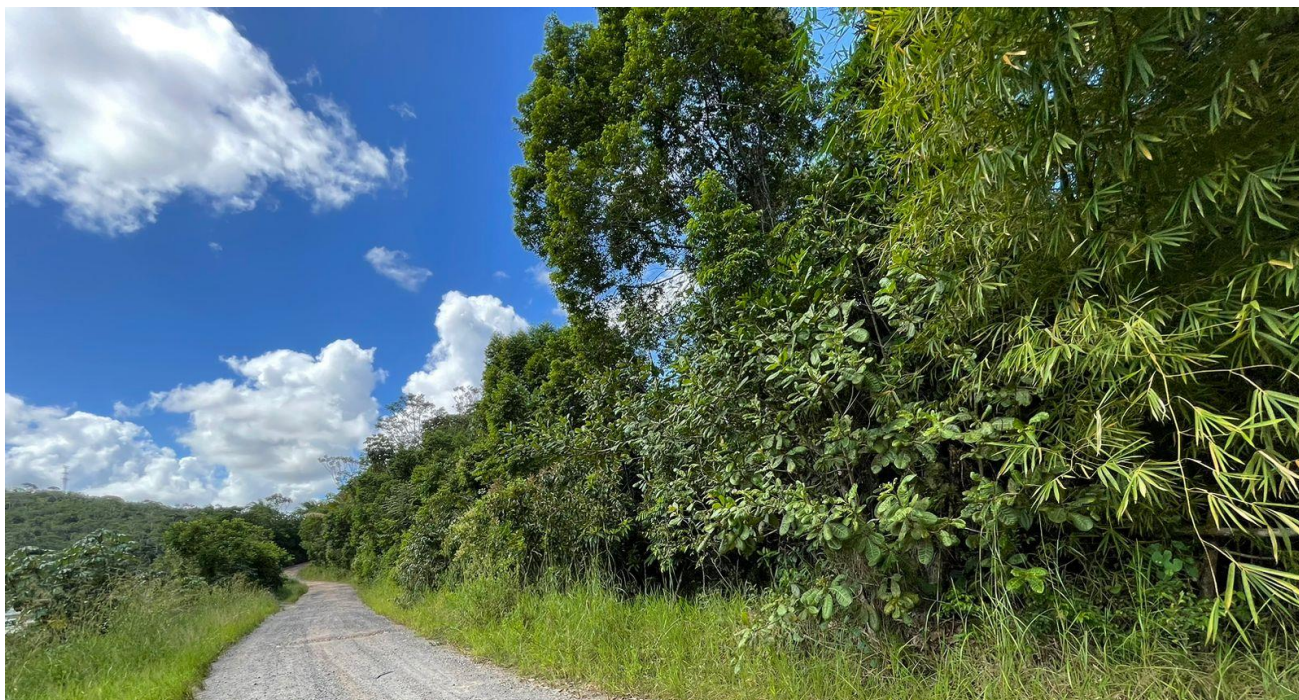
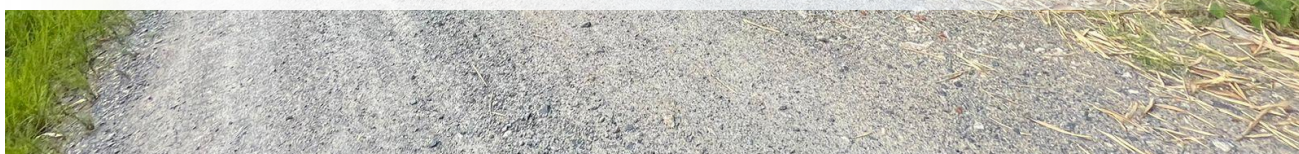




Avaliação de Terreno



Laudo de Avaliação

Nº 13.448/23

Preparado para: CSHG LOGÍSTICA - FUNDO DE
INVESTIMENTOS - FII

Referência: Rodovia BA-093, Km 66 – Sítio Bang Bang –
Simões Filho – BA

Junho, 2024

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.



26 de junho de 2024

CSHG LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTOS - FII

Referência: Laudo de Avaliação de um Terreno localizado em Simões Filho – BA.

Endereço: Rodovia BA-093, Km 66 – Sítio Bang Bang – Simões Filho – BA.

De acordo com a proposta nº 9.809/2024, assinada na data de 24 de maio de 2024, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 23 de maio de 2024, e realizou uma análise do imóvel a fim de determinar o *Fair Value* para balizar tomada de decisão interna do cliente.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

CREA 2353571

Cópia Digital

Fábio Sodeyama

CREA 5.062.467.870

Manager | CIVAS

Responsável Técnico

ÍNDICE

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO	4
2.	TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	5
3.	DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	6
4.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	7
4.1	ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO	7
4.2	DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	9
4.3	ZONEAMENTO.....	10
5.	CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	11
5.1	DESCRIÇÃO DO TERRENO	11
6.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	12
7.	AValiação DO IMÓVEL.....	15
7.1	REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	15
7.2	METODOLOGIA.....	15
7.3	FAIR VALUE (INVOLUTIVO)	15
7.3.1	VALOR DE LOCAÇÃO.....	15
7.3.2	ELEMENTOS COMPARATIVOS	15
7.3.3	TRATAMENTO POR FATORES	16
7.3.4	SITUAÇÃO PARADIGMA.....	18
7.3.5	VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO	19
7.3.6	METODOLOGIA FAIR VALUE	19
7.3.7	PREMISSAS.....	19
7.3.8	PROJETO.....	19
7.3.9	RECEITA PROJETADA.....	19
a)	Valor Unitário de Locação.....	20
b)	Velocidade de Absorção	20
c)	Crescimento Real	20
d)	Probabilidade de Renovação dos Contratos.....	20
7.3.10	DESPESA PROJETADA	20
a)	Comissão de Locação	20
b)	Comissão de Venda.....	20
c)	Despesas Durante a Vacância.....	20
d)	Fundo de Reposição de Ativo.....	21
7.3.11	VALOR DE SAÍDA DO INVESTIMENTO.....	21
7.3.12	TAXA DE DESCONTO.....	21
7.3.13	FAIR VALUE.....	21
8.	APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES.....	22
9.	TERMO DE ENCERRAMENTO.....	23

ANEXOS

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



- I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II – ELEMENTOS COMPARATIVOS
- III – TRATAMENTO POR FATORES
- IV – FLUXO DE CAIXA
- V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- VI – DOCUMENTOS
- VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- VIII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO
- IX - DECLARAÇÃO



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Terreno em Simões Filho – BA	
Solicitante	CSHG LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTOS - FII
Finalidade e Uso pretendido	Estimativa de <i>Fair Value</i> para balizar tomada de decisão interna do cliente.
Data de Referência	Junho de 2024
Data da Vistoria	23 de maio de 2024
Endereço	Rodovia BA-093, Km 66 – Sítio Bang Bang
Município	Simões Filho – BA
Área de Terreno	623.528,00 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área de Projeto	143.690,93 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel	Terreno sem benfeitorias
Metodologia	Método Involutivo e Método Comparativo Direto
<i>Fair Value</i> (Involutivo)	R\$ 38.000.000,00 (Trinta e oito milhões de reais)
Grau de Fundamentação Obtido	Comparativo Direto: Grau II
Grau de Precisão Obtido	Comparativo Direto: Grau III

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 9.809/2024, assinada na data de 24 de maio de 2024, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel, localizado no Rodovia BA-093, Km 66 – Sítio Bang Bang – Simões Filho – BA, referente à data-base de Junho de 2024 para CSHG LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTOS - FII, doravante chamado “Cliente”.

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do *Fair Value*, do referido imóvel localizado em Simões Filho – BA, para balizar tomada de decisão interna do cliente, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) a Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do *Fair Value*. Portanto este documento foi preparado para auxiliar a Cliente no processo de para balizar tomada de decisão interna do cliente, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o valor de mercado para locação do ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o Método Comparativo Direto de Mercado.

O valor de mercado para venda do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

Fair Value

“O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes conhecedoras e interessadas identificadas, que reflete os respectivos interesses dessas partes”.¹

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

¹ Tradução livre para: *Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.*¹ – Red Book

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- Contrato de locação do(s) imóvel(is);
- *Rent roll* atualizado do(s) imóvel(is);
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual; e,

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- Cópia da Matrícula nº 2.552 expedida pelo 1º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas Simões Filhos - BA;
- Ato constitutivo da sociedade limitada unipessoal H93 Empreendimento Logístico SPE LTDA;
- Projeto de implantação do futuro empreendimento e delimitação da área; e,
- Capex e informações de obra.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área de Terreno	Áreas de Interferência	Área à construir
Projeto de implantação	-	-	143.690,93 m ²
Matrícula	623.528,00 m ²	359.116,00 m ²	-

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área do Terreno: 623.528,00 m², conforme a Matrícula;
- Área de Projeto: 143.690,93 m², conforme Projeto de Implantação.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço	Rodovia BA-093, Km 66 – Sítio Bang Bang
Município – Estado	Simões Filho – BA
Densidade de Ocupação	Baixa
Padrão Econômico	Popular -médio
Categoria de Uso Predominante	Industrial
Valorização Imobiliária	Estável
Vocação	Industrial
Acessibilidade	Boa

