de forma a mitigar os riscos de que eventuais alterações em projetos impactem no sucesso da obtenção dos respectivos documentos.

1.7. Destinação do Empreendimento: A Locatária solicitou à Empreendedora Locadora que a utilização do imóvel prevista no projeto do Empreendimento passasse a ser Comercial, de modo que foi realizado pelas Partes uma revisão no dimensionamento da estrutura, considerando a carga máxima que pode ser utilizada na laje de 300 kg/m², carga esta que a Locatária declara que é aplicável às atividades que serão desenvolvidas no Empreendimento.

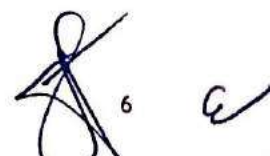
CLÁUSULA SEGUNDA - DA RATIFICAÇÃO

2.1. Ratificação: As Partes ratificam expressamente, em todos os termos, naquilo que não conflitar com este Aditamento, os termos e condições do Contrato de Locação, do qual o presente Aditamento passa a fazer parte integrante, complementar e indissociável como se nele estivesse transcrito. Havendo divergência entre as disposições do Contrato de Locação com as disposições do presente Aditamento, prevalecerão as disposições deste Aditamento.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 16 de dezembro de 2019.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)



Página de assinaturas do Terceiro Aditamento ao Contrato de Locação de Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 16 de dezembro de 2019, entre BRV 06 Empreendimentos Imobiliários S.A.; Dengo do Brasil Ltda. ME. e Guilherme Peirão Leal.



BRV 06 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Empreendedora Locadora

Nome: **Luiz Felipe de Castro**

Nome:

Cargo: **DIRETOR**

Cargo:



DENGO DO BRASIL LTDA. - ME

Locatária

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



GUILHERME PEIRÃO LEAL

Fiador

Nome:

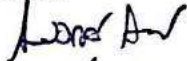
Nome:

Cargo:

Cargo:

Testemunhas:

1.



Nome: **ANDRÉ LUIZ DE AZEVEDO**

RG: **43.885.168-7**

CPF/MF: **351.317.938-31**

2.

Nome:

RG:

CPF/MF:

Anexo 1
Planilha Orçamentária Revisada

AL
E
P
8

Dengo

Obra 49 - Obra - Dengo São Paulo/SP
 Unidade construtiva 1 - Orçamento Obra (escopo BRV 06)
 Período final 31/12/2020
 BDI Nenhum

Código	Descrição	Unid.	Custo orçado total	Total pago	Saldo Real	Previsões	Saldo
1	SERVIÇOS TÉCNICOS E LEGALIZAÇÕES		268.803,28	121.896,42	146.906,86	-52.890,00	94.016,86
2	ENSAIOS E CONTROLE TECNOLÓGICO		22.348,43	17.871,48	4.876,95		4.876,95
3	INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS		88.700,00	82.118,24	-13.418,24		-13.418,24
4	MAQUINAS, EQUIPAMENTOS E FERRAMENTAS		11.915,60	27.713,00	-13.797,40		-13.797,40
5	ADMINISTRAÇÃO E OPERAÇÃO DE CANTEIRO		795.874,43	904.115,83	-108.141,40	-17.866,00	-125.807,40
6	CONCESSIONARIAS E DIVERSOS		48.950,00	23.186,12	25.783,88	-2.400,00	23.383,88
7	DEMOLIÇÕES E LIMPEZA		35.000,00	35.000,00	0,00		0,00
8	LOCAÇÃO DA OBRA		10.900,00	9.702,00	1.198,00	-1.900,00	-702,00
9	TRABALHOS EM SOLO		126.007,09	142.850,91	-16.843,82		-16.843,82
10	CONTENÇÕES DE TERRENO		408.318,13	421.556,56	-13.231,43		-13.231,43
11	FUNDAÇÕES		157.014,25	173.291,44	-16.277,19		-16.277,19
12	SUPERESTRUTURA		2.987.781,11	2.860.164,91	107.616,20	R\$ 123.157,51	-15.541,31
13	ALVENARIAS, PAREDES E PAINÉIS		187.106,15	112.902,12	54.204,03	R\$ 40.303,72	13.900,31
14	ESQUADRIAS DE MADEIRA		15.468,00	16.408,00	-940,00		-940,00
15	ESQUADRIAS ALUMÍNIO, AÇO E PVC		46.870,00	17.913,00	28.957,00		28.957,00
16	VIDROS		0,00	0,00	0,00		0,00
17	IMPERMEABILIZAÇÕES E TRATAMENTOS		94.104,54	46.294,26	47.810,28	-210.000,00	-162.189,72
18	COBERTURAS		18.000,00	0,00	18.000,00		18.000,00
19	REVESTIMENTOS INTERNOS		155.505,12	1.432,30	154.072,82		154.072,82
20	PINTURA		180.768,19	11.371,40	149.396,79		149.396,79
21	PISOS		299.105,64	35.604,70	263.500,94		263.500,94
22	SISTEMAS ELÉTRICOS		230.170,45	198.222,87	31.947,58	R\$ 169.501,60	-137.554,02
23	SISTEMAS DE AUTOMAÇÃO, DADOS, VOZ E CFTV		16.730,12	13.250,80	3.479,32		3.479,32
24	SISTEMAS HIDRÁULICOS		375.400,16	440.820,69	-65.420,53		-65.420,53
25	SISTEMAS PNEUMÁTICOS E DE GASES		34.862,88	34.855,67	7,21		7,21
26	LOUÇAS E METAIS		44.435,43	16.878,43	27.557,00		27.557,00
27	SISTEMAS DE COMBATE A INCÊNDIOS		145.503,84	106.499,57	39.004,27		39.004,27
28	INSTALAÇÕES AR CONDICIONADO, EXAUSTÃO E PRESSURIZAÇÃO		58.500,00	0,00	58.500,00		58.500,00
29	ELEVADORES, MONTACARGAS, ESCADAS E ESTEIRAS ROLANTES		203.800,00	203.800,00	0,00		0,00
30	LIMPEZA FINAL DE OBRA		26.000,00	0,00	26.000,00		26.000,00
31	DESPESAS E SERVIÇOS TÉCNICOS PARA ENTREGA DE OBRA		890,00	63,78	826,22		826,22
32	TAXA DE ADM - CONSTRUTORA		586.197,66	586.197,65	0,01		0,01
33	Acerto contrato M&M Dengo/Brenv 01		264.896,85	285.560,08	-20.663,23		-20.663,23
34	Acerto contrato M&M Dengo/Brenv 02		0,00	120.775,46	-120.775,46		-120.775,46
Total da unidade construtiva			7.863.828,35	7.067.911,69	795.916,66	-617.818,83	178.097,83
Orçamento Construtora Máximo			0,00	0,00	0,00	-56.138,72	-56.138,72
Total da unidade construtiva			7.863.828,35	7.067.911,69	795.916,66	-673.958,55	121.958,11

Obra 49 - Obra - Dengo São Paulo/SP
 Unidade construtiva 4 - Orçamento Obra (escopo Dengo)
 Período final 31/12/2020
 BDI Nenhum

Código	Descrição	Unid.	Custo orçado total	Total comprometido	Verba disponível
1	REVESTIMENTOS INTERNOS		342.794,81	342.794,81	0,00
2	SISTEMAS ELÉTRICOS		455.791,35	364.510,09	91.281,26
3	IMPERMEABILIZAÇÕES E TRATAMENTOS		152.915,29	150.000,00	2.915,29
Total da unidade construtiva			951.501,45	857.304,90	97.111,84