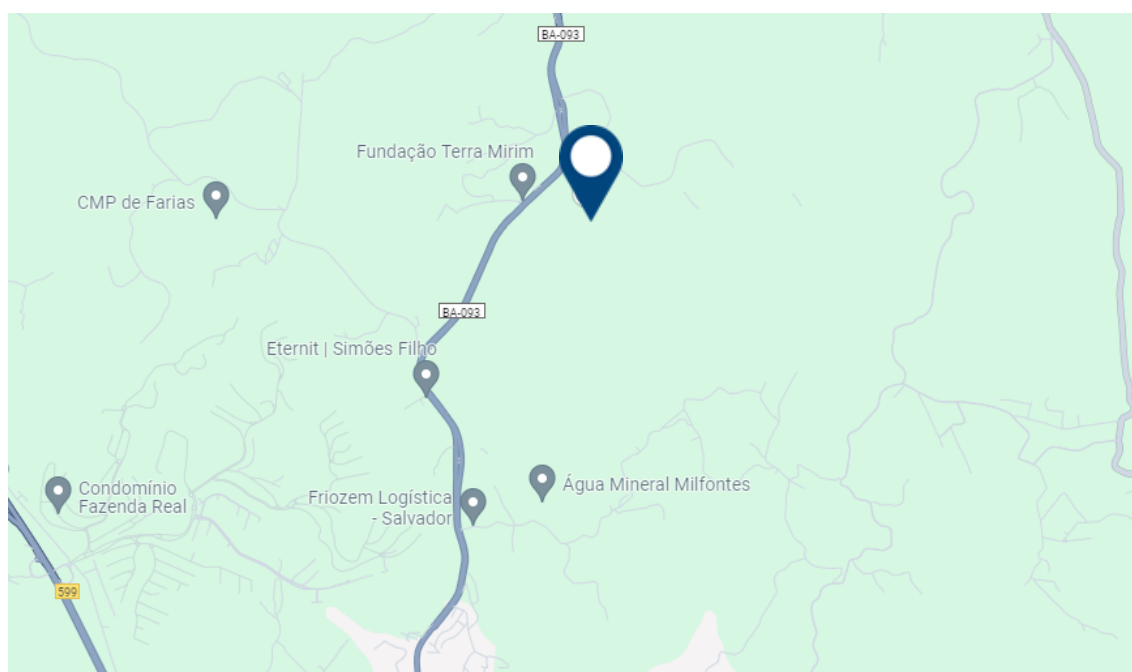


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

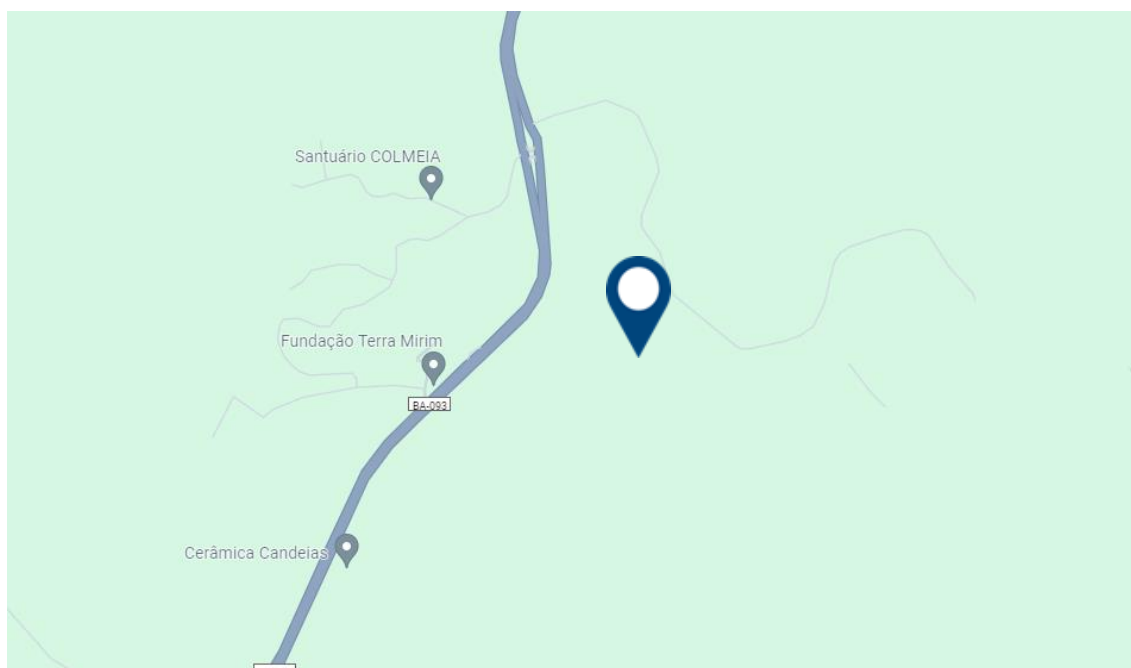


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

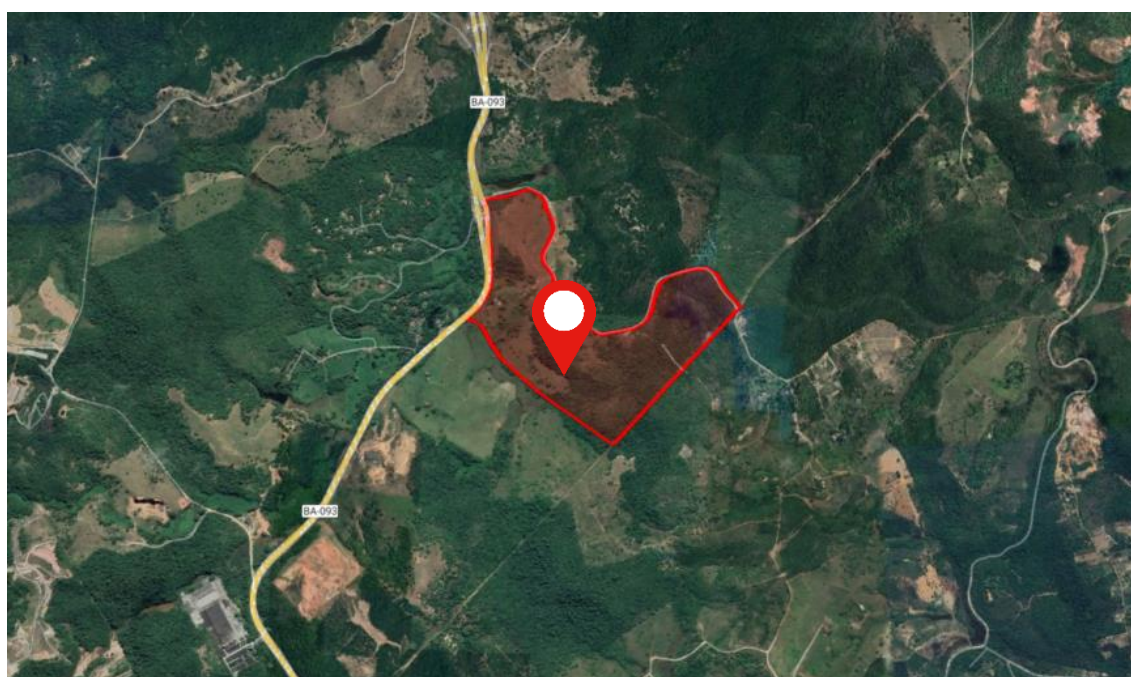


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado no bairro de Palmares no município de Simões Filho – BA, o entorno imediato do imóvel tem a presença de glebas sem construção e de alguns poucos galpões logísticos e industriais.

Há fácil acesso para o imóvel pela rodovia estadual BA-093, que liga Simões Filho, a partir do entroncamento com a BR-324, ao município de Entre Rios, no entroncamento com a rodovia federal BR-101. Serve como principal via de acesso para as cidades de Simões Filho, Camaçari, Pojuca, Lauro de Freitas, Candeias, Dias d'Ávila, Mata de São João, Araçás e Entre Rios. A rodovia recebeu recentemente melhoria de acessos, conservação, manutenção e duplicação de trechos pela concessionária responsável.

A rodovia é de vital importância para a região e para o estado, pois serve de circulação e distribuição de produtos e serviços da Bahia, interligando o Centro Industrial de Aratu (CIA), o Polo Industrial de Camaçari, o Terminal Portuário de Aratu e o Aeroporto Internacional de Salvador. Ela se conecta com as rodovias estaduais BA-512 e BA-524.

O bairro não tem infraestrutura adequada e possui baixa oferta de transporte público. Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	Aproximadamente 7,3 Km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas e Coleta de Lixo
Transporte Público:	Linhas de ônibus na BA-093, a cerca de 500m do imóvel
Principais Vias de Acesso:	Rodovia BA-093
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Indústria e logística
Pontos de Destaque:	Eternit, Cerâmica Candeias, Laticínio Azulão, Fundação Terra Mirim e Friozem Logística

4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsecamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, de acordo com o zoneamento do município de Simões Filho - BA, que é regido pela Lei nº 1.216/2021 que altera a Lei nº 995 de 06 de Julho de 2016, o imóvel em estudo se encontra em uma ZEE-2: Zona de Expansão Econômica 2, conforme o mapa a seguir:

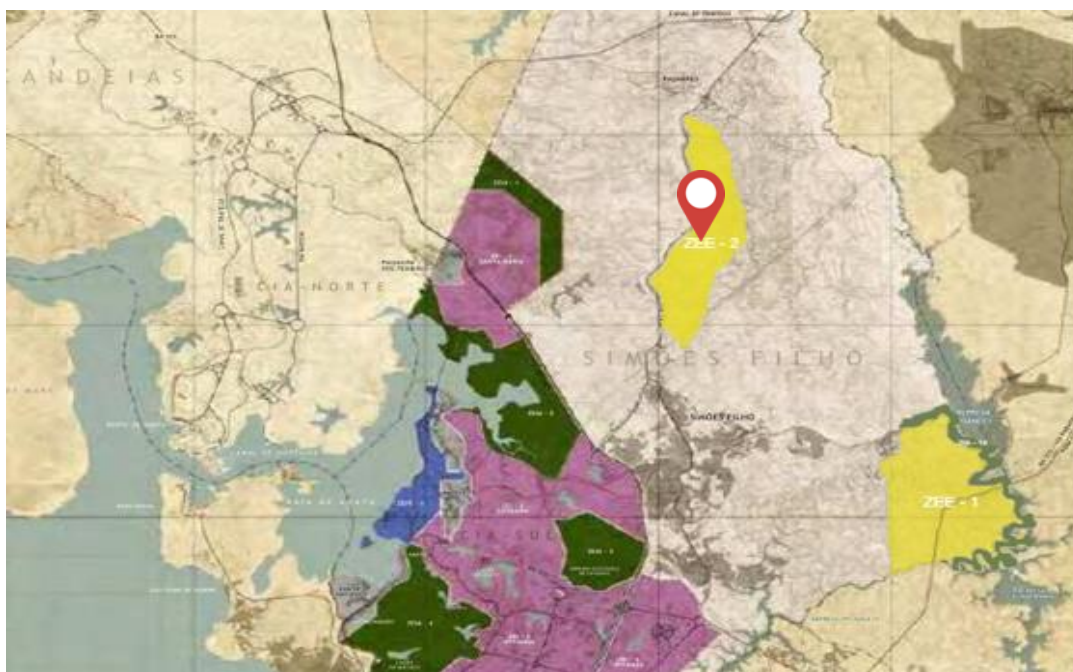


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE SIMÕES FILHO – BA

Tal zona foi criada para ampliação e desenvolvimento de empreendimentos logísticos, industriais e imobiliários, situada a nordeste do Município de Simões Filho, ao longo do lado leste da BA-093, sendo definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Coeficiente de aproveitamento básico: 0,8 vez a área do terreno,
- Taxa de ocupação: 0,60 vez a área do terreno,

O coeficiente de aproveitamento básico determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

A taxa de ocupação é definida pela relação entre a área de projeção da construção e a área total de terreno.

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O imóvel possui as seguintes características:

Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	623.528,00 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Rodovia BA-093
Topografia:	Acidentado
Interferências Físicas:	Não
Restrições Ambientais:	Área de Preservação Permanente com 36.429,00 m ² Área total de Reserva Legal com 307.789,00 m ² Área Total de Vegetação Nativa com 14.898,00 m ²
Aproveitamento do Terreno:	Trata-se de um terreno urbano sem benfeitorias.
Nota:	Não foi apresentado laudo ambiental.



FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: GOOGLE EARTH

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

O Produto Interno Bruto (PIB) do Brasil teve um crescimento de 2,9%, de acordo com as medições do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2023. O país manteve um ritmo de crescimento observado em 2022, quando a economia apresentou um aumento de 3,0%. Esse aumento teve como principal expoente o desempenho do setor agropecuário, com complementação com o setor industrial, principalmente pelo desempenho no primeiro semestre do ano. O setor de serviços teve um destaque maior no segundo semestre, marcado por uma desaceleração do crescimento observado no semestre anterior. Apesar do crescimento no consumo das famílias na ordem de 3,1%, houve um recuo 3,0% em Investimentos, o que gera dúvidas sobre o potencial de crescimento para os próximos anos.

O país tem registrado um cenário de alta em relação a taxa de desemprego. No trimestre terminado em Fevereiro, o Brasil registrou uma taxa de desemprego de 7,8%, de acordo com IBGE. Esse cenário é, contudo, considerado um cenário de estabilidade em relação aos últimos indicadores. Segundo o IBGE, a alta na taxa de desocupação se deve ao aumento na procura por trabalho, dispensa de temporários e redução na velocidade da atividade econômica.

Um dos principais impactos na economia no ano de 2023 foram as sucessivas quedas na taxa básica de juros (Selic) no segundo semestre, fechando o ano 2,0 p.p, abaixo do percentual inicial do ano, de 13,75% para 11,75%. Em janeiro de 2024, houve novo corte, com ajuste da taxa para 11,25% e em março houve nova queda, chegando ao patamar de 10,75%. Após o último corte, houve sinalização por parte do Copom de um novo corte para o mês de maio, mas também de uma possível desaceleração no ritmo dessa redução, que apresentou 6 cortes nos últimos 12 meses.

A inflação encerrou o ano de 2023 com um percentual acumulado do IPCA em 4,62%. Para o ano de 2024, a expectativa é de que o índice atinja 3,75% no ano. Apesar de um aparente controle do índice, foi registrado no primeiro trimestre do ano uma aceleração do IPCA-15, observada principalmente no mês de fevereiro, quando índice registrou alta de 0,78%. Neste período, a alta foi puxada pelo grupo de Educação. Contudo, o grupo de Alimentação e Bebidas foi um dos que mais sofreram com essa aceleração, registrando altas de quase 1,0% para fevereiro e março. Como consequência, o governo federal vem estudando alternativas para conter a alta no preço dos alimentos e reduzir o impacto da inflação para a população.

Atualmente, de acordo com o mais recente Relatório Focus do Banco Central (07/06/2024), a projeção para o crescimento do PIB é de 2,09% em 2024 e de 2,00% para 2025, 2026 e 2027. O IPCA previsto para 2024 é de 3,90%, de 3,78% para 2025, de 3,60% para 2026 e para 2027 é de 3,50%. O IGP-M, tem projeções de 2,96% para 2024, 3,80% para 2025, 3,73% para 2026, e de 3,63% para 2027. A meta para a Taxa Selic, que atualmente está em 10,50%, é de, 10,25% em 2024, de 9,25% para 2025 e de 9,00% em 2026 e 2027.

Panorama Local

Simões Filho - BA é um município de grande relevância na região que se destaca pela alta regularidade das vendas no ano e pelo elevado potencial de consumo. O desempenho econômico e o pequeno número de novas oportunidades claras de negócios são fatores de atenção.

De janeiro a abril de 2024, foram registradas 6,4 mil admissões formais e 5,4 mil desligamentos, resultando em um saldo positivo de 951 novos trabalhadores. Este desempenho é superior ao do ano passado, quando o saldo foi de 459.

Na grande região de Salvador este é o 2º melhor desempenho em termos absolutos. Considerando a geração de vagas pelo tamanho da população, a cidade é a 4ª que mais cresce na grande região de Salvador.

Até maio de 2024 houve registro de 90 novas empresas em Simões Filho, sendo que 8 atuam pela internet. Neste último mês, 14 novas empresas se instalaram, sendo 1 com atuação pela internet. Este desempenho é menor que o do mês imediatamente anterior (23). No ano de 2023 inteiro, foram registradas 196 empresas.

Na região, somam-se 3 mil novas empresas, valor que é superior ao desempenho do ano passado. Destacam-se as cidades de Salvador, Lauro de Freitas, Camaçari, Alagoinhas e Simões Filho, que somaram um total de 2,8 mil novas empresas, o que representa 93,5% do total de empresas abertas na região no período.

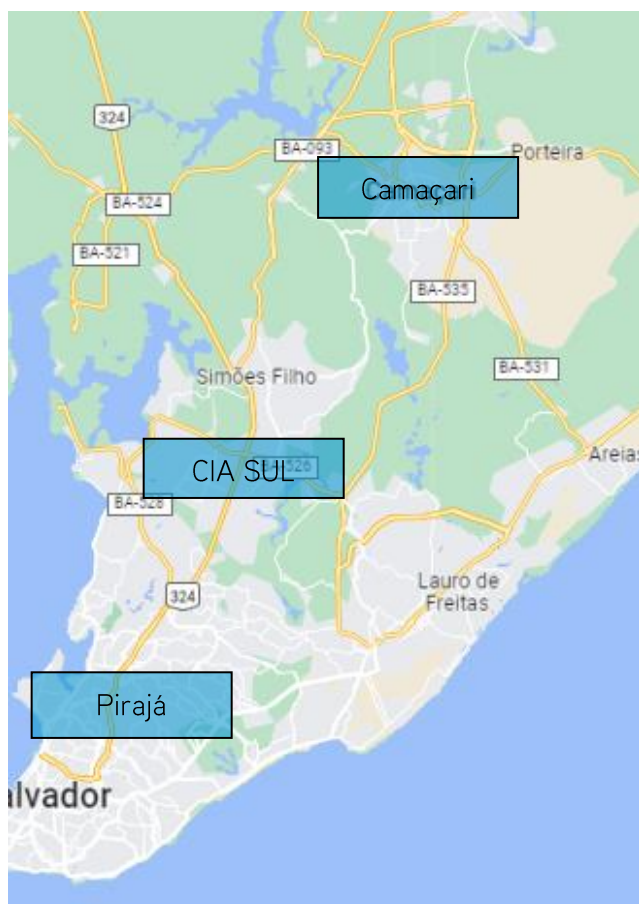
Considerado uma capital subregional de alta influência na região, o município de Simões Filho fica perto da cidade de Salvador, Bahia. Dentro de sua área de influência, a cidade atrai maior parte dos visitantes pelos esportes.