Anexo 2
Lista de Projetos Executivos

A
E
P
9

LISTA MESTRA DATA BOOK - PROJETOS E DOCUMENTOS

FOLHA	ASSUNTO	ARQUIVO	REVISÃO	DATA DE EMISSÃO
ARQUITETURA				
401	Mapa de caixilhos	BRE-DEN-ARQ-EX-401-MCXO-R01	01	27/05/2019
402	Mapa de caixilhos	BRE-DEN-ARQ-EX-402-MCXO-R01	01	27/05/2019
403	Mapa de caixilhos	BRE-DEN-ARQ-EX-403-MCXO-R01	01	27/05/2019
404	Mapa de caixilhos	BRE-DEN-ARQ-EX-404-MCXO-R01	01	27/05/2019
405	Mapa de caixilhos	BRE-DEN-ARQ-EX-405-MCXO-R02	02	28/08/2019
421	Detalhes painel metálico e guarda-corpo	BRE-DEN-ARQ-EX-421-DETG-R00	00	22/08/2019
422	Detalhes painel metálico e guarda-corpo	BRE-DEN-ARQ-EX-422-DETG-R00	00	22/08/2019
451	Ampliação da escada	BRE-DEN-ARQ-EX-451-DTES-R02	02	16/08/2019
466	Ampliação do elevador	BRE-DEN-ARQ-EX-466-DTEL-R00	00	22/03/2019
509	Detalhes geral de plantas	BRE-DEN-ARQ-EX-509-DETG-R01	01	14/08/2019
510	Detalhes geral de plantas	BRE-DEN-ARQ-EX-510-DETG-R01	01	14/08/2019
511	Detalhes geral de plantas	BRE-DEN-ARQ-EX-511-DETG-R01	01	14/08/2019
512	Detalhes geral de plantas	BRE-DEN-ARQ-EX-512-DETG-R00	00	14/08/2019
513	Detalhes geral de plantas	BRE-DEN-ARQ-EX-513-DETG-R00	00	14/08/2019
101	Planta baixa	BRE-DEN-ARQ-LO-101-P155-R00	00	25/03/2019
102	Planta baixa	BRE-DEN-ARQ-LO-102-PTER-R01	01	05/04/2019
103	Planta baixa	BRE-DEN-ARQ-LO-103-P01P-R01	01	05/04/2019
104	Planta baixa	BRE-DEN-ARQ-LO-104-P02P-R02	02	05/04/2019
105	Planta baixa	BRE-DEN-ARQ-LO-105-PCOB-R01	01	05/04/2019
106	Planta baixa	BRE-DEN-ARQ-LO-106-P155-R00	00	05/04/2019
201	Corte	BRE-DEN-ARQ-LO-201-CTAB-R00	00	08/04/2019
202	Corte	BRE-DEN-ARQ-LO-202-CCD1-R00	00	08/04/2019
203	Elevação	BRE-DEN-ARQ-LO-203-ELEV-R01	01	08/04/2019
413	Detalhamento de portas P1 e P7	BRE-DEN-ARQ-LO-413-DTPO-R00	00	11/04/2019
414	Detalhamento de portas P8 e P12	BRE-DEN-ARQ-LO-414-DTPO-R00	00	31/10/2018
420	Detalhamento de portas P33 e P35	BRE-DEN-ARQ-LO-420-DTPO-R00	00	11/04/2019
452	Ampliação de áreas molhadas vest fem	BRE-DEN-ARQ-LO-452-DTAM-R00	00	31/05/2019
453	Ampliação de áreas molhadas PNE	BRE-DEN-ARQ-LO-453-DTAM-R00	00	31/05/2019
454	Ampliação de áreas molhadas vest mas	BRE-DEN-ARQ-LO-454-DTAM-R00	00	31/05/2019
467	Bases metálicas p12, p920, p26 e p27	BRE-DEN-ARQ-LO-467-DTBM-R00	00	31/05/2019
	Memorial de Acabamentos	BRE-DEN-ARQ-LO-DOC-MDES-R02	02	18/06/2019
CAIXILHO				
01	Elevação e Cortes_MFMM-2019-09-24	FL01-R00_A_FL03-R00_-TIPO_AL02-R00	00	24/09/2019
04	Elevação e Cortes_MFMM-2019-09-24	FL04-R00_A_FL06-R00_-TIPO_AL04-R00	00	24/09/2019
07	Elevação e Cortes_MFMM-2019-09-24	FL07-R00_E_FL08-R00_-TIPO_AL09-R00	00	24/09/2019
09	Elevação e Cortes_MFMM-2019-09-24	FL09-R00_E_FL10-R00_-TIPO_AL10-R00	00	24/09/2019
11	Elevação e Cortes_MFMM-2019-09-24	FL11-R00_E_FL12-R00_-TIPO_AL11-R00	00	24/09/2019
13	Elevação e Cortes_MFMM-2019-09-24	FL13-R00_E_FL14-R00_-TIPO_AL38-R00	00	24/09/2019
15	Elevação e Cortes_MFMM-2019-09-24	FL15-R00_AO_FL18-R00_-TIPO_AL08-R00	00	24/09/2019
19	Elevações e Cortes_MFMM-2019-09-24	FL19-R00_AO_FL22-R00_-TIPO_AL33-R00	00	24/09/2019
23	Elevação e Cortes_MFMM-2019-09-24	FL23-R00_E_FL24-R00_-TIPO_AL34_COBERTURA-R00	00	24/09/2019
25	Elevação e Cortes_MFMM-2019-09-24	FL25-R01_E_FL26-R01_-TIPO_AL03-R00	00	24/09/2019
27	Elevação e Cortes_MFMM-2019-09-24	FL27-R00_E_FL28-R00_-TIPO_AL05-R00	00	24/09/2019
29	Elevação e Cortes_MFMM-2019-09-24	FL29-R00_E_FL30-R00_-TIPO_AL06-R00	00	24/09/2019
31	Elevação e Cortes_MFMM-2019-09-24	FL31-R00_AO_FL33-R00_-TIPO_AL30-R00	00	24/09/2019
34	Elevação e Cortes_MFMM-2019-09-24	FL34-R00_E_FL35-R00_-TIPO_AL31-R00	00	24/09/2019
36	Elevação e Cortes_MFMM-2019-09-24	FL36-R00_AO_FL39-R00_-TIPO_AL32-R00	00	24/09/2019
CLIMATIZAÇÃO				
101	Planta subsolo	BRE-DEN-CLI-LO-101-P155-R00	00	19/03/2019
102	Planta térreo	BRE-DEN-CLI-LO-102-PTER-R00	00	19/03/2019
103	Planta 1º Pavimento	BRE-DEN-CLI-LO-103-P01P-R00	00	19/03/2019
104	Planta 2º Pavimento	BRE-DEN-CLI-LO-104-P02P-R00	00	19/03/2019
105	Planta cobertura	BRE-DEN-CLI-LO-105-PCOB-R00	00	19/03/2019
106	Rede frigorígena e ponto de força - Planta subsolo	BRE-DEN-CLI-LO-106-P155-R00	00	19/03/2019
107	Rede frigorígena e ponto de força - Planta térreo	BRE-DEN-CLI-LO-107-PTER-R00	00	19/03/2019
108	Rede frigorígena e ponto de força - Planta 1º Pavimento	BRE-DEN-CLI-LO-108-P01P-R00	00	19/03/2019
109	Rede frigorígena e ponto de força - Planta 2º Pavimento	BRE-DEN-CLI-LO-109-P02P-R00	00	19/03/2019
110	Rede frigorígena e ponto de força - Planta cobertura	BRE-DEN-CLI-LO-110-PCOB-R00	00	19/03/2019
201	Corte AA e BB	BRE-DEN-CLI-LO-201-CORT-R00	00	19/03/2019
202	Corte CC e DD	BRE-DEN-CLI-LO-202-CORT-R00	00	19/03/2019
203	Corte EE e JJ	BRE-DEN-CLI-LO-203-CORT-R00	00	19/03/2019
301		BRE-DEN-CLI-LO-301-DETG-R00	00	19/03/2019
302		BRE-DEN-CLI-LO-302-DETG-R00	00	19/03/2019
303		BRE-DEN-CLI-LO-303-DETG-R00	00	19/03/2019
		BRE-DEN-CLI-LO-DOC-MDES_R00-R00	00	19/03/2019

Se
E



LISTA MESTRA DATA BOOK - PROJETOS E DOCUMENTOS

FOLHA	ASSUNTO	ARQUIVO	REVISÃO	DATA DE EMISSÃO
COMBATE A INCÊNDIO DOC				
001	Relatório de parecer de análise	BRE-DEN-INC-PL-001-RELA-R00	00	15/03/2019
002	Formulário de segurança	BRE-DEN-INC-PL-002-FORM-R00	00	15/03/2019
003		BRE-DEN-INC-PL-003-PLAN-R01	01	15/03/2019
004	Memorial de segurança contra incêndio das estruturas	BRE-DEN-INC-PL-004-MSEG-R00	00	15/03/2019
005	Cálculo de hidrantes	BRE-DEN-INC-PL-005-CHID-R00	00	15/03/2019
006	Memorial	BRE-DEN-INC-PL-006-MCON-R00	00	15/03/2019
007	ART	BRE-DEN-INC-PL-007-ARTH-R00	00	15/03/2019
008	ART	BRE-DEN-INC-PL-008-ARTE-R00	00	15/03/2019
009	ART	BRE-DEN-INC-PL-009-ARTP-R00	00	15/03/2019
ELÉTRICA				
		BRE-DEN-ELE-EX-600-LEGE-R00	00	03/05/2019
		BRE-DEN-ELE-EX-601-P155-R01	01	03/05/2019
		BRE-DEN-ELE-EX-602-PTER-R01	01	03/05/2019
		BRE-DEN-ELE-EX-603-P01P-R01	01	03/05/2019
		BRE-DEN-ELE-EX-604-P02P-R01	01	03/05/2019
		BRE-DEN-ELE-EX-605-PCOB-R00	00	03/05/2019
001	DIAGRAMA UNIFILAR GERAL	BRE-DEN-ELE-LO-001-DIAG-R01	01	03/05/2019
011	DIAGRAMA UNIFILAR - BARRAMENTO BLINDADO	BRE-DEN-ELE-LO-011-DIAG-R00	00	03/05/2019
012	DIAGRAMAS UNIFILARES	BRE-DEN-ELE-LO-012-DIAG-R01	01	03/05/2019
021	DIAGRAMAS DE QUADROS	BRE-DEN-ELE-LO-021-DIAG-R01	01	03/05/2019
022	DIAGRAMAS DE QUADROS	BRE-DEN-ELE-LO-022-DIAG-R01	01	03/05/2019
100	LEGENDA E DETALHES - ALIMENTADORES	BRE-DEN-ELE-LO-100-LEGE-R00	00	03/05/2019
101	PLANTA DO SUBSOLO - ALIMENTADORES	BRE-DEN-ELE-LO-101-P155-R02	02	03/05/2019
102	PLANTA DO TÉRREO - ALIMENTADORES	BRE-DEN-ELE-LO-102-PTER-R02	02	03/05/2019
103	PLANTA DO 1º PAVIMENTO - ALIMENTADORES	BRE-DEN-ELE-LO-103-P01P-R02	02	03/05/2019
104	PLANTA DO 2º PAVIMENTO - ALIMENTADORES	BRE-DEN-ELE-LO-104-P02P-R01	01	03/05/2019
105	PLANTA DA COBERTURA - ALIMENTADORES	BRE-DEN-ELE-LO-105-PCOB-R00	00	03/05/2019
200	LEGENDA E DETALHES - ILUMINAÇÃO E TOMADAS	BRE-DEN-ELE-LO-200-LEGE-R00	00	03/05/2019
201	PLANTA DO SUBSOLO - ILUMINAÇÃO E TOMADAS	BRE-DEN-ELE-LO-201-P155-R01	01	03/05/2019
202	PLANTA DO TÉRREO - ILUMINAÇÃO E TOMADAS	BRE-DEN-ELE-LO-202-PTER-R01	01	03/05/2019
203	PLANTA DO 1º PAVIMENTO - ILUMINAÇÃO E TOMADAS	BRE-DEN-ELE-LO-203-P01P-R02	02	03/05/2019
204	PLANTA DO 2º PAVIMENTO - ILUMINAÇÃO E TOMADAS	BRE-DEN-ELE-LO-204-P02P-R01	01	03/05/2019
205	PLANTA, COBERTURA E CAIXA D'ÁGUA - ILUMINAÇÃO E TOMADAS	BRE-DEN-ELE-LO-205-PCOB-R01	01	03/05/2019
211	PLANTA DO SUBSOLO - DISTRIBUIÇÃO DE BLOCOS AUTÔNOMOS	BRE-DEN-ELE-LO-211-P155-R00	00	03/05/2019
212	PLANTA DO TÉRREO - DISTRIBUIÇÃO DE BLOCOS AUTÔNOMOS	BRE-DEN-ELE-LO-212-PTER-R00	00	03/05/2019
213	PLANTA DO 1º PAVIMENTO - DISTRIBUIÇÃO DE BLOCOS AUTÔNOMOS	BRE-DEN-ELE-LO-213-P01P-R00	00	03/05/2019
214	PLANTA DO 2º PAVIMENTO - DISTRIBUIÇÃO DE BLOCOS AUTÔNOMOS	BRE-DEN-ELE-LO-214-P02P-R00	00	03/05/2019
215	PLANTA DA COBERTURA - DISTRIBUIÇÃO DE BLOCOS AUTÔNOMOS	BRE-DEN-ELE-LO-215-PCOB-R00	00	03/05/2019
300	LEGENDA E DETALHES - SISTEMA DE DETECÇÃO E ALARME DE INCÊNDIO (SDAI)	BRE-DEN-ELE-LO-300-DETA-R00	00	03/05/2019
301	PLANTA DO SUBSOLO - SISTEMA DE DETECÇÃO E ALARME DE INCÊNDIO (SDAI)	BRE-DEN-ELE-LO-301-P155-R01	01	03/05/2019
302	PLANTA DO TÉRREO - SISTEMA DE DETECÇÃO E ALARME DE INCÊNDIO (SDAI)	BRE-DEN-ELE-LO-302-PTER-R00	00	03/05/2019
303	PLANTA DO 1º PAVIMENTO - SISTEMA DE DETECÇÃO E ALARME DE INCÊNDIO (SDAI)	BRE-DEN-ELE-LO-303-P01P-R00	00	03/05/2019
304	PLANTA DO 2º PAVIMENTO - SISTEMA DE DETECÇÃO E ALARME DE INCÊNDIO (SDAI)	BRE-DEN-ELE-LO-304-P02P-R00	00	03/05/2019
401	PLANTA DO SUBSOLO - SPDA	BRE-DEN-ELE-LO-401-P155-R01	01	03/05/2019
402	PLANTA DO TÉRREO - SPDA	BRE-DEN-ELE-LO-402-PTER-R00	00	03/05/2019
403	PLANTA DO 1º PAVIMENTO - SPDA	BRE-DEN-ELE-LO-403-P01P-R00	00	03/05/2019
404	PLANTA DO 2º PAVIMENTO - SPDA	BRE-DEN-ELE-LO-404-P02P-R00	00	03/05/2019
405	PLANTA DA COBERTURA - SPDA	BRE-DEN-ELE-LO-405-PCOB-R00	00	03/05/2019
ELEVADOR				
	Elevador 600kg	228691A_BESCAM-04-600KG_BRV6_REV.1-R00	00	22/07/2019
	Elevador 600kg	228691A_BESCAM-04-600KG_BRV6_REV.1-R00_MFMM-2019-07-30-R00	00	30/07/2019
	Elevador 800kg	228691B_BECH-04-800KG_BRV6_REV.1-R00	00	22/07/2019
ESTRUTURA DE MADEIRA - CARPINTARIA				
	Memorial de compra	2018.09.24_PROJEKTDATEN_011607-R00	00	18/03/2019
100	Formas nível, cortes a e b, isométrica estrutura	BRE-DEN-SMA-EX-PDF-PE-100-PTER-R05	05	18/03/2019
101	Formas e lajes nível 01	BRE-DEN-SMA-EX-PDF-PE-101-P1P-R05	05	18/03/2019
102	Formas e lajes nível 02	BRE-DEN-SMA-EX-PDF-PE-102-P2P-R05	05	18/03/2019
103	Formas e lajes nível 03 e 04	BRE-DEN-SMA-EX-PDF-PE-103-PCB-R05	05	18/03/2019
104	Lajes de concreto armado	BRE-DEN-SMA-EX-PDF-PE-104-LCA-R05	05	18/03/2019
105	Cortes	BRE-DEN-SMA-EX-PDF-PE-105-CT1-R05	05	18/03/2019
106	Cortes	BRE-DEN-SMA-EX-PDF-PE-106-CT2-R05	05	18/03/2019
107	Detalhes 01	BRE-DEN-SMA-EX-PDF-PE-107-DT1-R05	05	18/03/2019