Simões Filho é o 4º município mais populoso da pequena região de Salvador, com 114,4 mil habitantes. O PIB da cidade é de cerca de R\$ 6,3 bilhões de reais, sendo que 44,2% do valor adicionado advém da indústria, na sequência aparecem as participações dos serviços (43,6%), da administração pública (11,9%) e da agropecuária (0,2%).

Com esta estrutura, o PIB per capita de Simões Filho é de R\$ 46,2 mil, valor superior à média do estado (R\$ 23,5 mil) e da região de Salvador (R\$ 32,9 mil).

Mercado Imobiliário Local

Apesar do vazio nos arredores, o município de Simões Filho está localizado na região metropolitana de Salvador. Devido à sua posição geográfica entre a capital (onde estão situados o Aeroporto Luís Eduardo Magalhães e o Porto de Salvador) e a cidade de Camaçari (onde existe o Polo Industrial de Camaçari), a cidade possui vocação industrial e logística.



A vocação é reforçada pelas três principais regiões logísticas e indústrias classificadas pela Colliers: Camaçari, CIA SUL e Pirajá (como mostrado no mapa ao lado).

O mercado imobiliário local não ficou alheio à conjuntura econômica dos últimos anos e foi afetado pelo cenário negativo, com impacto nos preços praticados e na liquidez dos ativos.

Observando a oferta de áreas na região encontram-se glebas com dimensões entre 127.000,00m² a 500.000,00 m² de terreno e valores ofertados que variam de R\$ 65,00/m² a R\$ 150,00/m², variação ligada à localização do terreno, tamanho e topografia.

Em relação a liquidez do imóvel, sua localização em região com boa infraestrutura urbana e as dimensões

do terreno favorecem ao uso industrial e logístico, a exemplo do que já ocorre na região. Quanto aos pontos desafiadores entendemos que o maior seria a existência de áreas sem ocupação definida na região que pode causar certa concorrência.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de Liquidez para Venda:	Médio
---------------------------------	-------

Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Médio
--	-------

Prazo de Absorção para Venda:	18 meses
-------------------------------	----------

Público-alvo:

Investidores, Empresas de Logística e Armazenagem, Transportadoras e Indústrias

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 516 e da resolução nº 175 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 181/23, 184/23, 187/23.

7.2 METODOLOGIA

7.3 Fair Value (INVOLUTIVO)

Para a estimativa do valor justo do terreno foi aplicado o **Método Involutivo**, o qual, de acordo com a NBR 14.653, “*identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto*”.

7.3.1 VALOR DE LOCAÇÃO

Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

7.3.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis industriais logísticos disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 7 (sete) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

7.3.3 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 15%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1. – Índices Locais, do Anexo VII – Tabelas para Avaliação do Anexo VII – Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da Via, II – Melhoramentos Públicos e III – Características de Ocupação.

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da Via e do Grupo II – Melhoramentos Públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{\text{transp}} = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

Onde:

Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007”, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela 4 do Anexo VII – Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc$$

Onde:

F_{pc}: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (I_r) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (E_c), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas Tabelas de 5 a 7 do Anexo VII – Tabelas para Avaliação.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$F_{dep} = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc)$$

Onde:

F_{dep} : Fator Depreciação

FOC_{AVA} : Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC_{COMP} : Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc : Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

7.3.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída:	143.690,93 m ²
Índice de Local:	78,04
Padrão da Construção:	1,680
Estado de Conservação:	A
Idade Considerada (anos):	0
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	1,000
Cota-parte de terreno:	40%
Cota-parte de construção:	60%

7.3.5 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação, conforme demonstrado no Anexo III – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. Valor Unitário de Locação: R\$ 26,60/m².mês

7.3.6 METODOLOGIA FAIR VALUE

Para a estimativa do valor justo do imóvel pelo Método Involutivo, considerando-se todas as receitas e despesas do desenvolvimento em um fluxo de caixa descontado, obtendo-se o valor do terreno como residual.

O fluxo de caixa consiste na projeção de receitas, custos e despesas do empreendimento ao longo do período de análise. Para se estimar o valor do ativo através da utilização do fluxo de caixa, aplica-se uma taxa de desconto, que incide sobre todo o período de análise e corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

Vale ressaltar que o projeto na análise é hipotético com base em dados informados pelo cliente e que estão de acordo com os parâmetros das diretrizes do plano diretor vigente.

7.3.7 PREMISSAS

O estudo analisou as principais características do empreendimento visando definir as premissas que foram utilizadas para projeção.

7.3.8 PROJETO

Como projeto hipotético, considerou-se algumas premissas informadas pelo cliente, considerando os estudos de projeto logístico em andamento no imóvel. Desta forma, se considerou para análise a definição de Área Bruta Locável ABL apresentada pelo cliente em 143.690,93 m².

Também se considerou o custo de obra estimado pelo cliente em seus estudos que somam R\$ 294.566.406,50.

A Colliers entende que os custos apresentados somam R\$ 2.050,00/m²/ABL, e que estes custos estão em linha com os valores praticados atualmente para desenvolvimentos logísticos na região. Com base na expertise de longo prazo da empresa em análises de projetos logísticos em todo país.

7.3.9 RECEITA PROJETADA

Estimou-se a receita do empreendimento conforme premissas apresentadas nos itens abaixo.

a) Valor Unitário de Locação

O valor unitário de locação foi estimado em R\$ 26,60/m²/mês, como demonstrado no item 7.3.5. Valor de Mercado para Locação,

b) Velocidade de Absorção

Foi estimada uma velocidade de absorção de 11 meses após a execução do empreendimento.

c) Crescimento Real

Considerou-se um crescimento real de 1,0% a.a. sobre os aluguéis.

d) Probabilidade de Renovação dos Contratos

Foram considerados contratos com prazos de 5 anos, com 75% de probabilidade de renovação nos seus termos.

7.3.10 DESPESA PROJETADA

As despesas para o desenvolvimento do empreendimento foram lançadas em um fluxo de caixa, considerando as premissas a seguir:

a) Comissão de Locação

Considerou-se o pagamento de comissão ao agente imobiliário responsável pela locação do imóvel correspondente ao valor de 1 (um) aluguel mensal.

b) Comissão de Venda

Considerou-se o pagamento de comissão ao agente imobiliário responsável pela comercialização das unidades à razão de 2,00% do valor de venda do imóvel no final do período de análise.

c) Despesas Durante a Vacância

Durante a carência estimada de 2 meses tem-se a seguinte despesa:

- Condomínio: R\$ 4,30/m²/mês
- IPTU: R\$ 1,90/m². mês.

d) Fundo de Reposição de Ativo

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Considerou-se para este imóvel um FRA de 1,00% sobre o valor locativo mensal, a ser provisionado a partir do sexto mês do horizonte de análise.

7.3.11 VALOR DE SAÍDA DO INVESTIMENTO

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 8,00% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 11}}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

7.3.12 TAXA DE DESCONTO

Para a estimativa do valor do projeto, o fluxo de caixa foi descontado a uma taxa ponderada entre desenvolvimento e operação de 10,00% a.a. que hipoteticamente se igualará à TIR (taxa interna de retorno) do investimento, o custo de oportunidade e os riscos envolvidos.

7.3.13 FAIR VALUE

O valor justo do projeto é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa mensal descontado à taxa de 10,00% a.a., cujo resumo anualizado encontra-se no Anexo II.

Em números redondos:

***Fair Value* (Involutivo):**

R\$ 38.000.000,00

(Trinta e oito milhões de reais)

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Fair Value (Involutivo)

R\$ 38.000.000,00

O Método Involutivo foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor do imóvel, devido à falta de uma amostra homogênea de elementos comparativos.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

O imóvel objeto deste laudo é destinado a fins logísticos/industriais, conforme ocupação circunvizinha e características próprias, desta maneira, a análise de mercado deve contemplar tais características. Atualmente, com as altas no custo de construção e de capital, ao se projetar os custos finais para execução de um empreendimento, observa-se que o valor destinado a precificação dos terrenos é impactado e, o mercado começa a se recuperar em relação ao valor de locação aos poucos, corrigindo assim a diferença de valores entre as metodologias, ainda assim, recomendamos adotar o valor pelo de mercado do imóvel pelo método involutivo.

Fair Value (Involutivo):

R\$ 38.000.000,00

(Trinta e oito milhões de reais)

Este valor é baseado sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. Diagnóstico de Mercado.

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 23 (vinte e três) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 26 de junho de 2024.

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

CREA 2353571

Cópia Digital

Fábio Sodeyama

CREA 5.062.467.870

Manager | CIVAS

Responsável Técnico

Anexo I

Relatório Fotográfico



Via de acesso ao imóvel



Via de acesso ao imóvel



Via de acesso ao imóvel



Vista geral do terreno

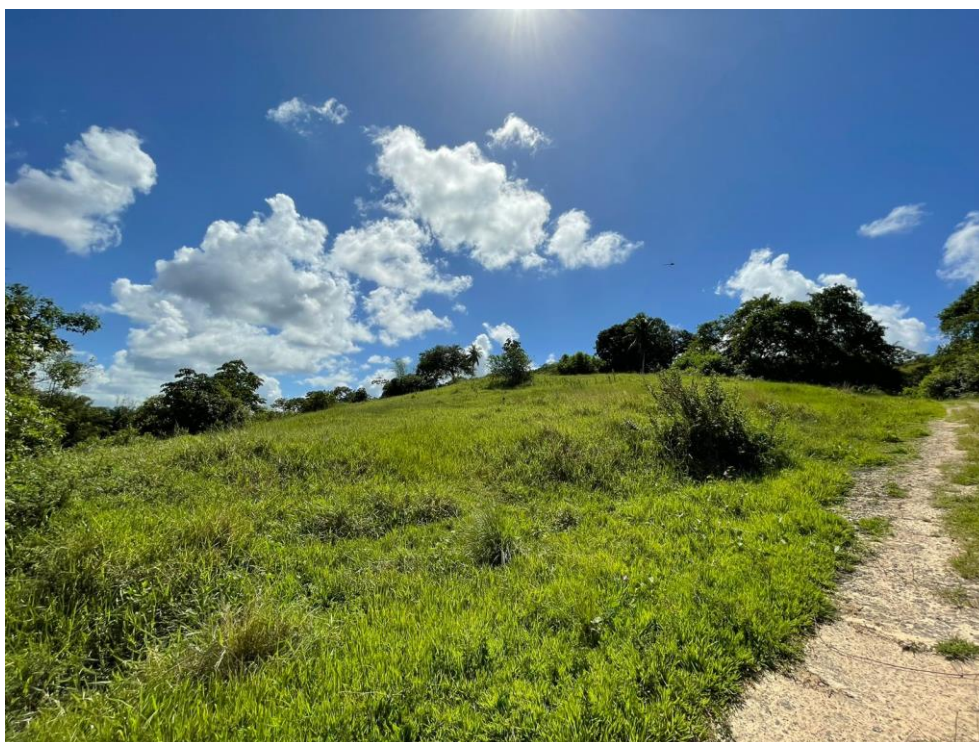
COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



Vista geral do terreno



Vista geral do terreno



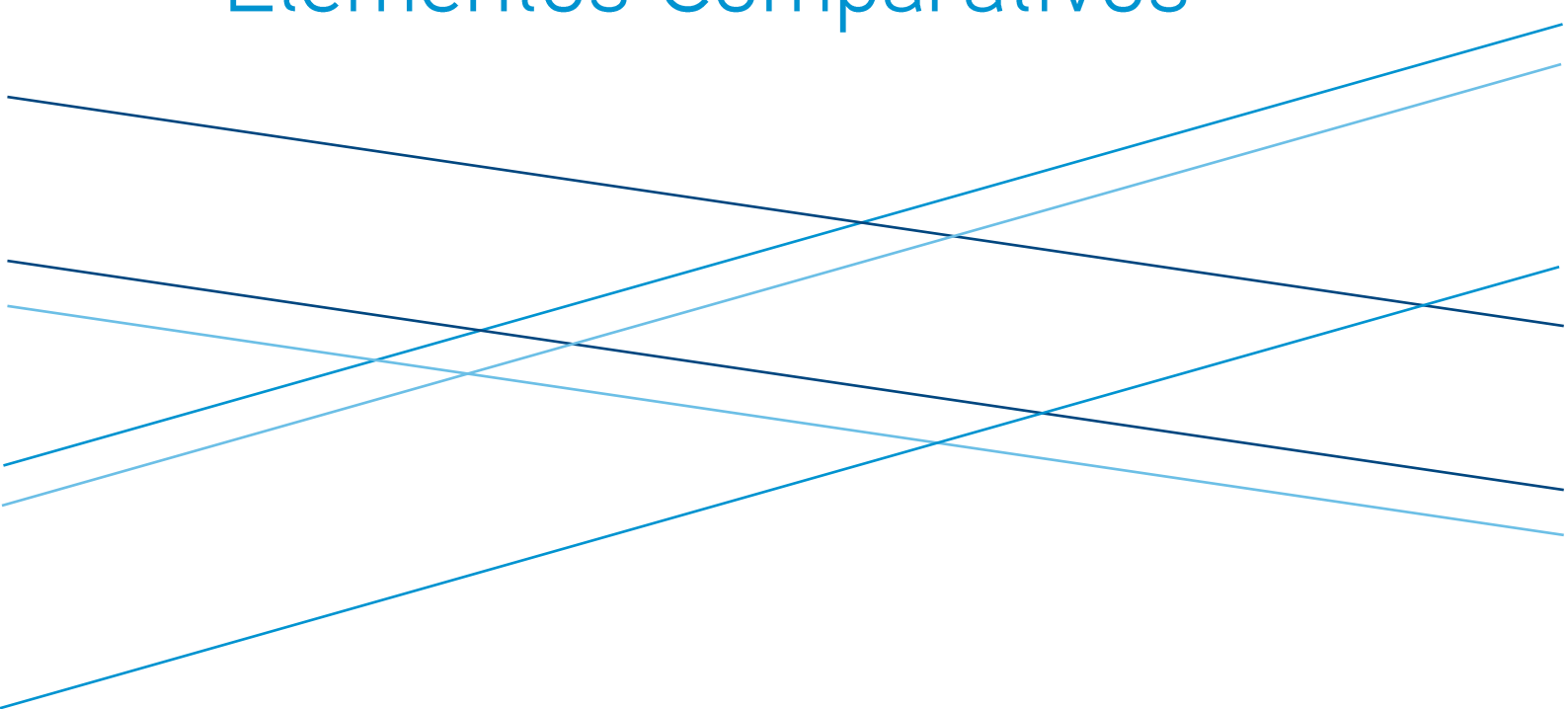
Vista geral do terreno



Placa do futuro empreendimento

Anexo II

Elementos Comparativos

Abstract graphic consisting of several intersecting lines in different shades of blue, creating a dynamic, geometric pattern across the lower half of the page.