AW

E

LISTA MESTRA DATA BOOK - PROJETOS E DOCUMENTOS

FOLHA	ASSUNTO	ARQUIVO	REVISÃO	DATA DE EMISSÃO
ESTRUTURA DE MADEIRA - REWOOD				
108	Detalhes 02	BRE-DEN-SMA-EX-PDF-PE-108-DT2-R03	03	18/03/2019
		P378_EST_EX_01-R00	00	18/03/2019
001		BRE-DEN-MAD-EX-001-PTER-R00	00	18/03/2019
002		BRE-DEN-MAD-EX-002-PO1P-R00	00	18/03/2019
003		BRE-DEN-MAD-EX-003-PO2P-R00	00	18/03/2019
004		BRE-DEN-MAD-EX-004-PCOB-R00	00	18/03/2019
005		BRE-DEN-MAD-EX-005-PCOB-R00	00	18/03/2019
006		BRE-DEN-MAD-EX-006-CTAC-R00	00	18/03/2019
007		BRE-DEN-MAD-EX-007-CTBD-R00	00	18/03/2019
008		BRE-DEN-MAD-EX-008-LIGM-R00	00	18/03/2019
009		BRE-DEN-MAD-EX-009-LIGM-R00	00	18/03/2019
010		BRE-DEN-MAD-EX-010-LIGM-R00	00	18/03/2019
011		BRE-DEN-MAD-EX-011-LIGM-R00	00	18/03/2019
002	PLANTA TÉRREO	BRE-DEN-MAD-LO-002-PTER-R04	04	19/06/2019
002	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-002-PTER-R04_MFMM-2019-06-24-R00	00	29/04/2019
003	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-003-PP01-R03_MFMM-2019-06-24-R00	00	29/04/2019
003	PLANTA PRIMEIRO PAVIMENTO	BRE-DEN-MAD-LO-003-PP01-R04	04	29/10/2019
004	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-004-SP02-R03_MFMM-2019-06-24-R00	00	29/04/2019
004	PLANTA SEGUNDO PAVIMENTO	BRE-DEN-MAD-LO-004-SP02-R04	04	29/10/2019
005	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-005-PC03-R03_MFMM-2019-06-24-R00	00	29/04/2019
005	PLANTA PAVIMENTO COBERTURA	BRE-DEN-MAD-LO-005-PC03-R04	04	29/10/2019
006	PLANTA COBERTURA	BRE-DEN-MAD-LO-006-CB04-R04	04	29/10/2019
006	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-006-PCOB-R00_MFMM-2019-04-29-R00.dwg	00	29/04/2019
007	CORTES AB E BC	BRE-DEN-MAD-LO-007-CABC-R03	03	19/06/2019
007	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-007-CABC-R03_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
008	CORTES CD E DE	BRE-DEN-MAD-LO-008-CCDE-R03	03	19/06/2019
008	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-008-CCDE-R03_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
009	CORTES 2/3 E 3/4	BRE-DEN-MAD-LO-009-C234-R03	03	19/06/2019
009	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-009-C234-R03_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
010	DISP. VB PRIMEIRO PAVIMENTO	BRE-DEN-MAD-LO-010-VBPP-R00	00	19/06/2019
011	DISP. VB SEGUNDO PAVIMENTO	BRE-DEN-MAD-LO-011-VBSP-R00	00	19/06/2019
012	DISP. VB PAVIMENTO COBERTURA	BRE-DEN-MAD-LO-012-VBPC-R00	00	19/06/2019
013	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-013-TIPV-R02_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
013	TIPOLOGIAS DE VIGAS	BRE-DEN-MAD-LO-013-TIPV-R03	03	29/10/2019
014	LIGAÇÕES	BRE-DEN-MAD-LO-014-LIGA-R05	05	29/10/2019
015	LIGAÇÕES	BRE-DEN-MAD-LO-015-LIGA-R04	04	19/06/2019
016	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-015-LIGA-R04_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
016	LIGAÇÕES	BRE-DEN-MAD-LO-016-LIGA-R04	04	19/06/2019
017	LIGAÇÕES	BRE-DEN-MAD-LO-017-LIGA-R04	04	19/06/2019
018	LIGAÇÕES	BRE-DEN-MAD-LO-018-LIGA-R04	04	19/06/2019
019	LIGAÇÕES	BRE-DEN-MAD-LO-019-LIGA-R06	06	29/10/2019
020	LIGAÇÕES	BRE-DEN-MAD-LO-020-FP04-R01	01	19/06/2019
021	LIGAÇÕES	BRE-DEN-MAD-LO-021-LPER-R00	00	19/06/2019
023	DETALHES CONSTRUTIVOS GERAIS	BRE-DEN-MAD-LO-023-DETG-R00	00	19/06/2019
023	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-023-DETG-R00_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
024	LOCAÇÃO DOS PREENCHIMENTOS - PRIMEIRO PAVIMENTO	BRE-DEN-MAD-LO-024-LOCP-R02	02	07/11/2019
025	LOCAÇÃO DOS PREENCHIMENTOS - SEGUNDO PAVIMENTO	BRE-DEN-MAD-LO-025-LOCP-R01	01	07/11/2019
026	LOCAÇÃO DOS PREENCHIMENTOS - PAVIMENTO COBERTURA	BRE-DEN-MAD-LO-026-LOCP-R01	01	31/10/2019
027	REFORÇO ARM. NEG. PRIMEIRO PAVIMENTO	BRE-DEN-MAD-LO-027-ANPP-R00	00	19/06/2019
027	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-027-ANPP-R00_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
028	REFORÇO ARM. NEG. SEGUNDO PAVIMENTO	BRE-DEN-MAD-LO-028-ANSP-R00	00	19/06/2019
028	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-028-ANSP-R00_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
029	REFORÇO ARM. POS. SEGUNDO PAVIMENTO	BRE-DEN-MAD-LO-029-APSP-R00	00	19/06/2019
029	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-029-APSP-R00_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
030	REFORÇO ARM. NEG. PAVIMENTO COBERTURA	BRE-DEN-MAD-LO-030-ANPC-R00	00	19/06/2019
030	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-030-ANPC-R00_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
101	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-101-DETP-R00	00	19/06/2019
101	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-101-DETP-R00_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
102	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-102-DETP-R00	00	19/06/2019
102	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-102-DETP-R00_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
103	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-103-DETP-R00	00	19/06/2019
103	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-103-DETP-R00_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
104	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-104-DETP-R02	02	19/06/2019
104	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-104-DETP-R02_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
105	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-105-DETP-R00	00	19/06/2019
105	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-105-DETP-R00_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
106	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-106-DETP-R00	00	19/06/2019
106	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-106-DETP-R00_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
107	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-107-DETP-R02	02	19/06/2019

Aw
E

LISTA MESTRA DATA BOOK - PROJETOS E DOCUMENTOS

FOLHA	ASSUNTO	ARQUIVO	REVISÃO	DATA DE EMISSÃO
ESTRUTURA DE MADEIRA - REWOOD				
107	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-107-DETP-R02_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
108	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-108-DETP-R02	02	19/06/2019
108	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-108-DETP-R02_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
109	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-109-DETP-R00	00	19/06/2019
109	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-109-DETP-R00_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
110	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-110-DETP-R00	00	19/06/2019
110	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-110-DETP-R00_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
111	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-111-DETP-R00	00	19/06/2019
111	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-111-DETP-R00_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
112	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-112-DETP-R02	02	19/06/2019
112	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-112-DETP-R02_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
113	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-113-DETP-R00	00	19/06/2019
113	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-113-DETP-R00_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
114	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-114-DETP-R02	02	19/06/2019
114	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-114-DETP-R02_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
115	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-115-DETP-R00	00	19/06/2019
115	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-115-DETP-R00_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
116	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-116-DETP-R00	00	19/06/2019
116	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-116-DETP-R00_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
117	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-117-DETP-R00	00	19/06/2019
117	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-117-DETP-R00_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
118	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-118-DETP-R00	00	19/06/2019
118	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-118-DETP-R00_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
119	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-119-DETP-R00	00	19/06/2019
119	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-119-DETP-R00_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
121	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-121-DETP-R00	00	19/06/2019
121	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-121-DETP-R00_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
122	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-122-DETP-R00	00	19/06/2019
122	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-122-DETP-R00_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
123	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-123-DETP-R00	00	19/06/2019
123	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-123-DETP-R00_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
124	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-124-DETP-R00	00	19/06/2019
124	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-124-DETP-R00_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
125	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-125-DETP-R00	00	19/06/2019
125	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-125-DETP-R00_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
126	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-126-DETP-R00	00	19/06/2019
126	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-126-DETP-R00_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
128	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-128-DETP-R01	01	19/06/2019
128	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-128-DETP-R01_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
129	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-129-DETP-R01	01	19/06/2019
129	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-129-DETP-R01_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
130	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-130-DETP-R01	01	19/06/2019
130	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-130-DETP-R01_MFMM-2016-06-24-R00	00	24/06/2019
131	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-131-DETP-R01	01	19/06/2019
131	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-131-DETP-R01_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
132	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-132-DETP-R01	01	19/06/2019
132	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-132-DETP-R01_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
133	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-133-DETP-R01	01	19/06/2019
133	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-133-DETP-R01_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
134	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-134-DETP-R01	01	19/06/2019
134	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-134-DETP-R01_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
135	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-135-DETP-R02	02	19/06/2019
135	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-135-DETP-R02_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
136	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-136-DETP-R02	02	19/06/2019
136	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-136-DETP-R02_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
137	DETALHAMENTO PILAR	BRE-DEN-MAD-LO-137-DETP-R02	02	19/06/2019
137	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-137-DETP-R02_MFMM-2019-06-24-R00	00	24/06/2019
1101	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1101-DETV-R00	00	26/06/2019
1102	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1102-DETV-R00	00	26/06/2019
1103	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1103-DETV-R01	01	26/06/2019
1104	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1104-DETV-R00	00	26/06/2019
1106	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1106-DETV-R00	00	26/06/2019
1107	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1107-DETV-R00	00	26/06/2019
1108	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1108-DETV-R00	00	26/06/2019
1109	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1109-DETV-R00	00	26/06/2019
1110	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1110-DETV-R00	00	26/06/2019
1111	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1111-DETV-R00	00	26/06/2019
1112	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1112-DETV-R00	00	26/06/2019
1115	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1115-DETV-R00	00	26/06/2019

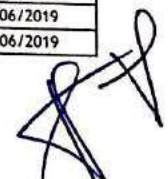
AW
E



LISTA MESTRA DATA BOOK - PROJETOS E DOCUMENTOS

FOLHA	ASSUNTO	ARQUIVO	REVISÃO	DATA DE EMISSÃO
1117	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1117-DETV-R00	00	26/06/2019
1119	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1119-DETV-R00	00	26/06/2019
1120	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1120-DETV-R00	00	26/06/2019
1121	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1121-DETV-R00	00	26/06/2019
1122	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1122-DETV-R00	00	26/06/2019
1123	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1123-DETV-R00	00	26/06/2019
1125	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1125-DETV-R00	00	26/06/2019
1126	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1126-DETV-R00	00	26/06/2019
1127	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1127-DETV-R00	00	26/06/2019
1128	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1128-DETV-R00	00	26/06/2019
1131	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1131-DETV-R00	00	26/06/2019
1132	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1132-DETV-R00	00	26/06/2019
1133	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1133-DETV-R00	00	26/06/2019
1134	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1134-DETV-R00	00	26/06/2019
1135	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1135-DETV-R00	00	26/06/2019
1136	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1136-DETV-R00	00	26/06/2019
1137	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1137-DETV-R00	00	26/06/2019
1138	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1138-DETV-R00	00	26/06/2019
1139	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1139-DETV-R00	00	26/06/2019
1140	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1140-DETV-R00	00	26/06/2019
1142	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1142-DETV-R00	00	26/06/2019
1143	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1143-DETV-R00	00	26/06/2019
1144	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1144-DETV-R00	00	26/06/2019
1145	DETALHAMENTO VIGAS PP	BRE-DEN-MAD-LO-1145-DETV-R00	00	26/06/2019
1201	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1201-DETV-R00	00	26/06/2019
1202	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1202-DETV-R00	00	26/06/2019
1203	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1203-DETV-R00	00	26/06/2019
1204	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1204-DETV-R00	00	26/06/2019
1206	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1206-DETV-R00	00	26/06/2019
1207	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1207-DETV-R00	00	26/06/2019
1208	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1208-DETV-R00	00	26/06/2019
1209	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1209-DETV-R00	00	26/06/2019
1210	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1210-DETV-R00	00	26/06/2019
1211	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1211-DETV-R00	00	26/06/2019
1214	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1214-DETV-R00	00	26/06/2019
1215	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1215-DETV-R00	00	26/06/2019
1217	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1217-DETV-R00	00	26/06/2019
1219	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1219-DETV-R00	00	26/06/2019
1220	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1220-DETV-R00	00	26/06/2019
1221	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1221-DETV-R00	00	26/06/2019
1222	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1222-DETV-R00	00	26/06/2019
1223	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1223-DETV-R00	00	26/06/2019
1225	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1225-DETV-R00	00	26/06/2019
1226	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1226-DETV-R00	00	26/06/2019
1227	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1227-DETV-R00	00	26/06/2019
1228	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1228-DETV-R00	00	26/06/2019
1229	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1229-DETV-R00	00	26/06/2019
1231	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1231-DETV-R00	00	26/06/2019
1232	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1232-DETV-R00	00	26/06/2019
1233	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1233-DETV-R00	00	26/06/2019
1234	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1234-DETV-R00	00	26/06/2019
1235	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1235-DETV-R00	00	26/06/2019
1236	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1236-DETV-R00	00	26/06/2019
1237	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1237-DETV-R00	00	26/06/2019
1238	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1238-DETV-R00	00	26/06/2019
1239	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1239-DETV-R00	00	26/06/2019
1240	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1240-DETV-R00	00	26/06/2019
1241	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1241-DETV-R00	00	26/06/2019
1242	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1242-DETV-R00	00	26/06/2019
1242	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-1242-DETV-R00_MFMM-2019-07-01-R00	00	01/07/2019
1243	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1243-DETV-R00	00	26/06/2019
1244	DETALHAMENTO VIGAS SP	BRE-DEN-MAD-LO-1244-DETV-R00	00	26/06/2019
1301	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1301-DETV-R00	00	26/06/2019
1302	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1302-DETV-R00	00	26/06/2019
1303	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1303-DETV-R00	00	26/06/2019
1304	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1304-DETV-R00	00	26/06/2019
1306	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1306-DETV-R00	00	26/06/2019
1308	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1308-DETV-R00	00	26/06/2019
1309	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1309-DETV-R00	00	26/06/2019

AL
E



LISTA MESTRA DATA BOOK - PROJETOS E DOCUMENTOS

FOLHA	ASSUNTO	ARQUIVO	REVISÃO	DATA DE EMISSÃO
ESTRUTURA DE MADEIRA - REWOOD				
1310	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1310-DETV-R00	00	26/06/2019
1313	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1313-DETV-R00	00	26/06/2019
1314	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1314-DETV-R00	00	26/06/2019
1315	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1315-DETV-R00	00	26/06/2019
1316	DETALHAMENTO VIGAS ESPECIAIS	BRE-DEN-MAD-LO-1316-DETV-R00	00	26/06/2019
1316	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-1316-DETV-R00_MFMM-2019-07-01-R00	00	01/07/2019
1319	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1319-DETV-R00	00	26/06/2019
1320	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1320-DETV-R00	00	26/06/2019
1321	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1321-DETV-R00	00	26/06/2019
1322	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1322-DETV-R00	00	26/06/2019
1325	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1325-DETV-R00	00	26/06/2019
1325	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-1325-DETV-R00_MFMM-2019-07-01-R00	00	01/07/2019
1326	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1326-DETV-R00	00	26/06/2019
1326	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-1326-DETV-R00_MFMM-2019-07-01-R00	00	01/07/2019
1327	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1327-DETV-R00	00	26/06/2019
1328	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1328-DETV-R00	00	26/06/2019
1329	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1329-DETV-R00	00	26/06/2019
1331	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1331-DETV-R00	00	26/06/2019
1332	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1332-DETV-R00	00	26/06/2019
1333	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1333-DETV-R00	00	26/06/2019
1334	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1334-DETV-R00	00	26/06/2019
1335	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1335-DETV-R00	00	26/06/2019
1336	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1336-DETV-R00	00	26/06/2019
1337	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1337-DETV-R00	00	26/06/2019
1338	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1338-DETV-R00	00	26/06/2019
1338	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-1338-DETV-R00_MFMM-2019-07-01-R00	00	01/07/2019
1339	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1339-DETV-R00	00	26/06/2019
1339	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-1339-DETV-R00_MFMM-2019-07-01-R00	00	01/07/2019
1340	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1340-DETV-R00	00	26/06/2019
1340	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-1340-DETV-R00_MFMM-2019-07-01-R00	00	01/07/2019
1341	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1341-DETV-R00	00	26/06/2019
1404	DETALHAMENTO VIGAS CB	BRE-DEN-MAD-LO-1404-DETV-R00	00	26/06/2019
1408	DETALHAMENTO VIGAS CB	BRE-DEN-MAD-LO-1408-DETV-R00	00	26/06/2019
1409	DETALHAMENTO VIGAS CB	BRE-DEN-MAD-LO-1409-DETV-R00	00	26/06/2019
1414	DETALHAMENTO VIGAS CB	BRE-DEN-MAD-LO-1414-DETV-R00	00	26/06/2019
1427	DETALHAMENTO VIGAS CB	BRE-DEN-MAD-LO-1427-DETV-R00	00	26/06/2019
1430	DETALHAMENTO VIGAS CB	BRE-DEN-MAD-LO-1430-DETV-R00	00	26/06/2019
1430	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-1430-DETV-R00_MFMM-2019-07-01-R00	00	01/07/2019
1431	DETALHAMENTO VIGAS CB	BRE-DEN-MAD-LO-1431-DETV-R00	00	26/06/2019
1434	DETALHAMENTO VIGAS CB	BRE-DEN-MAD-LO-1434-DETV-R00	00	26/06/2019
1529	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1529-DETV-R00	00	26/06/2019
1529	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-1529-DETV-R00_MFMM-2019-07-01-R00	00	01/07/2019
1530	DETALHAMENTO VIGAS PC	BRE-DEN-MAD-LO-1530-DETV-R00	00	26/06/2019
1530	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-1530-DETV-R00_MFMM-2019-07-01-R00	00	01/07/2019
1604	DETALHAMENTO VIGAS ESPECIAIS	BRE-DEN-MAD-LO-1604-DETV-R00	00	10/12/2019
1605	DETALHAMENTO VIGAS ESPECIAIS	BRE-DEN-MAD-LO-1605-DETV-R00	00	10/12/2019
1610	DETALHAMENTO VIGAS ESPECIAIS	BRE-DEN-MAD-LO-1610-DETV-R00	00	26/06/2019
1610	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-1610-DETV-R00_MFMM-2019-07-01-R00	00	01/07/2019
1611	DETALHAMENTO VIGAS ESPECIAIS	BRE-DEN-MAD-LO-1611-DETV-R00	00	26/06/2019
1611	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-1611-DETV-R00_MFMM-2019-07-01-R00	00	01/07/2019
1612	DETALHAMENTO VIGAS ESPECIAIS	BRE-DEN-MAD-LO-1612-DETV-R00	00	26/06/2019
1612	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-1612-DETV-R00_MFMM-2019-07-01-R00	00	01/07/2019
1621	DETALHAMENTO VIGAS ESPECIAIS	BRE-DEN-MAD-LO-1621-DETV-R00	00	26/06/2019
1621	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-1621-DETV-R00_MFMM-2019-07-01-R00	00	01/07/2019
1622	DETALHAMENTO VIGAS ESPECIAIS	BRE-DEN-MAD-LO-1622-DETV-R00	00	26/06/2019
1622	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-1622-DETV-R00_MFMM-2019-07-01-R00	00	01/07/2019
2000	Comentários para Est. Madeira	BRE-DEN-MAD-LO-2000-PERG-R00_MFMM-2019-07-01-R00	00	01/07/2019
2000	DETALHAMENTO VIGAS PERGOLADO	BRE-DEN-MAD-LO-2000-PERG-R01	01	03/07/2019
3000	Folhas de Produção e Locação de Wood Frame	BRE-DEN-MAD-LO-3000-WFRA-R02	02	31/10/2019

M

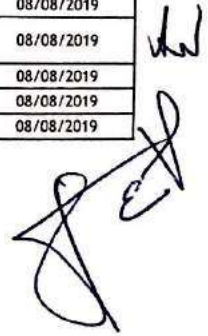
[Handwritten signature]