Elementos Comparativos Galpões para Locação:

#	Endereço	Área Construída	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Valor Unitário em R\$/m².mês)
Objeto	Rodovia BA-093, Km 66 - Sítio Bang Bang -	143.690,93 m²	N/A	N/A	0	A	0,200	1,680	26,60
1	Av. Queira Deus, 895	2.400,00 m²	R\$ 42.720,00	Oferta	16	D	0,809	0,726	17,800
2	Via de Ligação, 109	9.000,00 m²	R\$ 205.200,00	Oferta	9	C	0,932	1,326	22,800
3	Estrada Campiñas de Pirajá, 1068	2.307,90 m²	R\$ 80.776,50	Oferta	1	A	0,996	1,680	35,000
4	Rodovia BA-093, Km 4	15.376,00 m²	R\$ 415.152,00	Oferta	0	A	1,000	1,680	27,000
5	Via De Acesso, BR 324 - Bresco Simões Filh	10.775,00 m²	R\$ 280.150,00	Oferta	15	B	0,907	1,680	26,000
6	Rua Raquel Almeida, 38 - VBI LOG Aratu	3.114,00 m²	R\$ 87.192,00	Oferta	3	B	0,981	1,680	28,000
7	Rodovia BA-093, s/n	8.400,00 m²	R\$ 170.000,00	Oferta	10	C	0,923	0,972	20,238

A Fonte de informação das amostras foram suprimidas atendendo a solicitação do cliente.

Anexo III

Tratamento por Fatores

Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor Unitário Homogeneizado} = \text{Valor Unitário} \times \text{Fator Final}$$

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ($\sum f - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado por m ² .mês
1	15,130	1,027	1,788	1,142	1,957	29,61
2	19,380	1,144	1,160	1,044	1,348	26,12
3	29,750	0,948	1,000	1,002	0,950	28,26
4	22,950	1,111	1,000	1,000	1,111	25,50
5	22,100	1,020	1,000	1,062	1,082	23,91
6	23,800	1,071	1,000	1,012	1,083	25,78
7	17,200	1,085	1,437	1,050	1,572	27,04

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	186,22
Total de Comparativos:	7
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R\$/m ² .mês:	26,60
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	18,62
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	34,58
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	186,22
Total de Comparativos:	7
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R\$/m ² .mês:	26,60

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm t_c (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

t_c : Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras - 1) conforme tabela da Distribuição t de Student

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA

Número de Comparativos:	7
Número de Graus de Liberdade:	6
Tabela t (t_c de Student):	1,44
Desvio-padrão (R\$/m ² .mês):	1,89
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	25,57
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	27,63



Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% sejam suficientes para absorver as influências não consideradas”

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R\$/m².mês):	23,91
Limite Superior (R\$/m².mês):	29,61
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R\$/m².mês):	23,91
Limite Superior (R\$/m².mês):	29,61

Anexo IV

Fluxo de Caixa

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



O Fluxo de caixa foi surpimido atendendo a solicitação do cliente.

Anexo V

Especificação da Avaliação

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES						
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALORI				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	x	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	X	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 *a

*a 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

8

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II



Método Involutivo

Item	Atividade	Grau III	Grau II	Grau I	
7.5.1.1	Análise operacional do Empreendimento.	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados.	Simplificada, com base nos indicadores operacionais.	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais.	
7.5.1.2	Análise das séries históricas 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 qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses.	
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado.	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura.	X Sintética da conjuntura.	
7.5.1.4	Taxas de desconto.	Fundamentada.	Justificada.	X Arbitrada.	
7.5.1.5.1	Escolha do modelo.	Probabilístico.	Determinístico associado aos cenários.	Determinístico.	X
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa.	Completa.	X Simplificada.	Rendas líquidas.	
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados.	Mínimo de 5.	Mínimo de 3.	Mínimo de 1.	X
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade.	Simulação com apresentação do comportamento gráfico.	Simulação com identificação de elasticidade por variável.	Simulação única com variação em torno de 10%.	X
7.5.1.5.4	Análise de risco.	Risco fundamentado.	Risco justificado.	Risco arbitrado.	X
Número de itens		1	2	4	
Pontos		3	4	4	

Graus	III	II	I
Pontos	Maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I.	no máximo 4 itens em graus inferiores ou não atendidos.	mínimo de 7 itens.
FUNDAMENTAÇÃO	Grau I		



Grau de Precisão

Método Comparativo

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m².mês):	25,44
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m².mês):	27,57
Amplitude (R\$/m²/mês):	2,13
Média (R\$/m²/mês):	26,50
Amplitude/Média:	8%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

Método Involutivo

Não se aplica

Anexo VI

Documentos

R.04-2.522 - DAJ Nº 992443 - O imóvel constante da presente matrícula, compreendendo o terreno e as seguintes construções: 01 casa sede com 216,00m² de área construída; 01 casa de colono com 80,00m² de área construída; 27 baias de 20,00m²; 01 galpão inacabado com 360,00m² de área construída e 8 km de cerca de arame farpado, avaliados, conjuntamente, em R\$ 300.637,30 (Trezentos mil, seiscentos e trinta e sete reais e trinta centavos), ficam gravados em HIPOTECA DE 2º GRAU, constituída pelo proprietário acima qualificado, a favor do BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A, com sede na Avenida Paranjana, nº 5.700, Fortaleza, Ceará, inscrito no CNPJ/MF sob nº 07.237.373/0014-44, por sua Agência Feira de Santana, nos termos expressos na Cédula de Crédito Comercial nº 14.2004.8608.155-2, emitida em 08.11.2004, no valor de R\$ 116.904,11, com vencimento final para o dia 08.11.2011, com juros de 12% (Doze por cento) ao ano, tudo de conformidade com a Cédula já referida, que fica aqui arquivada neste Cartório em 2ª Via. O referido é verdade e dou fé. Simões Filho-Bahia, 27 de Dezembro de 2004. A TITULAR

AV.05-2.522 - DAJE Nº 009-105343 - Procedê-se a esta averbação, nos termos da **AUTORIZAÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA**, datada de 17/02/2014, firmada pelo Credor, apresentada a este Ofício Imobiliário pelo devedor, para que o **Registro nº 03** acima, fique **CANCELADO e CONSIDERADO INEXISTENTE**, visto ter o aludido devedor solvido a totalidade do débito. O referido é verdade e dou fé. Simões Filho-Bahia, 23 de Abril de 2014. A TITULAR

AV.06-2.522 - DAJE Nº 009-105351 - Procedê-se a esta averbação, nos termos da **AUTORIZAÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA**, datada de 17/02/2014, firmada pelo Credor, apresentada a este Ofício Imobiliário pelo devedor, para que o **Registro nº 04** acima, fique **CANCELADO e CONSIDERADO INEXISTENTE**, visto ter o aludido devedor solvido a totalidade do débito. O referido é verdade e dou fé. Simões Filho-Bahia, 23 de Abril de 2014. A TITULAR

AV.07-2.522 - DAJE Nº 002-004556/008753 - Averba-se, nos termos do art. 213, inciso I, letra "d" da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73, a requerimento do proprietário, Cândido Antônio Cruz Grana, acima qualificado, em 02/06/2015, a retificação da descrição do imóvel objeto da presente matrícula, cuja área remanescente mede atualmente **79.8264ha** e de **perímetro 4.774,91m**, denominada **Sítio Bang Bang**, inscrito no INCRA sob nº **320.099.272.817-5** e na Receita Federal sob nº **6.648.763-3**, que passa a figurar com os seguintes característicos, conforme Memorial Descritivo apresentado: **LIMITES E CONFRONTAÇÕES - Norte:** com Estrada Vicinal que liga a BA-093 à cidade de Camaçari; **Leste:** com Terras de Inácio Barbosa e Terras de Maria Brasilina dos Santos; **Sul:** com Terras do Senhor Manoel; **Oeste:** com Terras do Senhor Manoel. **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO:** O perímetro do imóvel descrito abaixo, está georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir das estação ativa SAVO, de coordenadas **Norte 8.569.514,404 m** e **Este 561.583,034 m**, e os vértices encontram-se representados no sistema UTM, referenciadas ao **meridiano central 39º WGr**, datum **SIRGAS 2000** e todos os azimutes, distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM, tendo como início o vértice **V-01**, de coordenadas **Norte 8.593.140,958 m** e **Este 565.969,774 m** situado no limite da Estrada Vicinal que liga a BA-093 à cidade de Camaçari, deste segue limitando-se com a referida estrada com os seguintes azimutes e distâncias: azimute de **111°34'42"** e distância de **47,83 m** até o vértice **V-02**, de coordenadas **Norte 8.593.123,366 m** e **Este 566.014,256 m**, azimute de **121°29'42"** e distância de **20,09 m** até o vértice **V-03**, de coordenadas **Norte 8.593.112,871 m** e **Este 566.031,384 m**, azimute de **140°56'04"** e distância de **29,14 m** até o vértice **V-04**, de coordenadas **Norte 8.593.090,247 m** e **Este 566.049,748 m**, azimute de **157°44'01"** e distância de **115,18 m** até o vértice **V-05**, de coordenadas **Norte 8.592.983,653 m** e **Este 566.093,393 m**, azimute de **170°44'53"** e distância de **32,81 m** até o vértice **V-06**, de coordenadas **Norte 8.592.951,269 m** e **Este 566.098,668 m**, azimute de **187°08'41"** e distância de **12,44 m** até o vértice **V-07**, de coordenadas **Norte 8.592.938,929 m** e **Este 566.097,121 m**, azimute de **196°50'54"** e distância de **16,97 m** até o vértice **V-08**, de coordenadas **Norte 8.592.922,690 m** e **Este 566.092,203 m** azimute de **203°05'43"** e distância de **39,72 m** até o vértice **V-09**, de coordenadas **Norte 8.592.886,151 m** e **Este 566.076,622 m**, azimute de **205°42'55"** e distância de **64,53 m** até o vértice **V-10**, de coordenadas **Norte 8.592.828,011 m** e **Este 566.048,622 m**, azimute de **187°37'58"** e distância de **14,78 m** até o vértice **V-11**, de coordenadas **Norte 8.592.813,367 m** e **Este 566.046,659 m**, azimute de **167°35'51"** e distância de **9,08 m** até o vértice **V-12**, de coordenadas **Norte 8.592.804,494 m** e **Este 566.048,610 m**,
Continua no Livro 02-043, ficha nº 8.355

CARTÓRIO FREITAS SANTOS
CRI 1º OFÍCIO SIMÕES FILHO
[] LUCYMARA F. DOS SANTOS - TITULAR
[] FABIA SANTANA DA CRUZ - 1ª SUB.
[] ADRIANA ALVARES DOS SANTOS - 2ª SUB.