LISTA MESTRA DATA BOOK - PROJETOS E DOCUMENTOS

FOLHA	ASSUNTO	ARQUIVO	REVISÃO	DATA DE EMISSÃO
ESTRUTURA CONCRETO				
101		BRE-DEN-EST-LO-101-PLOC-R01	01	18/03/2019
102		BRE-DEN-EST-LO-102-BLOC-R01	01	18/03/2019
103		BRE-DEN-EST-LO-103-P1SS-R00	00	18/03/2019
104		BRE-DEN-EST-LO-104-PTER-R01	01	18/03/2019
104		BRE-DEN-EST-LO-104-PTER-R01_MFMM_2019-03-21-R00	00	25/03/2019
105		BRE-DEN-EST-LO-105-PSUP-R01	01	18/03/2019
105		BRE-DEN-EST-LO-105-PSUP-R01_MFMM-2019-03-21-R00	00	25/03/2019
201		BRE-DEN-EST-LO-201-CTAA-R01	01	18/03/2019
202		BRE-DEN-EST-LO-202-CTCC-R01	01	18/03/2019
301		BRE-DEN-EST-LO-301-BLOC-R00	00	18/03/2019
401		BRE-DEN-EST-LO-401-PILA-R01	01	18/03/2019
402		BRE-DEN-EST-LO-402-PILA-R01	01	18/03/2019
501		BRE-DEN-EST-LO-501-P1SS-R00	00	18/03/2019
502		BRE-DEN-EST-LO-502-P1SS-R00	00	18/03/2019
503		BRE-DEN-EST-LO-503-P1SS-R00	00	18/03/2019
504		BRE-DEN-EST-LO-504-PTER-R01	01	18/03/2019
505		BRE-DEN-EST-LO-505-PTER-R01	01	18/03/2019
506		BRE-DEN-EST-LO-506-PTER-R01	01	18/03/2019
507		BRE-DEN-EST-LO-507-PTER-R01	01	18/03/2019
508		BRE-DEN-EST-LO-508-PTER-R01	01	18/03/2019
509		BRE-DEN-EST-LO-509-P01P-R01	01	18/03/2019
510		BRE-DEN-EST-LO-510-P02P-R01	01	18/03/2019
511		BRE-DEN-EST-LO-511-PCOB-R01	01	18/03/2019
512		BRE-DEN-EST-LO-512-PATC-R00	00	18/03/2019
601		BRE-DEN-EST-LO-601-P1SS-R00	00	18/03/2019
602		BRE-DEN-EST-LO-602-PTER-R00	00	18/03/2019
603		BRE-DEN-EST-LO-603-PTER-R00	00	18/03/2019
ESTRUTURA CONCRETO				
604		BRE-DEN-EST-LO-604-PTER-R00	00	18/03/2019
605		BRE-DEN-EST-LO-605-PTER-R00	00	18/03/2019
606		BRE-DEN-EST-LO-606-PATC-R00	00	18/03/2019
701		BRE-DEN-EST-LO-701-CTNA-R01	01	18/03/2019
702		BRE-DEN-EST-LO-702-CTNA-R01	01	18/03/2019
703		BRE-DEN-EST-LO-703-TERR-R00	00	18/03/2019
704		BRE-DEN-EST-LO-704-TERR-R00	00	18/03/2019
705		BRE-DEN-EST-LO-705-P01P-R00	00	18/03/2019
706		BRE-DEN-EST-LO-706-P02P-R00	00	18/03/2019
707		BRE-DEN-EST-LO-707-COBE-R00	00	18/03/2019
FÁBRICA (DWG)				
101		BRE-DEN-PRO-PR-101-PTER-R0-R00	00	19/03/2019
103		BRE-DEN-PRO-PR-103-P01P-R0-R00	00	19/03/2019
105		BRE-DEN-PRO-PR-105-PCOB-R0-R00	00	19/03/2019
FUNDAÇÃO				
001	Locação de estacas e perfis	BRE-DEN-FUN-LO-001-LOCA-R00	00	09/10/2018
HIDRÁULICA				
100	Legenda de detalhes gerais	BRE-DEN-HID-LO-100-DETA-R00	00	05/10/2018
101	Planta subsolo	BRE-DEN-HID-LO-101-P1SS-R00_MFMM-2019-04-18-R00	00	05/10/2018
101	Planta subsolo	BRE-DEN-HID-LO-101-P1SS-R01	01	05/10/2018
102	Térreo	BRE-DEN-HID-LO-102-PTER-R00_MFMM-2019-04-18-R00	00	05/10/2018
102	Térreo	BRE-DEN-HID-LO-102-PTER-R01	01	05/10/2018
103	1ºPavimento	BRE-DEN-HID-LO-103-P01P-R00_MFMM-2019-04-22-R00	00	05/10/2018
103	1ºPavimento	BRE-DEN-HID-LO-103-P01P-R01	01	05/10/2018
104	2ºPavimento	BRE-DEN-HID-LO-104-P02P-R00_MFMM-2019-04-22-R00	00	05/10/2018
104	2ºPavimento	BRE-DEN-HID-LO-104-P02P-R01	01	05/10/2018
105	Cobertura	BRE-DEN-HID-LO-105-PCOB-R00	00	05/10/2018
105	Cobertura	BRE-DEN-HID-LO-105-PCOB-R00_MFMM-2019-04-18-R00	00	05/10/2018
106	Isométrica	BRE-DEN-HID-LO-106-ISOM-R00	00	05/10/2018
106	Isométrica	BRE-DEN-HID-LO-106-ISOM-R00_MFMM-2019-04-18-R00	00	05/10/2018
107	Rede de hidrantes	BRE-DEN-HID-LO-107-ESIN-R01	01	05/10/2018
108	Detalhes de esgoto	BRE-DEN-HID-LO-108-DESG-R00	00	05/10/2018
109	Esquema geral de água potável/gás	BRE-DEN-HID-LO-109-ESAF-R01	01	05/10/2018

Handwritten signature and initials.

FOLHA	ASSUNTO	ARQUIVO	REVISÃO	DATA DE EMISSÃO
IMPERMABILIZAÇÃO				
101	Planta do Subsolo	BRE-DEN-IMP-EX-101-P155-R00	00	08/11/2018
102	Planta do Térreo	BRE-DEN-IMP-EX-102-PTER-R00	00	08/11/2018
103	Planta do 1º Pavimento	BRE-DEN-IMP-EX-103-P01P-R00	00	08/11/2018
104	Planta do 2º Pavimento	BRE-DEN-IMP-EX-104-P02P-R00	00	08/11/2018
105	Planta da Cobertura	BRE-DEN-IMP-EX-105-PCOB-R00	00	08/11/2018
201	Detalhamento	BRE-DEN-IMP-EX-201-DETA-R00	00	08/11/2018
202	Detalhamento	BRE-DEN-IMP-EX-202-DETA-R00	00	08/11/2018
203	Detalhamento	BRE-DEN-IMP-EX-203-DETA-R00	00	08/11/2018
204	Detalhamento	BRE-DEN-IMP-EX-204-DETA-R00	00	08/11/2018
1000	Memorial	BRE-DEN-IMP-EX-1000-MEDC-R00	00	08/11/2018
LUMINOTÉCNICO				
101	Planta do Subsolo	BRE-DEN-LMT-EX-101-P155-R02	02	05/02/2018
102b	Planta de Ampliação do Térreo	BREN-DEN-LMT-EX-102b-PTER-R01-LDARTI-R00	00	13/11/2018
102	Planta do Térreo	BREN-DEN-LMT-EX-102-PTER-R01-LDARTI-R00	00	13/11/2018
103		BREN-DEN-LMT-EX-103-P01P-R01-LDARTI-A1-R00	00	13/11/2018
104	Planta do 2º Pavimento	BREN-DEN-LMT-EX-104-P02P-R01-LDARTI-A1-R00	00	13/11/2018
105	Planta da Cobertura	BREN-DEN-LMT-EX-105-PCOB-R01-LDARTI-R00	00	13/11/2018
		MEMORIAL_DENGO_EXEC-R01	01	13/11/2018
PAISAGISMO				
101	Térreos áreas externas	BRE-DEN-MOD-APS-AP-101-PTER-R01	01	12/09/2019
102	1º Pavimento áreas externas	BRE-DEN-MOD-APS-AP-102-P01P-R00	00	23/09/2019
103	2º Pavimento áreas externas	BRE-DEN-MOD-APS-AP-103-P02P-R00	00	23/09/2019
201	Corte	BRE-DEN-MOD-APS-AP-201-CORT-R00	00	20/09/2019
202	Corte	BRE-DEN-MOD-APS-AP-202-CORT-R00	00	20/09/2019
PAVIMENTAÇÃO				
001	Memorial	BRE-DEN-PAV-EX-001-MDES-R00	00	29/10/2018
001	Pavimentação subsolo	BRE-DEN-PAV-EX-001-P155-R00_MFMM-2018-12-11-R00	00	31/07/2018
001	Pavimentação subsolo	BRE-DEN-PAV-EX-001-P155-R01	01	17/09/2018
002	Memorial	BRE-DEN-PAV-EX-002-MDES-R00	00	29/10/2018
002	Térreo	BRE-DEN-PAV-EX-002-PTER-R00_MFMM-2018-12-11-R00	00	22/08/2018
002	Térreo	BRE-DEN-PAV-EX-002-PTER-R01	01	17/09/2018
003	Planta do 1º Pavimento	BRE-DEN-PAV-EX-003-P01P-R00	00	31/07/2018
004	Planta do 2º Pavimento	BRE-DEN-PAV-EX-004-P02P-R00	00	31/07/2018
301	Pavimentação subsolo	BRE-DEN-PAV-EX-301-P155-R00_MFMM-2018-12-11-R00	00	31/07/2018
301	Pavimentação subsolo	BRE-DEN-PAV-EX-301-P155-R01	01	31/07/2018
302	Térreo	BRE-DEN-PAV-EX-302-PTER-R00_MFMM-2018-12-11-R00	00	22/08/2018
302	Térreo	BRE-DEN-PAV-EX-302-PTER-R01	01	17/09/2018
303	Planta do 1º Pavimento	BRE-DEN-PAV-EX-303-P01P-R00	00	31/07/2018
304	Planta do 2º Pavimento	BRE-DEN-PAV-EX-304-P02P-R00	00	31/07/2018
PROJETO LEGAL				
	Memorial básico de construção	ANEXO_P-R00	00	08/08/2019
	Projeto de instalações de combate a incêndio	ART-R00	00	08/08/2019
		ATENDIMENTO_COMUNIQUE-SE-R00	00	08/08/2019
001	Projeto Técnico de segurança contra incêndio	BRE-DEN-INC-LO-001-DET-R00	00	08/08/2019
002	Projeto Técnico de segurança contra incêndio	BRE-DEN-INC-LO-002-ISOM-R00	00	08/08/2019
003	Projeto Técnico de segurança contra incêndio	BRE-DEN-INC-LO-003-155-R00	00	08/08/2019
004	Projeto Técnico de segurança contra incêndio	BRE-DEN-INC-LO-004-COB-R00	00	08/08/2019
001	Projeto aprovado	BRE-DEN-PREF-PL-001-R00	00	21/02/2019
002	Projeto aprovado	BRE-DEN-PREF-PL-002-R00	00	21/02/2019
003	Projeto aprovado	BRE-DEN-PREF-PL-003-R00	00	21/02/2019
	Formulário de Segurança	FORMULARIO_DE_SEGURANCA_CONTRA_INCENDIO-R00	00	08/08/2019
	Memorial Segurança Contra Incêndio	MEMORIAL_INDUSTRIAL_DE_SEGURANCA_CONTRA_INCENDIO-R00	00	08/08/2019
		PLANTAS_DAS_MEDIDAS_DE_SEGURANCA_CONTRA_INCENDIO-R00.DWG	00	08/08/2019
		VERIFICACAO_AUTENTICIDADE_DO_ARQUIVO-R00	00	08/08/2019
	Relatório de parecer de análise	VIA_FACIL_-BOMBEIROS-R00	00	08/08/2019



NOTAS
 O PROJETO ATENDE AO DISPOSTO:
 - A LEI 16402/16 E DECRETO 5779/17
 - NA LEI 16402/16 E DECRETO 5792/17
 - NA LEI 1313/2000 QUANTO A NÃO UTILIZAÇÃO DE PRODUTOS A BASE DE AMANTO
 - EM MATERIAIS DESCRITOS NO ARTIGO 2º DO DECRETO 41.788/2002
 - NO DECRETO 24.714/1987 REFERENTE A INSTALAÇÃO DE GÁS CANALIZADO
 - NO DECRETO 45.904/2005 REFERENTE AS NORMAS PARA EXECUÇÃO DO PASSEIO PÚBLICO
 - LOCAL E SERVIÇO POR REDE PÚBLICA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E COLETA E ESGOTO
 - SERÁ PLANTADA UMA ÁRVORE NA FRENTE DO LOTE DE ACORDO COM O DEC. 4894/2005
 - O LOCAL E SERVIÇO POR REDE DE GÁS CANALIZADO
 - O LOCAL E SERVIÇO POR REDE PÚBLICA DE ABASTECIMENTO E ÁGUA E COLETA E ESGOTO
 - CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE DE ACORDO COM O ITEM 4 DO ANEXO I DO DEC. 5779/17
 - NA NR 90/2004 E PORTARIA INTERSECTUAL 12/2007 DO MTE/PROFOS E LEGISLAÇÃO FEDERAL
 - O PROJETO ATENDE A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS CONFORME
 - ITEM DO ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO REGULAMENTADOR
 - O PROJETO ATENDE A LARGURA DA FAIXA DE CIRCULAÇÃO E INCLINAÇÃO MÁXIMA DE RAMPA
 - CONFORME ITEM 8 DO ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO REGULAMENTADOR
 - O PROJETO ATENDE AS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA E USO E CIRCULAÇÃO CONFORME NITVS VIGENTES
 - ESTE PROJETO ATENDE AS NORMAS TÉCNICAS GERAIS E ESPECÍFICAS DE CONSTRUÇÃO
 - E AS DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS NAS ÁREAS INTERIORES DAS EDIFICAÇÕES
 - NÃO EXISTIRÃO ABERTURAS A MENOS DE 1,50 M DAS DIVISAS QUANDO FOREM PARALELAS A ELAS
 - NEM A MENOS DE 0,75 M QUANDO FOREM PERPENDICULARES AS MESMAS
 - NÃO EXISTIRÃO ÁRVORES NO INTERIOR DO LOTE
 - CÁLCULO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO: LEI 16402/16 QUADRO 4A
 - CÁLCULO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO
 - VAGAS PARA AUTO = 799,70 / 75,00 = 11 VAGAS, 1 VAGA PNE, 1 VAGA UTILITÁRIO, TOTAL 14 VAGAS
 - VAGAS PARA BICICLETA = 799,70 / 250,00 = 4 VAGAS NO LOTE
 - QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
 - MACROZONA: MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA
 - MACROÁREA: MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA
 - MACROZONA: MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA
 - MACROÁREA: MACROÁREA DA URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA
 - ZONA DE USO: ZM
 - PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL: PA-4
 - ÁREA DO TERRENO: E = 801,43 m² R = 801,43 m²
 - ÁREA DE PROJEÇÃO MÁXIMA: 561,00 m²
 - ÁREA DE PROJEÇÃO DO PROJETO: 487,76 m²
 - TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DA ZONA: 70 %
 - TAXA DE OCUPAÇÃO UTILIZADA NO PROJETO: 61 %
 - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO DA ZONA: 1
 - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO DA ZONA: 2
 - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO UTILIZADO NO PROJETO: 100 %
 - ÁREA COMPUTÁVEL UTILIZADA NO PROJETO: 799,70 m²
 - ÁREA NÃO COMPUTÁVEL E A VL ART. 62 DA LEI 16402/16: 47 %
 - PORCENTAGEM ÁREA NÃO COMPUTÁVEL ADOTADA NA EDIFICAÇÃO (11 A VL ART. 62 DA LEI 16402/16): 47 %
 - OBSERVAR TAMBÉM O DECRETO 5779/17
 - TABELA 4 PORCENTAGEM MÁXIMA OBRAS COMPLEMENTARES E BALANÇAS
 - ÁREA CONSTRUTIVA TOTAL A EDIFICAÇÃO: 1499,38 m²
 - TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA = 25 %
 - ÁREA PERMEÁVEL MÍNIMA = 200,36 m²
 - TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO = 26 %
 - ÁREA PERMEÁVEL ADOTADA NO PROJETO: 213,13 m²
 - QUOTA AMBIENTAL
 - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QUOTA AMBIENTAL = 0,37
 - PONTUAÇÃO ATINGIDA NA QUOTA AMBIENTAL = 0,40
 - VOLUME DE RESERVATÓRIO PARA APROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS
 - ÁREA DE COBERTURA IMPERMEABILIZADA = 428,80 m²
 - VRV = 16,00 x 428,80 = 6.860,80
 - ÁREA DE COBERTURA VERDE (ACTV) = 0,30
 - VRV = 6,80 x 0,30 = 2,04
 - VOLUME ADOTADO EM PROJETO = 11,30 m³
 - VOLUME MÍNIMO DE RESERVAÇÃO PARA APROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS
 - PREVENTIVAS DE COBERTURAS IMPERMEÁVEIS: VRV = 6.860,80
 - VOLUME MÍNIMO DE RESERVAÇÃO PARA APROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS
 - PREVENTIVAS DE COBERTURAS VERDES: VRV = 0,00
 - VOLUME DE RESERVAÇÃO DE CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL
 - VOLUME DE RESERVAÇÃO MÍNIMA OBRIGATORIO PARA CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL = 5,049,01
 - VOLUME DE RESERVAÇÃO PROPOSTO PARA CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL = 6,280,00
 - VAZÃO MÁXIMO DE SAÍDA DO LOTE = 5,049,01 L/S
 - VAZÃO DE SAÍDA DO LOTE PROPOSTO = 5,024,96 L/S



SUBSOLO ESC. 1:100

1º ANDAR ESC. 1:100

TÉRREO ESC. 1:100

LEGENDA PORTARIA Nº 221/SMUL-G/2017

- ÁREA A CONSTRUIR - COMPUTÁVEL
- ÁREA A CONSTRUIR - NÃO COMPUTÁVEL
- VAZIO
- ÁREA AJARDINADA SOBRE SOLO NATURAL

LEGENDA ÁRVORES

- Árvore

TABELA DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

TIPO	EXIGIDAS	COBERTAS	DESCOBERTAS	TOTAL COBERTAS E DESCOBERTAS
AUTOMÓVEL	11	11		11
PNE	1	1		1
ICHO	1	1		1
CARGA E DESCARGA				
UTILITÁRIO	1	1		1
MOTO	2	2		2
BICICLETA	4	4		4
TOTAL	20	20		20

TABELA DE VEGETAÇÃO ARBÓREA

Nº	NOME GÊNICO	DAP	DESTINAÇÃO
1	QUARESMEIRA	70cm/80cm	0,20 - MANter
2	IFE	70cm/80cm	0,20 - PLANTAR

PAVIMENTO	A CONSTRUIR (m²)		TOTAL (m²)		TAXA DE PERMEABILIDADE	TERRENO	
	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL		ESCRITURA	REAL
2º ANDAR	206,69	48,35	206,69	48,35	213,13 m² 26 %	801,43	801,43
1º ANDAR	257,37	36,20	257,37	36,20			
TERRENO	305,94	25,39	305,94	181,82			
SUBSOLO	29,70	433,31	29,70	433,31			
SUBTOTAL	799,70	543,25	156,43	799,70			
TOTAL			1499,38	1499,38		0,61	1,00

TERRAÇOS DESCOBERTOS = 185,82 m²

PROJETO SIMPLIFICADO - SUBSOLO / TÉRREO / 1º ANDAR FOLHA 2/3

ASSUNTO: ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA

LOCAL: AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA 186 e 196 - PINHEIROS, PREFEITURA REGIONAL DE PINHEIROS - SÃO PAULO - S.P.

PROPRIETÁRIO: BRV 06 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CATEGORIA DE USO: #R1-2 COMÉRCIO DE ALIMENTAÇÃO DE PEQUENO PORTE CONFITEIRARIA - CNAE 1091-1/02; #R1-1 COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO DE ÂMBITO LOCAL; COMÉRCIO VAREJISTA DE DOCE, BALAS, BOMBONS E SEMELHANTES - CNAE 4721-1/04