Pag.: 002/014

Certidão na última página

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Colliers



1º OFÍCIO DE DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DE
SIMÕES FILHO - BAHIA
Condomínio Vivaz Center-Via Univ, nº 347, Loja 06 2º Andar, Cid B, Simões Filho - Bahia, CEP: 43.700-000
TELEFAX: (71) 3396-1737 - (71) 3396-0134 - (71) 9.8877-0134
E-mail: certidões@cartoriofreitasantos.com.br
LUCYMARA FREITAS DOS SANTOS
Delegatária

	1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS SIMÕES FILHO - BAHIA FICHA Nº 8.855 REGISTRO GERAL - ANO 2016 Delegatária Titular	
	MATRÍCULA Nº 2.522 DATA 04/02/2016 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL azimute de 153°36'29" e distância de 7,00 m até o vértice V-13, de coordenadas Norte 8.592.798,227 m e Este 566.051,721 m, azimute de 142°16'48" e distância de 65,70 m até o vértice V-14, de coordenadas Norte 8.592.746,261 m e Este 566.091,913 m, azimute de 153°00'12" e distância de 27,00 m até o vértice V-15, de coordenadas Norte 8.592.722,201 m e Este 566.104,171 m, azimute de 165°37'15" e distância de 47,50 m até o vértice V-16, de coordenadas Norte 8.592.676,185 m e Este 566.115,968 m, azimute de 164°06'43" e distância de 31,58 m até o vértice V-17, de coordenadas Norte 8.592.645,816 m e Este 566.124,612 m, azimute de 159°17'30" e distância de 12,95 m até o vértice V-18, de coordenadas Norte 8.592.633,698 m e Este 566.129,193 m, azimute de 153°32'24" e distância de 14,15 m até o vértice V-19, de coordenadas Norte 8.592.621,028 m e Este 566.135,499 m, azimute de 147°39'01" e distância de 14,69 m até o vértice V-20, de coordenadas Norte 8.592.608,619 m e Este 566.143,359 m, azimute de 137°16'56" e distância de 9,95 m até o vértice V-21, de coordenadas Norte 8.592.601,312 m e Este 566.150,106 m, azimute de 130°53'42" e distância de 5,82 m até o vértice V-22, de coordenadas Norte 8.592.597,504 m e Este 566.154,502 m, azimute de 127°32'06" e distância de 60,88 m até o vértice V-23, de coordenadas Norte 8.592.560,412 m e Este 566.202,780 m, azimute de 128°08'14" e distância de 53,29 m até o vértice V-24, de coordenadas Norte 8.592.527,503 m e Este 566.244,695 m, azimute de 131°58'17" e distância de 39,17 m até o vértice V-25, de coordenadas Norte 8.592.501,311 m e Este 566.273,813 m, azimute de 133°19'28" e distância de 13,84 m até o vértice V-26, de coordenadas Norte 8.592.491,813 m e Este 566.283,884 m, azimute de 132°09'37" e distância de 12,55 m até o vértice V-27, de coordenadas Norte 8.592.483,391 m e Este 566.293,185 m, azimute de 139°35'33" e distância de 10,32 m até o vértice V-28, de coordenadas Norte 8.592.475,532 m e Este 566.299,876 m, azimute de 119°24'34" e distância de 14,44 m até o vértice V-29, de coordenadas Norte 8.592.468,439 m e Este 566.312,457 m, azimute de 116°24'58" e distância de 12,78 m até o vértice V-30, de coordenadas Norte 8.592.462,754 m e Este 566.323,903 m, azimute de 106°55'53" e distância de 15,18 m até o vértice V-31, de coordenadas Norte 8.592.458,332 m e Este 566.338,429 m, azimute de 79°40'10" e distância de 19,25 m até o vértice V-32, de coordenadas Norte 8.592.461,783 m e Este 566.357,363 m, azimute de 76°44'54" e distância de 48,14 m até o vértice V-33, de coordenadas Norte 8.592.472,818 m e Este 566.404,219 m, azimute de 79°04'43" e distância de 46,04 m até o vértice V-34, de coordenadas Norte 8.592.481,540 m e Este 566.449,424 m, azimute de 78°11'07" e distância de 17,18 m até o vértice V-35, de coordenadas Norte 8.592.485,059 m e Este 566.466,243 m, azimute de 70°18'44" e distância de 15,15 m até o vértice V-36, de coordenadas Norte 8.592.490,162 m e Este 566.480,504 m, azimute de 60°10'17" e distância de 46,73 m até o vértice V-37, de coordenadas Norte 8.592.513,404 m e Este 566.521,040 m, azimute de 60°34'54" e distância de 16,81 m até o vértice V-38, de coordenadas Norte 8.592.521,659 m e Este 566.535,680 m, azimute de 38°14'44" e distância de 21,28 m até o vértice V-39, de coordenadas Norte 8.592.538,374 m e Este 566.548,855 m, azimute de 25°29'05" e distância de 8,32 m até o vértice V-40, de coordenadas Norte 8.592.545,888 m e Este 566.552,437 m, azimute de 19°10'19" e distância de 7,14 m até o vértice V-41, de coordenadas Norte 8.592.552,628 m e Este 566.554,780 m, azimute de 14°45'03" e distância de 55,44 m até o vértice V-42, de coordenadas Norte 8.592.606,237 m e Este 566.568,895 m, azimute de 10°51'01" e distância de 37,50 m até o vértice V-43, de coordenadas Norte 8.592.643,064 m e Este 566.575,953 m, azimute de 12°48'54" e distância de 46,38 m até o vértice V-44, de coordenadas Norte 8.592.688,286 m e Este 566.586,240 m, azimute de 21°28'33" e distância de 11,12 m até o vértice V-45, de coordenadas Norte 8.592.698,637 m e Este 566.590,313 m, azimute de 31°07'48" e distância de 16,46 m até o vértice V-46, de coordenadas Norte 8.592.712,724 m e Este 566.598,820 m, azimute de 38°24'39" e distância de 9,07 m até o vértice V-47, de coordenadas Norte 8.592.719,827 m e Este 566.604,452 m, azimute de 41°54'13" e distância de 14,72 m até o vértice V-48, de coordenadas Norte 8.592.730,785 m e Este 566.614,285 m, azimute de 51°35'23" e distância de 8,77 m até o vértice V-49, de coordenadas Norte 8.592.736,235 m e Este 566.621,159 m, azimute de 59°58'14" e distância de 9,02 m até o vértice V-50, de coordenadas Norte 8.592.740,748 m e Este 566.628,967 m, azimute de 67°01'06" e distância de 16,60 m até o vértice V-51, de coordenadas Norte 8.592.747,231 m e Este 566.644,254 m, azimute de 74°46'26" e distância de 18,86 m até o vértice V-52, de coordenadas Norte 8.592.752,184 m e Este 566.662,452 m, azimute de 75°42'15" e distância de 18,52 m até o vértice V-53, de coordenadas Norte 8.592.756,758 m e Este 566.680,401 m, azimute de 74°11'59" e distância de 28,85 m até o vértice V-54 de coordenadas Norte 8.592.764,613 m e Este 566.708,162 m, azimute de 69°26'54" e distância de 41,17 m até o vértice V-55, de	

CARTÓRIO FREITAS SANTOS
CRI 1º OFÍCIO SIMÕES FILHO
[] LUCYMARA F. DOS SANTOS - TITULAR
[] FABIA SANTANA DA CRUZ - 1º SUB.
[] ADRIANA ALVARES DOS SANTOS - 2º SUB.

Pag.: 003/014

Certidão na última página

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Colliers

coordenadas Norte 8.592.779,066 m e Este 566.746,711 m, azimute de 73°22'40" e distância de 15,04 m até o vértice V-56, de coordenadas Norte 8.592.783,368 m e Este 566.761,120 m, azimute de 79°28'08" e distância de 18,84 m até o vértice V-57, de coordenadas Norte 8.592.786,811 m e Este 566.779,640 m, azimute de 84°30'23" e distância de 11,28 m até o vértice V-58, de coordenadas Norte 8.592.787,891 m e Este 566.790,871 m, azimute de 89°02'16" e distância de 12,65 m até o vértice V-59, de coordenadas Norte 8.592.788,103 m e Este 566.803,518 m, azimute de 92°28'29" e distância de 11,57 m até o vértice V-60, de coordenadas Norte 8.592.787,604 m e Este 566.815,073 m, azimute de 99°26'00" e distância de 12,10 m até o vértice V-61, de coordenadas Norte 8.592.785,621 m e Este 566.827,007 m, azimute de 109°29'27" e distância de 8,64 m até o vértice V-62, de coordenadas Norte 8.592.782,737 m e Este 566.835,157 m, azimute de 118°09'05" e distância de 7,27 m até o vértice V-63, de coordenadas Norte 8.592.779,307 m e Este 566.841,565 m, azimute de 129°56'54" e distância de 12,40 m até o vértice V-64, de coordenadas Norte 8.592.771,346 m e Este 566.851,071 m, azimute de 145°26'19" e distância de 40,54 m até o vértice V-65 de coordenadas Norte 8.592.737,957 m e Este 566.874,071 m, azimute de 146°50'57" e distância de 62,21 m até o vértice V-66, de coordenadas Norte 8.592.685,876 m e Este 566.908,088 m, azimute de 139°54'21" e distância de 21,24 m até o vértice V-67, de coordenadas Norte 8.592.569,626 m e Este 566.921,769 m, azimute de 135°19'03" e distância de 38,19 m até o vértice V-68, de coordenadas Norte 8.592.642,469 m e Este 566.948,626 m, azimute de 140°40'40" e distância de 29,96 m até o vértice V-69, de coordenadas Norte 8.592.619,290 m e Este 566.967,613 m, azimute de 156°50'26" e distância de 6,80 m até o vértice V-70, de coordenadas Norte 8.592.613,038 m e Este 566.970,288 m, azimute de 169°05'22" e distância de 18,50 m até o vértice V-71, de coordenadas Norte 8.592.594,872 m e Este 566.973,789 m, deste segue confrontando com a Faixa de Domínio do Gasoduto de Oxigênio Aratu Camaçari com os seguintes azimutes e distâncias: azimute de 169°05'22" e distância de 8,42 m até o vértice V-72, de coordenadas Norte 8.592.586,607 m e Este 566.975,383 m, azimute de 191°24'39" e distância de 4,01 m até o vértice V-73, de coordenadas Norte 8.592.582,673 m e Este 566.974,589 m, deste segue confrontando com a Estrada Vicinal que liga a BA-093 à cidade de Camaçari com os seguintes azimutes e distâncias: azimute de 191°24'39" e distância de 33,33 m até o vértice V-74, de coordenadas Norte 8.592.550,004 m e Este 566.967,955 m, azimute de 174°50'19" e distância de 4,41 m até o vértice V-75 de coordenadas Norte 8.592.545,613 m e Este 566.968,392 m, azimute de 157°33'14" e distância de 23,40 m até o vértice V-76, de coordenadas Norte 8.592.523,988 m e Este 566.977,325 m, azimute de 152°17'57" e distância de 88,39 m até o vértice V-77, de coordenadas Norte 8.592.445,731 m e Este 567.018,412 m, azimute de 156°16'34" e distância de 69,32 m até o vértice V-78, de coordenadas Norte 8.592.382,269 m e Este 567.046,302 m, deste segue confrontando com Terras de Inácio Barbosa com os seguintes azimutes e distâncias: azimute de 216°19'16" e distância de 279,96 m até o vértice V-79, de coordenadas Norte 8.592.156,706 m e Este 566.880,481 m, azimute de 220°06'05" e distância de 303,99 m até o vértice V-80, de coordenadas Norte 8.591.924,180 m e Este 566.684,666 m, deste segue confrontando com Terras de Maria Brasileira dos Santos com o seguinte azimute e distância: azimute de 224°06'04" e distância de 194,43 m até o vértice V-81, de coordenadas Norte 8.591.784,554 m e Este 566.549,354 m, deste segue confrontando com Terras do Senhor Manoel com os seguintes azimutes e distâncias: azimute de 301°42'21" e distância de 23,40 m até o vértice V-82, de coordenadas Norte 8.591.796,851 m e Este 566.529,448 m, azimute de 353°50'50" e distância de 90,20 m até o vértice V-83, de coordenadas Norte 8.591.886,536 m e Este 566.519,780 m, azimute de 294°55'54" e distância de 116,82 m até o vértice V-84, de coordenadas Norte 8.591.935,779 m e Este 566.413,448 m, deste segue confrontando com a Faixa de Domínio do Gasoduto de Oxigênio Aratu Camaçari com os seguintes azimutes e distâncias: azimute de 320°15'11" e distância de 2,87 m até o vértice V-85, coordenadas Norte 8.591.937,988 m e Este 566.412,010 m, azimute de 303°09'44" e distância de 5,81 m até o vértice V-86, de coordenadas Norte 8.591.941,171 m e Este 566.407,148 m, deste segue confrontando com Terras do Senhor Manoel com os seguintes azimutes e distâncias: azimute de 303°09'44" e distância de 445,75 m até o vértice V-87, de coordenadas Norte 8.592.186,622 m e Este 566.035,065 m, azimute de 311°11'09" e distância de 223,23 m até o vértice V-88, de coordenadas Norte 8.592.334,343 m e Este 565.867,698 m, azimute de 325°12'13" e distância de 172,42 m até o vértice V-89, de coordenadas Norte 8.592.473,590 m e Este 565.767,606 m, azimute de 309°33'10" e distância de 21,31 m, até o vértice V-90, de coordenadas Norte 8.592.487,160 m e Este 565.751,175 m, azimute de 302°26'46" e distância de 36,83 m até o vértice V-91, de coordenadas Norte 8.592.506,918 m e Este 565.720,097 m, azimute de 294°39'46" e distância de 13,05 m até o vértice V-92, de coordenadas Norte 8.592.512,362 m e Este 565.708,240 m, deste segue confrontando com a Faixa de Domínio da BA-093 com os seguintes azimutes e distâncias: azimute de 38°30'54" e distância de 134,98 m até o vértice V-93, de coordenadas Norte 8.592.617,978 m e Este 565.792,296 m, azimute de 22°13'03" e distância de 19,26 m até o vértice V-94, de coordenadas Norte 8.592.635,806 m e Este 565.799,578 m, azimute de 11°06'53" e distância de 57,39 m até o vértice V-95, de coordenadas Norte 8.592.692,122 m e Este 565.810,642 m, azimute de 2°05'50" e distância de 71,93 m até o vértice V-96, de coordenadas Norte 8.592.764,004 m e Este 565.813,274 m, azimute de 348°50'49" e distância de 123,42 m até o vértice V-97, de coordenadas Norte 8.592.885,093 m e Este 565.789,401 m, azimute de

Continua no livro 02-043, ficha nº 8.856

CARTORIO FREITAS SANTOS
CRI 1º OFÍCIO SIMÕES FILHO
[] LUCYMARA F. DOS SANTOS - TITULAR
[] FÁBIA SANTANA DA CRUZ - 1º SUB.
[] ADRIANA ALVARES DOS SANTOS - 2º SUB.