ZONA DE USO: ZM

QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL: PA 4

CONTRIBUINTE: 083.204.0005-B; 083.204.0006-6

ESCALA: 1:100

CODIGO: 06897-7

SITUAÇÃO S/ ESCALA: RUA PADRE CARVALHO; RUA FERNANDES; RUA FERNANDES

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO PELA PREFEITURA DO DIREITO PROPRIETÁRIO DO TERRENO

DECLARO QUE NÃO CONSTAM AS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS PREVISTAS NO ART. 5º DO LEI 16402/16

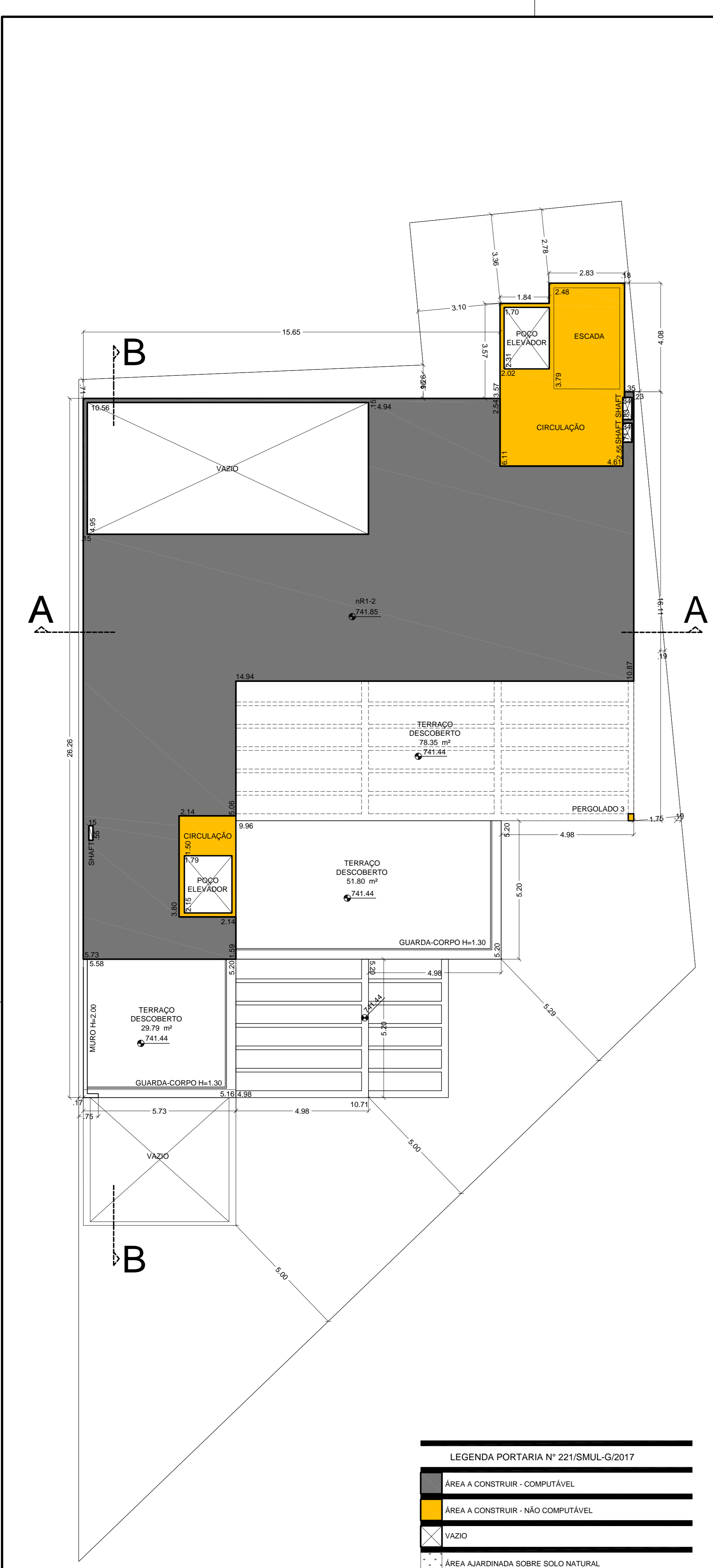
DECLARO TER PLANO CONHECIMENTO DE QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO ESTÁ FUNDAMENTADA EM BASES DE INFORMAÇÃO RELEVANTES E RELEVANTES ESTABELECIDAS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE E QUE O PROJETO ATENDE A TODAS AS EXIGÊNCIAS DE QUE O LOCAL, ALÉM DAS PREVISÕES NA LEGISLAÇÃO FEDERAL E ESTADUAL E NAS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS

ÁREAS (m²): TERRENO R=801,43; PROPRIETÁRIO: BRV 06 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; AUTOR DO PROJETO: MANUEL ANTUNES DE ANDRADE MORAIS; CDU: 9179.291.2

VER QUADRO DE ÁREAS AO LADO

RESPONSÁVEL TÉCNICO: PÉROLA FERREIRA DE MOURA; CREA: 104404-0/2014; CREA: 104404-0/2014; MARCELO PINHEIRO ZAVATTI; CREA: 104404-0/2014

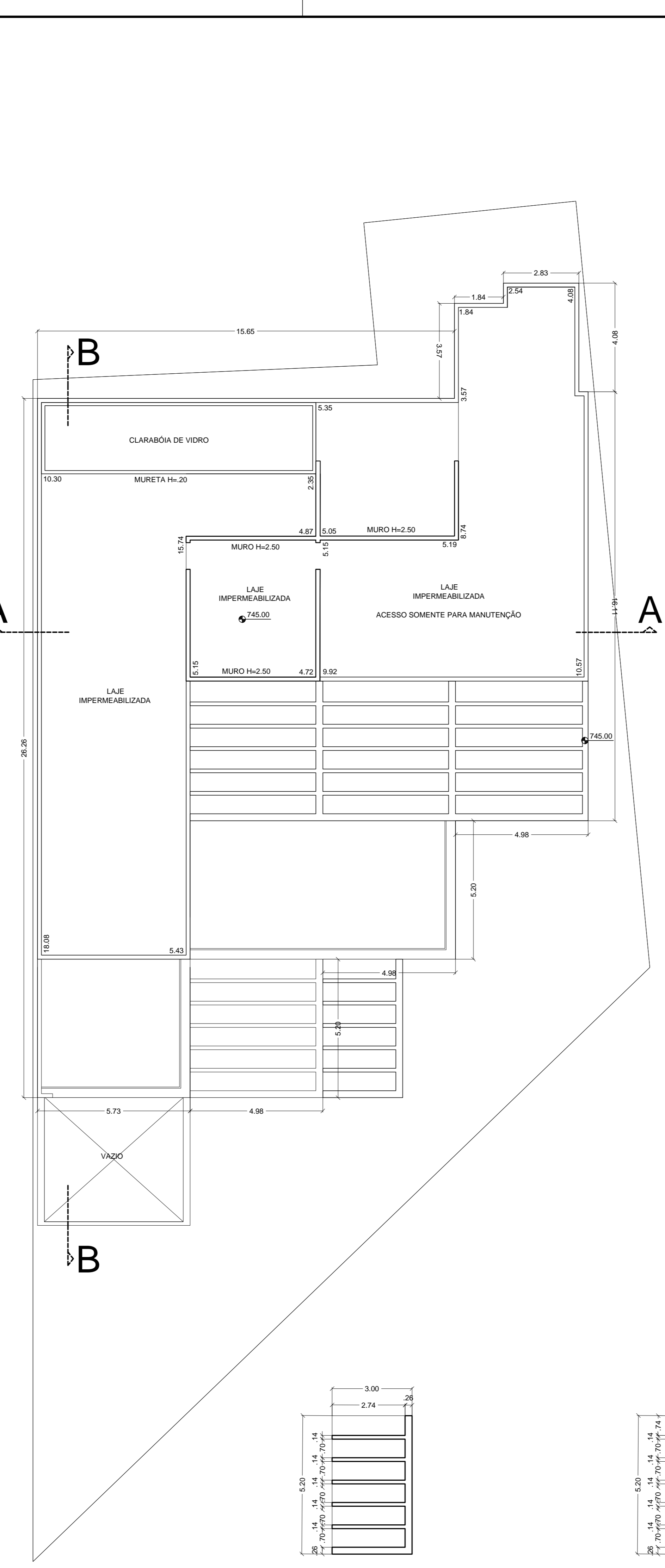
PROJETO APROVADO
 d46f.72ef.671d.406c.93fb.ee4d.4d6f.eafe
 Analista: 791994 - Superior: 629311
 SMPR/Prefeitura Regional Pinheiros
 10/10/2018



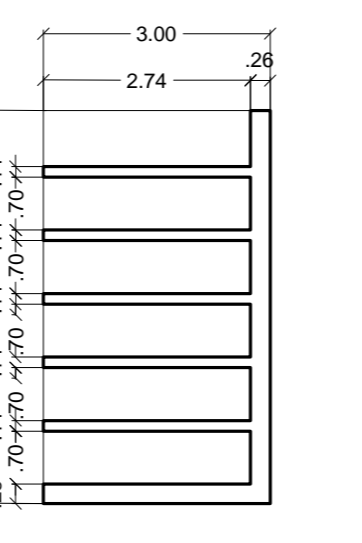
2º ANDAR ESC. 1:100

LEGENDA PORTARIA Nº 221/SMUL-G/2017

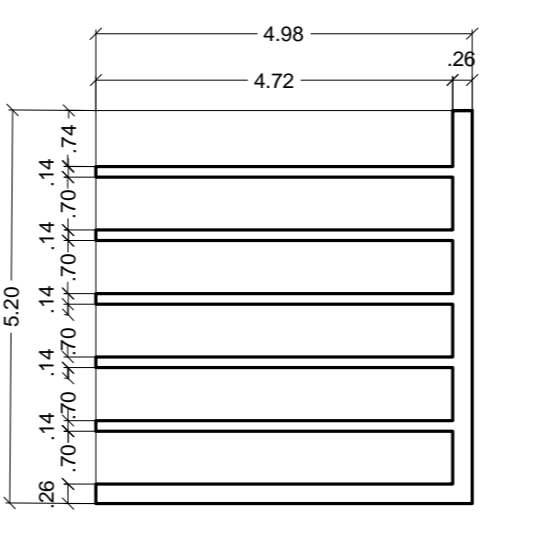
[Solid Grey]	ÁREA A CONSTRUIR - COMPUTÁVEL
[Dotted Grey]	ÁREA A CONSTRUIR - NÃO COMPUTÁVEL
[Cross-hatched]	VAGIO
[Dotted Grey]	ÁREA AJORNADA SOBRE SOLO NATURAL



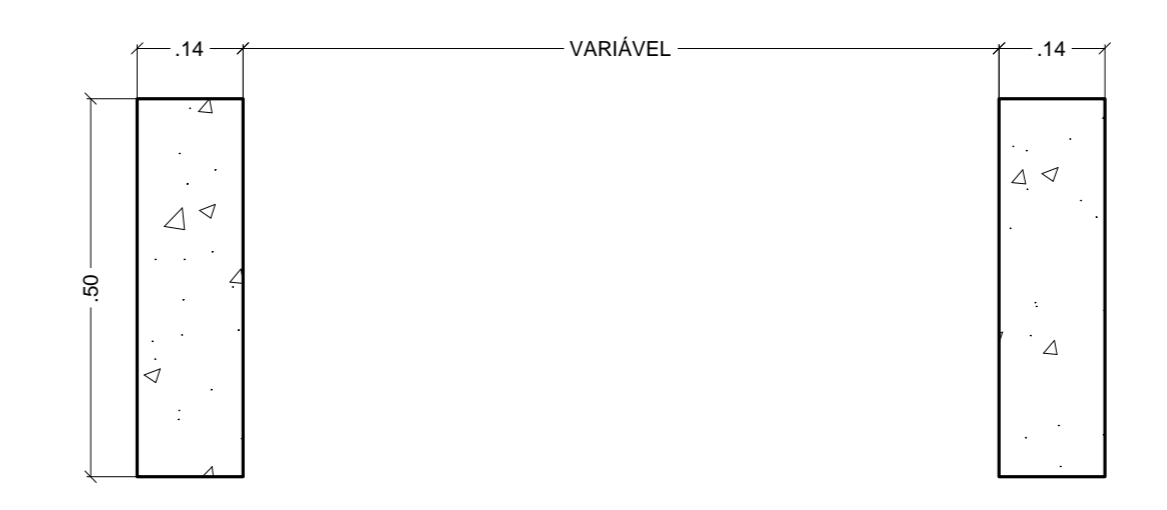
COBERTURA ESC. 1:100



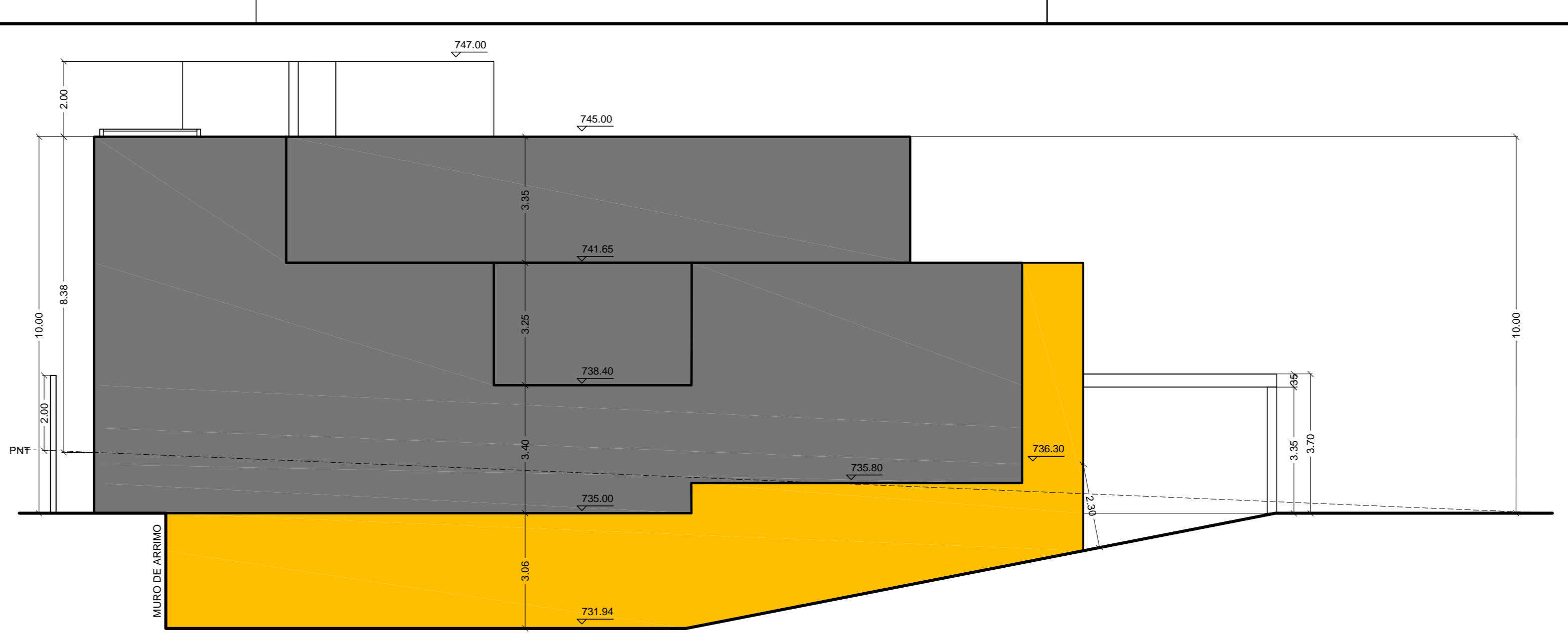
PERGOLADO 1 ESC. 1:10
ÁREA DA PÉRGULA = 25,88 m²
ÁREA DAS NERVURAS = 3,98 m²



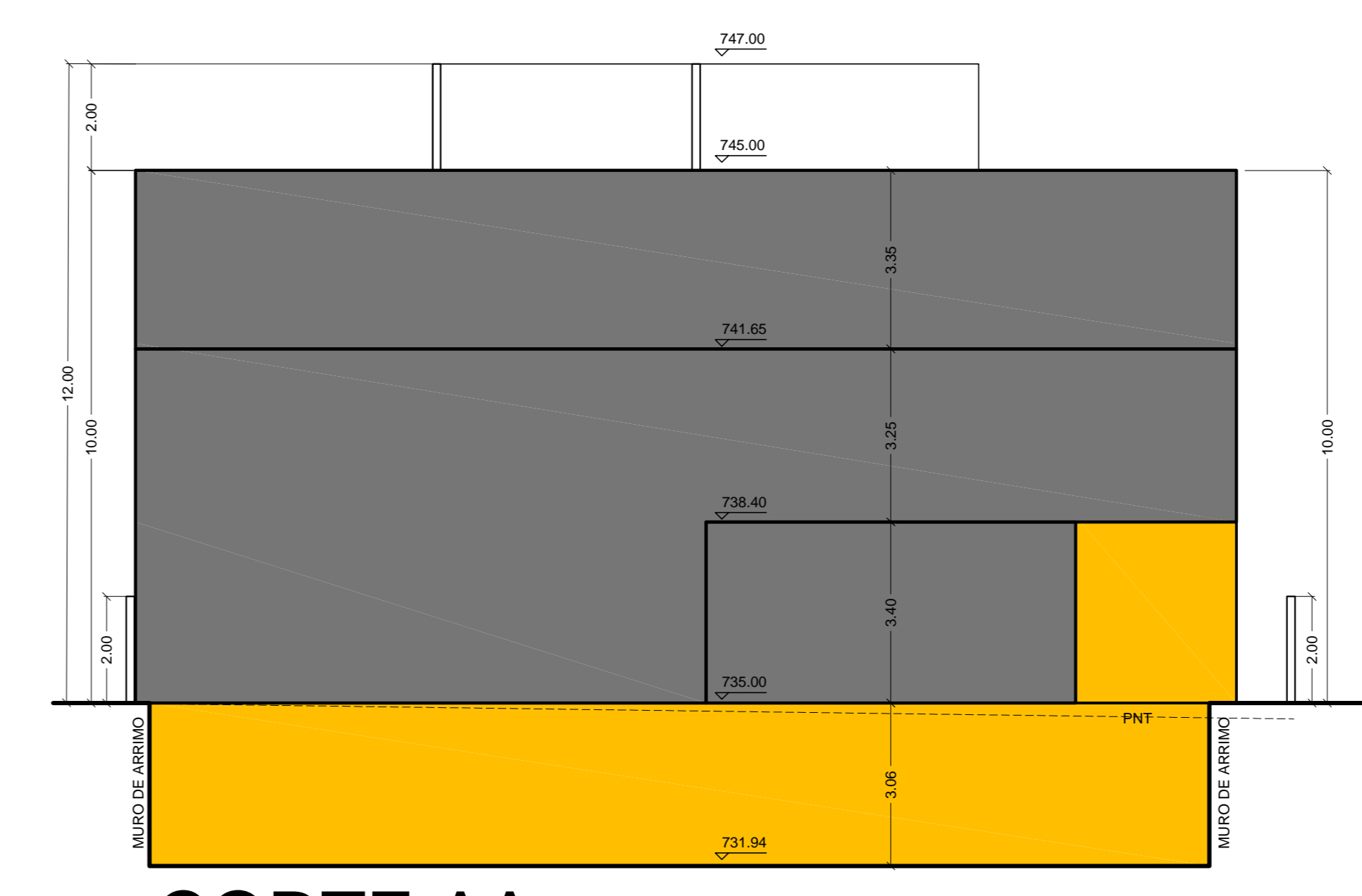
PERGOLADO 2 ESC. 1:10
ÁREA DA PÉRGULA = 25,88 m²
ÁREA DAS NERVURAS = 17,47 m²



PERGOLADO 3 ESC. 1:10
ÁREA DA PÉRGULA = 78,35 m²
ÁREA DAS NERVURAS = 17,47 m²



CORTE BB ESC. 1:100



CORTE AA ESC. 1:100

QUADRO B8 - SIMULADOR
COMPOSIÇÃO DA FUNDIÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL
RÉGIM REGIME DE URBANIZAÇÃO DE 2017

Área de campo em metros para simular a Quota Ambiental e os incentivos

RESULTADOS OBTIDOS

ITEM	QUANTIDADE	UNID.	FACTOR (%)	TCA (%)	FUNDIÇÃO ATÍPICA (%)
ITEM 1 - CARACTERÍSTICAS DO LOTE					
1.1	1	m²	100	100	100
1.2	1	m²	100	100	100
1.3	1	m²	100	100	100
1.4	1	m²	100	100	100
1.5	1	m²	100	100	100
1.6	1	m²	100	100	100
1.7	1	m²	100	100	100
1.8	1	m²	100	100	100
1.9	1	m²	100	100	100
1.10	1	m²	100	100	100
ITEM 2 - CONDIÇÃO VISUAL					
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PARASITICAS					
A	Área ajardinada	233,33	m²	0,25	5,83
A1	Área ajardinada sobre solo natural	0,00	m²	0,25	0,00
A2	Área ajardinada sobre solo com espessura de solo maior que 40 cm	0,00	m²	0,25	0,00
A3	Pavimento sobre estrutura com espessura de solo maior que 40 cm	0,00	m²	0,25	0,00
B	Vegetação	0,00	m²	0,10	0,00
B1	Indicador arbóreo a ser plantado de porte médio (1)	1,00	unidade	15	0,00
B2	Indicador arbóreo a ser plantado de porte médio (2)	0,00	unidade	15	0,00
B3	Indicador arbóreo a ser plantado de porte médio (3)	0,00	unidade	15	0,00
B4	Indicador arbóreo a ser plantado de porte médio (4)	0,00	unidade	15	0,00
B5	Indicador arbóreo a ser plantado de porte médio (5)	0,00	unidade	15	0,00
B6	Indicador arbóreo a ser plantado de porte médio (6)	0,00	unidade	15	0,00
B7	Indicador arbóreo a ser plantado de porte médio (7)	0,00	unidade	15	0,00
B8	Indicador arbóreo a ser plantado de porte médio (8)	0,00	unidade	15	0,00
B9	Indicador arbóreo a ser plantado de porte médio (9)	0,00	unidade	15	0,00
B10	Indicador arbóreo a ser plantado de porte médio (10)	0,00	unidade	15	0,00
C	Cobertura verde	0,00	m²	0,20	0,00
C1	Cob. Verde com espessura de substrato superior a 40 cm	0,00	m²	0,20	0,00
C2	Cob. Verde com espessura de substrato inferior a 40 cm	0,00	m²	0,10	0,00
D	Relevo verde	0,00	m²	0,10	0,00
D1	Relevo verde com espessura de substrato superior a 40 cm	0,00	m²	0,10	0,00
D2	Relevo verde com espessura de substrato inferior a 40 cm	0,00	m²	0,10	0,00
E	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
F	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
G	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
H	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
I	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
J	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
K	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
L	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
M	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
N	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
O	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
P	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
Q	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
R	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
S	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
T	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
U	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
V	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
W	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
X	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
Y	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
Z	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
AA	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
AB	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
AC	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
AD	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
AE	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
AF	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
AG	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
AH	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
AI	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
AJ	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
AK	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
AL	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
AM	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
AN	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
AO	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
AP	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
AQ	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
AR	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
AS	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
AT	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
AU	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
AV	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
AW	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
AX	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
AY	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
AZ	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
BA	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
BB	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
BC	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
BD	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
BE	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
BF	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
BFINAL	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CG	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CH	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CI	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CM	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CO	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CP	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CQ	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CR	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CS	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CT	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CU	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CV	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CVFINAL	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CA	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CB	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CC	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CD	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CE	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CF	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CFINAL	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CG	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CH	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CI	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CM	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CO	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CP	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CQ	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CR	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CS	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CT	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CU	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CV	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CVFINAL	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CA	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CB	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CC	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CD	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CE	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CF	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CFINAL	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CG	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CH	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CI	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CM	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CO	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CP	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CQ	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CR	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CS	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CT	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CU	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CV	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CVFINAL	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CA	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CB	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CC	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CD	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CE	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CF	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CFINAL	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CG	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CH	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CI	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CM	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CO	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CP	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CQ	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CR	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CS	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CT	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CU	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CV	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CVFINAL	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CA	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CB	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CC	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CD	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CE	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CF	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CFINAL	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CG	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CH	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CI	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CM	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CO	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CP	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00
CQ	Pavimento permeável	0,00	m²	0,10	0,00</