Pag.: 004/014

Certidão na última página



1º OFÍCIO DE DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DE
SIMÕES FILHO - BAHIA

Condomínio Vivaz Center-Via Univ. nº 347, Loja 06 2º Andar, Cx. B., Simões Filho - Bahia, CEP: 43.700-000
TELEFAX: (71) 3396-1737 - (71) 3396-0134 - (71) 9.8877-0134
E-mail: certidao@cartoriofreitasantos.com.br

LUCYMARA FREITAS DOS SANTOS
Delegatária



1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

SIMÕES FILHO - BAHIA

FICHA Nº 8.856

REGISTRO GERAL - ANO 2016

Delegatária Titular

MATRÍCULA Nº 2.522

DATA 04/02/2016

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

348°17'43" e distância de 19,55 m até o vértice V-98 de coordenadas Norte 8.592.904,236 m e Este 565.785,435 m, azimute de 348°04'31" e distância de 27,60 m até o vértice V-99, de coordenadas Norte 8.592.931,241 m e Este 565.779,732 m, azimute de 347°54'19" e distância de 111,09 m até o vértice V-100, de coordenadas Norte 8.593.039,863 m e Este 565.756,456 m, azimute de 348°01'28" e distância de 25,37 m até o vértice V-101, de coordenadas Norte 8.593.064,680 m e Este 565.751,192 m, azimute de 348°05'01" e distância de 14,25 m até o vértice V-102 de coordenadas Norte 8.593.078,621 m e Este 565.748,250 m, deste segue confrontando com a Estrada Vicinal que liga a BA-093 à cidade de Camaçari com os seguintes azimutes e distâncias: azimute de 58°08'49" e distância de 20,24 m até o vértice V-103, de coordenadas Norte 8.593.089,305 m e Este 565.765,446 m, azimute de 68°33'55" e distância de 66,11 m até o vértice V-104 de coordenadas Norte 8.593.113,465 m e Este 565.826,985 m, azimute de 78°44'21" e distância de 105,53 m, até o vértice V-105, de coordenadas Norte 8.593.134,073 m e Este 565.930,488 m, azimute de 84°10'24" e distância de 35,64 m até o vértice V-106, de coordenadas Norte 8.593.137,691 m e Este 565.965,942 m, azimute de 49°33'32" e distância de 5,04 m até o vértice V-01, ponto inicial da descrição deste perímetro. Da área total de 80,5664 ha, foi deduzida uma área de 0,74 ha correspondente a Faixa de Domínio do Gasoduto de Oxigênio Aratu Camaçari, conforme averbação 02-2.522 de 22 de Outubro de 2003, perfazendo uma área líquida de 79,8264 ha. Data: Janeiro/2015. Responsável Técnico: Antônio Justiniano Filho, Engenheiro Agrimensor, CREA-BA 3.781. Foram apresentados os seguintes documentos: Requerimento, CCIR do INCRA, Certidão Negativa de Débitos do ITR, Memorial Descritivo, Planta de Levantamento Planimétrico Georreferenciado e ART nº BA2015.024391. VALOR: Sem Valor. O referido é verdade e dou fé. Simões Filho-Bahia, 04 de Fevereiro de 2016. A SUBSTITUTA *Luciara F. dos Santos* p. *Durão* flu //

AV.08-2.522 - DAJE Nº 1543-002-013194 - Procede-se a esta averbação, nos termos do Requerimento emitido a este Ofício Imobiliário pelo Sr. Candido Antônio Cruz Grana, acima qualificado, em data de 26/04/2016, que fica aqui arquivado, para CONSTAR O DESMEMBRAMENTO, do imóvel objeto da presente matrícula, de DUAS ÁREAS DE TERRAS MEDINDO 1.4441ha e 16,0295ha, gerando nesta data, as Matrículas nº 8.198 e 8.199, respectivamente, ambas deste Ofício Imobiliário, remanescendo assim, nesta Matrícula, uma área de terras medindo 62,3528ha, a qual tem seus limites, confrontações e características, conforme Memorial Descritivo apresentado: "MEMORIAL DESCRITIVO - Imóvel: Área Remanescente do Sítio Bang Bang - Área 02. Proprietário: Candido Antonio Cruz Grana. Profissão: Engenheiro. Município: Simões Filho. Estado: Bahia. Comarca: Simões Filho. Cartório: 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Simões Filho. Área (ha): 62,3528. Perímetro (m): 4.409,59. Datum: SIRGAS 2000. Meridiano Central: 39° WGR. Código do Imóvel - INCRA: 320.099.272.817-5. Limites e Confrontações: NORTE: Com Estrada Vicinal que liga a BA-093 à cidade de Camaçari; LESTE: Com Estrada Vicinal que liga a BA-093 à cidade de Camaçari e Faixa de Domínio do Gasoduto de Oxigênio Aratu Camaçari; SUL: Com Terras do Senhor Manoel; OESTE: Com Faixa de Domínio da BA-093. O perímetro do imóvel descrito abaixo, está georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, e os vértices encontram-se representados no sistema UTM, referenciadas ao meridiano central 39° WGR, datum SIRGAS 2000 e todos os azimutes, distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM, tendo como início o vértice V-01, de coordenadas Norte 8.593.140,958 m e Este 565.969,774 m situado no limite da Estrada Vicinal que liga a BA-093 à cidade de Camaçari, deste segue limitando-se com a referida estrada com os seguintes azimutes e distâncias: azimute de 111°34'42" e distância de 47,83 m até o vértice V-02, de coordenadas Norte 8.593.123,366 m e Este 566.014,256 m, azimute de 121°29'42" e distância de 20,09 m até o vértice V-03, de coordenadas Norte 8.593.112,871 m e Este 566.031,384 m, azimute de 140°56'04" e distância de 29,14 m até o vértice V-04, de coordenadas Norte 8.593.090,247 m e Este 566.049,748 m, azimute de 157°44'01" e distância de 115,18 m até o vértice V-05, de coordenadas Norte

CARTÓRIO FREITAS SANTOS

CRI 1º OFÍCIO SIMÕES FILHO

[] LUCYMARA F. DOS SANTOS - TITULAR

[] FABIA SANTANA DA CRUZ - 1ª SUB.

[] ADRIANA ALVARES DOS SANTOS - 2ª SUB.

Pag.: 005/014

Certidão na última página

8.592.983,653 m e Este 566.093,393 m, azimute de 170°44'53" e distância de 32,81 m até o vértice V-06, de coordenadas Norte 8.592.951,269 m e Este 566.098,668 m, azimute de 187°08'41" e distância de 12,44 m até o vértice V-07, de coordenadas Norte 8.592.938,929 m e Este 566.097,121 m, azimute de 196°50'54" e distância de 16,97 m até o vértice V-08, de coordenadas Norte 8.592.922,690 m e Este 566.092,203 m, azimute de 203°05'43" e distância de 39,72 m até o vértice V-09, de coordenadas Norte 8.592.886,151 m e Este 566.076,622 m, azimute de 205°42'55" e distância de 64,53 m até o vértice V-10, de coordenadas Norte 8.592.828,011 m e Este 566.048,622 m, azimute de 187°37'58" e distância de 14,78 m até o vértice V-11, de coordenadas Norte 8.592.813,367 m e Este 566.046,659 m, azimute de 167°35'51" e distância de 9,08 m até o vértice V-12, de coordenadas Norte 8.592.804,494 m e Este 566.048,610 m, azimute de 153°36'29" e distância de 7,00 m até o vértice V-13, de coordenadas Norte 8.592.798,227 m e Este 566.051,721 m, azimute de 142°16'48" e distância de 65,70 m até o vértice V-14, de coordenadas Norte 8.592.746,261 m e Este 566.091,913 m, azimute de 153°00'12" e distância de 27,00 m até o vértice V-15, de coordenadas Norte 8.592.722,201 m e Este 566.104,171 m, azimute de 165°37'15" e distância de 47,50 m até o vértice V-16, de coordenadas Norte 8.592.676,185 m e Este 566.115,968 m, azimute de 164°06'43" e distância de 31,58 m até o vértice V-17, de coordenadas Norte 8.592.645,816 m e Este 566.124,612 m, azimute de 159°17'30" e distância de 12,95 m até o vértice V-18, de coordenadas Norte 8.592.633,698 m e Este 566.129,193 m, azimute de 153°32'24" e distância de 14,15 m até o vértice V-19, de coordenadas Norte 8.592.621,028 m e Este 566.135,499 m, azimute de 147°39'01" e distância de 14,69 m até o vértice V-20, de coordenadas Norte 8.592.608,619 m e Este 566.143,359 m, azimute de 137°16'56" e distância de 9,95 m até o vértice V-21, de coordenadas Norte 8.592.601,312 m e Este 566.150,106 m, azimute de 130°53'42" e distância de 5,82 m até o vértice V-22, de coordenadas Norte 8.592.597,504 m e Este 566.154,502 m, azimute de 127°32'06" e distância de 60,88 m até o vértice V-23, de coordenadas Norte 8.592.560,412 m e Este 566.202,780 m, azimute de 128°08'14" e distância de 53,29 m até o vértice V-24, de coordenadas Norte 8.592.527,503 m e Este 566.244,695 m, azimute de 131°58'17" e distância de 39,17 m até o vértice V-25, de coordenadas Norte 8.592.501,311 m e Este 566.273,813 m, azimute de 133°19'28" e distância de 13,84 m até o vértice V-26, de coordenadas Norte 8.592.491,813 m e Este 566.283,884 m, azimute de 132°09'37" e distância de 12,55 m até o vértice V-27, de coordenadas Norte 8.592.483,391 m e Este 566.293,185 m, azimute de 139°35'33" e distância de 10,32 m até o vértice V-28, de coordenadas Norte 8.592.475,532 m e Este 566.299,876 m, azimute de 119°24'34" e distância de 14,44 m até o vértice V-29, de coordenadas Norte 8.592.468,439 m e Este 566.312,457 m, azimute de 116°24'58" e distância de 12,78 m até o vértice V-30, de coordenadas Norte 8.592.462,754 m e Este 566.323,903 m, azimute de 106°55'53" e distância de 15,18 m até o vértice V-31, de coordenadas Norte 8.592.458,332 m e Este 566.338,429 m, azimute de 79°40'10" e distância de 19,25 m até o vértice V-32, de coordenadas Norte 8.592.461,783 m e Este 566.357,363 m, azimute de 76°44'54" e distância de 48,14 m até o vértice V-33, de coordenadas Norte 8.592.472,818 m e Este 566.404,219 m, azimute de 79°04'43" e distância de 46,04 m até o vértice V-34, de coordenadas Norte 8.592.481,540 m e Este 566.449,424 m, azimute de 78°11'07" e distância de 17,18 m até o vértice V-35, de coordenadas Norte 8.592.485,059 m e Este 566.466,243 m, azimute de 70°18'44" e distância de 15,15 m até o vértice V-36, de coordenadas Norte 8.592.490,162 m e Este 566.480,504 m, azimute de 60°10'17" e distância de 46,73 m até o vértice V-37, de coordenadas Norte 8.592.513,404 m e Este 566.521,040 m, azimute de 60°34'54" e distância de 16,81 m até o vértice V-38, de coordenadas Norte 8.592.521,659 m e Este 566.535,680 m, azimute de 38°14'44" e distância de 21,28 m até o vértice V-39, de coordenadas Norte 8.592.538,374 m e Este 566.548,855 m, azimute de 25°29'05" e distância de 8,32 m até o vértice V-40, de coordenadas Norte 8.592.545,888 m e Este 566.552,437 m, azimute de 19°10'19" e distância de 7,14 m até o vértice V-41, de coordenadas Norte 8.592.552,628 m e Este 566.554,780 m, azimute de 14°45'03" e distância de 55,44 m até o vértice V-42, de coordenadas Norte 8.592.606,237 m e Este 566.568,895 m, azimute de 10°51'01" e distância de 37,50 m até o vértice V-43, de coordenadas Norte 8.592.643,064 m e Este 566.575,953 m, azimute de 12°48'54" e distância de 46,38 m até o vértice V-44, de coordenadas Norte 8.592.688,286 m e Este 566.586,240 m, azimute de 21°28'33" e distância de 11,12 m até o vértice V-45, de coordenadas Norte 8.592.698,637 m e Este 566.590,313 m, azimute de 31°07'48"

Continua no Livro 02-045, ficha nº 9.002

CARTÓRIO FREITAS SANTOS
CRI 1º OFÍCIO SIMÕES FILHO
[] LUCYMARA F. DOS SANTOS - TITULAR
[] FÁBIA SANTANA DA CRUZ - 1ª SUB.
[] ADRIANA ALVARES DOS SANTOS - 2ª SUB.

Pag.: 006/014

Certidão na última página



1º OFÍCIO DE DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DE
SIMÕES FILHO - BAHIA
Condomínio Vivaz Center-Via Univ. nº 347, Loja 06 2º Andar, Ca 8 - Simões Filho - Bahia, CEP: 43.706-000
TELEFAX: (71) 3396-1737 - (71) 3396-0134 - (71) 9.28877-0134
E-mail: certidoes@cartoriofreitasantos.com.br
LUCYMARA FREITAS DOS SANTOS
Delegatária

	1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS SIMÕES FILHO - BAHIA EICHA Nº 9.002	
	REGISTRO GERAL - ANO 2016 Delegatária Titular	
MATRÍCULA Nº 2.522 DATA 01/06/2016 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL		
e distância de 16,46 m até o vértice V-46, de coordenadas Norte 8.592.712,724 m e Este 566.598,820 m, azimute de 38°24'39" e distância de 9,07 m até o vértice V-47, de coordenadas Norte 8.592.719,827 m e Este 566.604,452 m, azimute de 41°54'13" e distância de 14,72 m até o vértice V-48, de coordenadas Norte 8.592.730,785 m e Este 566.614,285 m, azimute de 51°35'23" e distância de 8,77 m até o vértice V-49, de coordenadas Norte 8.592.736,235 m e Este 566.621,159 m, azimute de 59°58'14" e distância de 9,02 m até o vértice V-50, de coordenadas Norte 8.592.740,748 m e Este 566.628,967 m, azimute de 67°01'06" e distância de 16,60 m até o vértice V-51, de coordenadas Norte 8.592.747,231 m e Este 566.644,254 m, azimute de 74°46'26" e distância de 18,86 m até o vértice V-52, de coordenadas Norte 8.592.752,184 m e Este 566.662,452 m, azimute de 75°42'15" e distância de 18,52 m até o vértice V-53, de coordenadas Norte 8.592.756,758 m e Este 566.680,401 m, azimute de 74°11'59" e distância de 28,85 m até o vértice V-54 de coordenadas Norte 8.592.764,613 m e Este 566.708,162 m, azimute de 69°26'54" e distância de 41,17 m até o vértice V-55, de coordenadas Norte 8.592.779,066 m e Este 566.746,711 m, azimute de 73°22'40" e distância de 15,04 m até o vértice V-56, de coordenadas Norte 8.592.783,368 m e Este 566.761,120 m, azimute de 79°28'08" e distância de 18,84 m até o vértice V-57, de coordenadas Norte 8.592.786,811 m e Este 566.779,640 m, azimute de 84°30'23" e distância de 11,28 m até o vértice V-58, de coordenadas Norte 8.592.787,891 m e Este 566.790,871 m, azimute de 89°02'16" e distância de 12,65 m até o vértice V-59, de coordenadas Norte 8.592.788,103 m e Este 566.803,518 m, azimute de 92°28'29" e distância de 11,57 m até o vértice V-60, de coordenadas Norte 8.592.787,604 m e Este 566.815,073 m, azimute de 99°26'00" e distância de 12,10 m até o vértice V-61, de coordenadas Norte 8.592.785,621 m e Este 566.827,007 m, azimute de 109°29'27" e distância de 8,64 m até o vértice V-62, de coordenadas Norte 8.592.782,737 m e Este 566.835,157 m, azimute de 118°09'05" e distância de 7,27 m até o vértice V-63, de coordenadas Norte 8.592.779,307 m e Este 566.841,565 m, azimute de 129°56'54" e distância de 12,40 m até o vértice V-64, de coordenadas Norte 8.592.771,346 m e Este 566.851,071 m, azimute de 145°26'19" e distância de 40,54 m até o vértice V-65 de coordenadas Norte 8.592.737,957 m e Este 566.874,071 m, azimute de 146°50'57" e distância de 62,21 m até o vértice V-66, de coordenadas Norte 8.592.685,876 m e Este 566.908,088 m, azimute de 139°54'21" e distância de 21,24 m até o vértice V-67, de coordenadas Norte 8.592.669,626 m e Este 566.921,769 m, azimute de 135°19'03" e distância de 38,19 m até o vértice V-68, de coordenadas Norte 8.592.642,469 m e Este 566.948,626 m, azimute de 140°40'40" e distância de 29,96 m até o vértice V-69, de coordenadas Norte 8.592.619,290 m e Este 566.967,613 m, azimute de 156°50'26" e distância de 6,80 m até o vértice V-70, de coordenadas Norte 8.592.613,038 m e Este 566.970,288 m, azimute de 169°05'22" e distância de 18,50 m até o vértice V-71, de coordenadas Norte 8.592.594,872 m e Este 566.973,789 m, deste segue confrontando com a Faixa de Domínio do Gasoduto de Oxigênio Aratu Camaçari com o seguinte azimute e distância: azimute de 220°55'10" e distância de 865,11 m até o vértice V-86, de coordenadas Norte 8.591.941,171 m e Este 566.407,148 m, deste segue confrontando com Terras do Senhor Manoel com os seguintes azimutes e distâncias: azimute de 303°09'44" e distância de 445,75 m até o vértice V-87, de coordenadas Norte 8.592.186,622 m e Este 566.035,065 m, azimute de 311°11'09" e distância de 223,23 m até o vértice V-88, de coordenadas Norte 8.592.334,343 m e Este 565.867,698 m, azimute de 325°12'13" e distância de 172,42 m até o vértice V-89, de coordenadas Norte 8.592.473,590 m e Este 565.767,606 m, azimute de 309°33'10" e distância de 21,31 m, até o vértice V-90, de coordenadas Norte 8.592.487,160 m e Este 565.751,175 m, azimute de 302°26'46" e distância de 36,83 m até o vértice V-91, de coordenadas Norte 8.592.506,918 m e Este 565.720,097 m, azimute de 294°39'46" e distância de 13,05 m até o vértice		

CARTÓRIO FREITAS SANTOS
CRI 1º OFÍCIO SIMÕES FILHO
[] LUCYMARA F. DOS SANTOS - TITULAR
[] FABIA SANTANA DA CRUZ - 1º SUB.
[] ADRIANA ALVARES DOS SANTOS - 2º SUB.

Pag.: 007/014

Certidão na última página

V-92, de coordenadas Norte 8.592.512,362 m e Este 565.708,240 m, deste segue limitando-se com a Faixa de Domínio da BA-093 com os seguintes azimutes e distâncias: azimute de 38°30'54" e distância de 134,98 m até o vértice V-93, de coordenadas Norte 8.592.617,978 m e Este 565.792,296 m, azimute de 22°13'03" e distância de 19,26 m até o vértice V-94 de coordenadas Norte 8.592.635,806 m e Este 565.799,578 m, azimute de 11°06'53" e distância de 57,39 m até o vértice V-95, de coordenadas Norte 8.592.692,122 m e Este 565.810,642 m, azimute de 2°05'50" e distância de 71,93 m até o vértice V-96, de coordenadas Norte 8.592.764,004 m e Este 565.813,274 m, azimute de 20°53'05" e distância de 13,98 m até o vértice P-23, de coordenadas Norte 8.592.777,061 m e Este 565.818,256, azimute de 20°53'14" e distância de 2,79 m até o vértice P-22, de coordenadas Norte 8.592.779,671 m e Este 565.819,252 m, azimute de 6°10'05" e distância de 20,90 m até o vértice P-21, de coordenadas Norte 8.592.800,454 m e Este 565.821,498 m, azimute de 7°48'13" e distância de 7,92 m até o vértice P-20, de coordenadas Norte 8.592.808,298 m e Este 565.822,573 m, azimute de 55°55'48" e distância de 19,90 m até o vértice P-19, de coordenadas Norte 8.592.819,448 m e Este 565.839,060 m, azimute de 10°44'13" e distância de 12,65 m até o vértice P-18, de coordenadas Norte 8.592.831,873 m e Este 565.841,416 m, azimute de 5°43'54" e distância 10,04 m até o vértice P-17, de coordenadas Norte 8.592.841,866 m e Este 565.842,419 m, azimute 13°12'28" e distância de 21,25 m até o vértice P-16, de coordenadas Norte 8.592.862,557 m e Este 565.847,275 m, azimute 358°58'25" e distância de 20,82 m até o vértice P-15, de coordenadas Norte 8.592.883,374 m e Este 565.846,902 m, azimute de 355°09'43" e distância de 20,24 m até o vértice P-14, de coordenadas Norte 8.592.903,541 m e Este 565.845,195 m, azimute de 353°32'05" e distância de 20,15 m até o vértice P-13 de coordenadas Norte 8.592.923,564 m e Este 565.842,926 m, azimute de 352°04'26" e distância de 7,43 m até o vértice P-12 de coordenadas Norte 8.592.930,919 m e Este 565.841,902 m, azimute de 351°39'53" e distância de 14,50 m até o vértice P-11, de coordenadas Norte 8.592.945,266 m e Este 565.839,800 m, azimute de 334°11'32" e distância de 2,00 m até o vértice P-10, de coordenadas Norte 8.592.947,063 m e Este 565.838,931 m, azimute de 334°11'08" e distância de 9,59 m até o vértice P-09, de coordenadas Norte 8.592.955,698 m e Este 565.834,754 m, azimute de 348°34'34" e distância de 10,16 m até o vértice P-08 de coordenadas Norte 8.592.965,655 m e Este 565.832,742 m, azimute de 347°50'46" e distância de 21,65 m até o vértice P-07, de coordenadas Norte 8.592.986,819 m e Este 565.828,184 m, azimute de 344°08'17" e distância de 22,14 m até o vértice P-06, de coordenadas Norte 8.593.008,115 m e Este 565.822,133 m, azimute de 332°13'45" e distância de 22,82 m até o vértice P-05, de coordenadas Norte 8.593.028,309 m e Este 565.811,499 m, azimute de 326°25'54" e distância de 23,35 m até o vértice P-04, de coordenadas Norte 8.593.047,765 m e Este 565.798,588 m, azimute de 308°22'01" e distância de 25,62 m até o vértice P-03, de coordenadas Norte 8.593.063,670 m e Este 565.778,497 m, azimute de 323°01'00" e distância de 10,29 m até o vértice P-02, de coordenadas Norte 8.593.071,892 m e Este 565.772,305 m, azimute de 319°59'12" e distância de 9,75 m até o vértice P-01, de coordenadas Norte 8.593.079,356 m e Este 565.766,039 m, azimute de 356°35'20" e distância de 9,97 m até o vértice V-103, de coordenadas Norte 8.593.089,305 m e Este 565.765,446 m, deste segue limitando-se com a Estrada Vicinal que liga a BA-093 à cidade de Camaçari com os seguintes azimutes e distâncias: azimute de 68°33'55" e distância de 66,11 m até o vértice V-104 de coordenadas Norte 8.593.113,465 m e Este 565.826,985 m, azimute de 78°44'21" e distância de 105,53 m, até o vértice V-105, de coordenadas Norte 8.593.134,073 m e Este 565.930,488 m, azimute de 84°10'24" e distância de 35,64 m até o vértice V-106, de coordenadas Norte 8.593.137,691 m e Este

Continua no Livro 02-045, ficha nº 9.003

CARTÓRIO FREITAS SANTOS
CRI 1º OFÍCIO SIMÕES FILHO
[] LUCYMARA F. DOS SANTOS - TITULAR
[] FÁBIA SANTANA DA CRUZ - 1ª SUB.
[] ADRIANA ALVARES DOS SANTOS - 2ª SUB.

Pag.: 008/014

Certidão na última página

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Colliers



1º OFÍCIO DE DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DE
SIMÕES FILHO - BAHIA

Condomínio Vivaz Center-Via Univ. nº 347, Loja 06 2º Andar, Cila II, Simões Filho - Bahia, CEP: 43.700-000
TELEFAX: (71) 3396-1337 - (71) 3396-0134 - (71) 9.8877-0134
E-mail: coridoss@cartoriofreitasantos.com.br

LUCYMARA FREITAS DOS SANTOS
Delegatária

	1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS SIMÕES FILHO - BAHIA		FICHA Nº 9.003
	REGISTRO GERAL - ANO 2016		 Delegatária Titular
MATRÍCULA Nº 2.522	DATA 01/06/2016	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
V-92, de coordenadas Norte 8.592.512,362 m e Este 565.708,240 m, deste segue limitando-se com a Faixa de Domínio da BA-093 com os seguintes azimutes e distâncias: azimute de 38°30'54" e distância de 134,98 m até o vértice V-93, de coordenadas Norte 8.592.617,978 m e Este 565.792,296 m, azimute de 22°13'03" e distância de 19,26 m até o vértice V-94, de coordenadas Norte 8.592.635,806 m e Este 565.799,578 m, azimute de 11°06'53" e distância de 57,39 m até o vértice V-95, de coordenadas Norte 8.592.692,122 m e Este 565.810,642 m, azimute de 2°05'50" e distância de 71,93 m até o vértice V-96, de coordenadas Norte 8.592.764,004 m e Este 565.813,274 m, azimute de 20°53'05" e distância de 13,98 m até o vértice P-23, de coordenadas Norte 8.592.777,061 m e Este 565.818,256 m, azimute de 20°53'14" e distância de 2,79 m até o vértice P-22, de coordenadas Norte 8.592.779,671 m e Este 565.819,252 m, azimute de 6°10'05" e distância de 20,90 m até o vértice P-21, de coordenadas Norte 8.592.800,454 m e Este 565.821,498 m, azimute de 7°48'13" e distância de 7,92 m até o vértice P-20, de coordenadas Norte 8.592.808,298 m e Este 565.822,573 m, azimute de 55°55'48" e distância de 19,90 m até o vértice P-19, de coordenadas Norte 8.592.819,448 m e Este 565.839,060 m, azimute de 10°44'13" e distância de 12,65 m até o vértice P-18, de coordenadas Norte 8.592.831,873 m e Este 565.841,416 m, azimute de 5°43'54" e distância de 10,04 m até o vértice P-17, de coordenadas Norte 8.592.841,866 m e Este 565.842,419 m, azimute de 13°12'28" e distância de 21,25 m até o vértice P-16, de coordenadas Norte 565.965,942 m, azimute de 49°33'32" e distância de 5,04 m até o vértice V-01, ponto inicial da descrição deste perímetro. Data: Janeiro 2015. Responsável Técnico: Antônio Justiniano Filho. Profissão: Engenheiro Agrimensor CREA-BA 13.781. ART.BA2015.024407. VALOR: Sem valor. O referido é verdade e dou fé. Simões Filho-Bahia, 01 de Junho de 2016. A SUBSTITUTA <i>Conceição P. D. P. D.</i>			
R.09-2.522 - DAJE Nº 9999-017-194180 - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra de 10/11/2016, lavrada nas Notas da Tabelião do 12º Ofício da Comarca de Salvador-Bahia, Bela. Conceição Aparecida Nohre Gaspar, às fls. 064 a 066 v., do Livro nº 0757-E, sob nº de ordem 271.775, o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por compra pelas pessoas adiante nomeadas e qualificadas, na seguinte proporção: 15% (quinze por cento) em nome do Sr. GONÇALO HOMEM DA COSTA VIEIRA DE MOURA, brasileiro, maior, capaz, autônomo, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 00766792205 DETRAN/BAHIA, inscrito no CPF/MF sob nº 814.475.825-00, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com a Sra. ERIKA HOSHI MOURA, brasileira, maior, capaz, empresária, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 01437334856 DETRAN/BA, inscrita no CPF/MF sob nº 816.326.815-87, residente e domiciliado na Alameda Praia de Atalaia, nº 457, Bloco Único, 42, bairro Stella Mares, na cidade de Salvador-Bahia; 3% (três por cento) em nome do Sr. BRUNO MACEDO DE AGUIAR, brasileiro, maior, capaz, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 05.540.277-12 SSP/BAHIA, inscrito no CPF/MF sob nº 947.138.805-82, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com a Sra. CAROLINA HOMEM DA COSTA DE MOURA AGUIAR, brasileira, maior, capaz, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº 09.787.698-48 SSP/BA, inscrita no CPF/MF sob nº 822.144.255-00, residente e domiciliado na Rua Waldemar Falcão, nº 1.547, apartamento 801, Torre B, Splendor Reserva do Horto, bairro Brotas, na cidade de Salvador-Bahia; 50% (cinquenta por cento) em nome da empresa META-B PATRIMONIAL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.805.924/0001-19, com sede na Rua Barro Vermelho, nº 310, Salão Atlântico, bairro Rio Vermelho, na cidade de Salvador-Bahia; 4% (quatro por cento) em nome da empresa UNIK ALIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº			

CARTÓRIO FREITAS SANTOS
CRI 1º OFÍCIO SIMÕES FILHO
[] LUCYMARA F. DOS SANTOS - TITULAR
[] FABIA SANTANA DA CRUZ - 1ª SUB.
[] ADRIANA ALVARES DOS SANTOS - 2ª SUB.

Pag.: 009/014

Certidão na última página

05.643.237/0001-04, com sede na Rua Lauro de Freitas, nº 128, bairro São Cristóvão, na cidade de Salvador-Bahia; **22% (vinte e dois por cento)** em nome da empresa **VAREJÃO 25 COMERCIAL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.802.639/0001-91, com sede na Rodovia BA-526, s/nº, Ceasa - GP 01 - Box 13, 15, 19, 23, 25, 16, 17, 18, 29, GP C1 e C2, Barragem de Ipitanga, na cidade de Salvador-Bahia e **6% (seis por cento)** em nome da Sra. **MARIA DAS GRAÇAS LEMOS FERREIRA**, brasileira, maior, capaz, solteira, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº 04.525.987 SSP/BA, inscrita no CPF/MF sob nº 081.454.825-34, residente e domiciliada na Avenida Euclides da Cunha, nº 531, apartamento 702, Edf. Angelo Roncalli, bairro da Graça, na cidade de Salvador-Bahia, ao proprietário acima qualificado. **VALOR: R\$ 675.000,00 (seiscentos e setenta e cinco mil reais)**. Simões Filho-Bahia, 19 de Dezembro de 2016. A SUBSTITUTA *Lucimara F. dos Santos* //

R.10-2.522 - DAJE Nº 1543-002-023983 - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra de 18/01/2018, lavrada nas Notas da Tabelião do 12º Ofício da Comarca de Salvador-Bahia, Bela. Conceição Aparecida Nobre Gaspar, às fls. 020 a 023 v., do Livro nº 0854-E, sob nº de ordem 282.126, os percentuais do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade do Sr. Gonçalo Homem da Costa Vieira de Moura e esposa Erika Hoshi Moura (15%), do Sr. Bruno Macedo de Aguiar e esposa Carolina Homem da Costa de Moura Aguiar (3%), da Sra. Maria das Graças Lemos Ferreira (8%) e da empresa UNIK Alimentos Ltda (4%), todos acima qualificados, totalizando o percentual de **28% (vinte e oito por cento)**, foi adquirido por **COMPRA** pela empresa **VAREJÃO 25 COMERCIAL LTDA**, no R. 09 acima qualificada, ficando dessa forma, o referido imóvel de propriedade das empresas **META-B PATRIMONIAL LTDA e VAREJÃO 25 COMERCIAL LTDA**, cada uma possuindo **50% (cinquenta por cento)** do citado imóvel. **VALOR: R\$ 1.720.000,00 (um milhão, setecentos e vinte mil reais)**. Simões Filho-Bahia, 18 de Maio de 2018. A 2ª SUBSTITUTA *Fabiana Santana da Cruz* //

AV.11-2.522 - DAJE Nº 1543-002-023984 - Procede-se a esta averbação, nos termos da Escritura Pública de Aditamento de 31/01/2018, lavrada nas Notas da Tabelião do 12º Ofício da Comarca de Salvador-Bahia, Bela. Conceição Aparecida Nobre Gaspar, às fls. 032 a 033, do Livro nº 0857-E, sob o nº de ordem 282.404, para aditar a informação abaixo, a qual foi omitida na Escritura Pública de Venda e Compra, de 18/01/2018, lavrada nas mesmas Notas, registrada sob nº 10 da presente matrícula, a saber: "Foi apresentado o CCIR do exercício 2017, Número de Autenticidade 06360.24520.08448.02232." A Escritura ora averbada, passa a fazer parte integrante e inseparável da Escritura Pública de Venda e Compra acima citada e fica aqui arquivada em 2ª via. O referido é verdade e dou fé. **VALOR: Sem valor**. Simões Filho-Bahia, 18 de Maio de 2018. A 2ª SUBSTITUTA *Fabiana Santana da Cruz* //

AV.12-2.522 - DAJE Nº 1543-002-023985 - Procede-se a esta averbação, nos termos da Escritura Pública de Aditamento de 16/04/2018, lavrada nas Notas da Tabelião do 12º Ofício da Comarca de Salvador-Bahia, Bela. Conceição Aparecida Nobre Gaspar, às fls. 175 a 177 v., do Livro nº 0872-E, sob o nº de ordem 283.909, para aditar as informações abaixo, as quais foram omitidas na Escritura Pública de Venda e Compra, de 18/01/2018, lavrada nas mesmas Notas, registrada sob nº 10 da presente matrícula, a saber: "1) O Contrato Social da pessoa jurídica Unik Alimentos Ltda é datado de 07/01/2003, registrado na JUCEB em 09/01/2003, sob o nº 29202544782, sendo sua última Alteração Contratual datada de 14/04/2016, registrada na JUCEB em 22/04/2016, sob o nº 97556850, NIRE nº 29202544782; 2) Maria das Graças Lemos Ferreira, pessoa física, é Outorgante Vendedora, sendo uma das proprietárias dos imóveis objetos da Escritura ora aditada, não havendo que se falar, portanto, em representação da pessoa jurídica Unik Alimentos Ltda; 3) Kleber Oliveira Costa, representante da Unik Alimentos Ltda, é residente e domiciliado na Avenida Euclides da Cunha, nº 531, Edf. Angelo Roncalli, aptº 702, Graça, CEP 40.150-120, Salvador, Estado da Bahia; 4) Shigeki Hoshi, representante da Varejão 25 Comercial Ltda, é residente e domiciliado na Rua Parati, nº 134,

Continua no Livro 02-077, Ficha nº 12.224

CARTÓRIO FREITAS SANTOS
CRI 1º OFÍCIO SIMÕES FILHO
[] LUCYMARA F. DOS SANTOS - TITULAR
[] FABIANA SANTANA DA CRUZ - 1ª SUB.
[] ADRIANA ALVARES DOS SANTOS - 2ª SUB.

Pag.: 010/014

Certidão na última página



1º OFÍCIO DE DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DE
SIMÕES FILHO - BAHIA

Condomínio Vivaz Center-Via Univ. nº 347, Loja 06 2º Andar, Cta B, Simões Filho - Bahia, CEP: 43.700-000
TELEFAX: (71) 3396-1137 - (71) 3396-0134 - (71) 33877-0134
E-mail: certidoes@cartoriofreitasantos.com.br

LUCYMARA FREITAS DOS SANTOS
Delegatária



1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

SIMÕES FILHO - BAHIA

FICHA Nº 12.224

REGISTRO GERAL - ANO 2018

Delegatária Titular

MATRÍCULA Nº 2.522 DATA 18/05/2018 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Condomínio Morada dos Príncipes, Edf. Rainha Santa Isabel, aptº 502, Alphaville 1, CEP 41.701-035, Salvador, Estado da Bahia e 5) Marcus Vinicius de Oliveira Neto, representante da Meta-B Patrimonial Ltda, é residente e domiciliado na Rua Dr. José Aureo Bustamente, nº 400, aptº 22, Santo Amaro, CEP 04.710-090, São Paulo, Estado do São Paulo." A Escritura ora averbada, passa a fazer parte integrante e inseparável da Escritura Pública de Venda e Compra acima citada e fica aqui arquivada em 2ª via. O referido é verdade e dou fé. **VALOR: Sem valor.** Simões Filho-Bahia, 18 de Maio de 2018. A 2ª SUBSTITUTA *Fabiana Santana da Cruz* //

R.13-2.522 - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda de 20/11/2018, lavrada nas Notas da Tabelião do 9º Ofício da Comarca de Salvador-Bahia, Bela. *Núbia Mara Pereira Barbosa*, às fls. 100 a 104, do Livro nº 423-E, sob o nº de ordem 937.299, **os 50% do imóvel objeto da presente matrícula, pertencentes à empresa Meta-B Patrimonial Ltda**, foram adquiridos por **COMPRA** pela empresa **VAREJÃO 25 COMERCIAL LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº **08.802.630/0001-91**, com sede social no endereço Rodovia BA-526, s/nº, Ceasa - GP-01 - Box 23, 25, 26, 27, 28, 29, bairro Jardim das Margaridas, na cidade de Salvador-Bahia, à mencionada proprietária acima citada. **VALOR: R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais).** Simões Filho-Bahia, 27 de Fevereiro de 2019. **DAJE nº 9999-022-750193:** Valor recolhido: R\$ 6.301,62 sendo Emolumentos: R\$ 3.043,68; Taxa de Fiscal: R\$ 2.161,46; Fecom: R\$ 831,81; PGE: R\$ 120,99; FMMPBA R\$ 63,02 e Def. Pública: R\$ 80,66. A 1ª SUBSTITUTA *Bonificação J. D. plan* //

AV.14-2.522 - Procede-se a presente averbação, nos termos da Escritura Pública de Aditamento de 25/02/2019, lavrada nas Notas da Tabelião do 9º Ofício da Comarca de Salvador-Bahia, Bela. *Núbia Mara Pereira Barbosa*, às fls. 121 a 124, do Livro nº 429-E, sob nº de ordem 938.280, para aditar e corrigir as informações abaixo, as quais foram omitidas e inseridas de forma equivocada na Escritura Pública de Compra e Venda de 20/11/2018, **registrada sob nº 13** acima, a saber: "1) Data do Contrato Social da Outorgante Vendedora: 17/12/2008 e da Outorgada Compradora: 26/03/2007; 2) Natureza Jurídica da Outorgante Vendedora e da Outorgada Compradora: sociedade empresária limitada; 3) Do número da averbação onde consta a descrição e caracterização do imóvel objeto da venda e compra: AV.08 da Matrícula 2.522, do 1º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas de Simões Filho-Bahia e 4) Do Imposto de Transmissão Inter Vivos: O pagamento do imposto se refere ao INCRA nº 320.099.272.817-5, substituindo do texto "inscrição imobiliária 000207/2018" por "número do processo 000207/2018". Permanecem inalterados os demais termos, cláusulas e condições constantes na Escritura Pública de Compra e Venda, acima citada. O referido é verdade e dou fé. Simões Filho-Bahia, 27 de Fevereiro de 2019. **DAJE nº 1543-002-026607:** Valor recolhido: R\$ 67,20 sendo Emolumentos: R\$ 32,46; Taxa de Fiscal: R\$ 23,05; Fecom: R\$ 8,87; PGE: R\$ 1,69 e Def. Pública: R\$ 1,13. A 1ª SUBSTITUTA *Bonificação J. D. plan* //

AV.15-2.522 - (Protocolo: 26.720, de 24/08/2022) - Procede-se a esta averbação, de acordo com o Requerimento datado de 17/08/2022, emitido pela proprietária acima qualificada, acompanhado da **15ª Alteração e Transformação da Sociedade Empresária Limitada Varcjão 25 Comercial LTDA em Empresa Individual de Responsabilidade Limitada - EIRELI**, de 11/02/2019, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado da Bahia - JUCEB sob nº 29600400586, em 10/06/2019, os quais ficam aqui arquivados, constar a **alteração de TIPO JURÍDICO e de RAZÃO SOCIAL** da proprietária, **VAREJÃO 25 COMERCIAL LTDA**, que passou a denominar-se **VAREJÃO 25 COMERCIO DE ALIMENTOS EIRELI**. O referido é verdade e dou fé. **VALOR: Sem valor.** **DAJE nº 9999-**

Continua no Verso

CARTÓRIO FREITAS SANTOS
CRI 1º OFÍCIO SIMÕES FILHO
[] LUCYMARA F. DOS SANTOS - TITULAR
[] FABIA SANTANA DA CRUZ - 1ª SUB.
[] ADRIANA ALVARES DOS SANTOS - 2ª SUB.

029-537526/1543-002-043315: Valor recolhido: R\$ 83,90, sendo Emolumentos: R\$ 40,52; Taxa Fiscal R\$ 28,78; FFCOM R\$ 11,07; PGE R\$ 1,60; FMMPBA R\$ 0,84 e Def. Pública R\$ 1,09. Simões Filho-Bahia, 01 de setembro de 2022. A 2ª SUBSTITUTA Adriana Alvares dos Santos //

AV.16-2.522 – (Protocolo: 26.721, de 24/08/2022) - Procede-se a esta averbação, de acordo com o Requerimento datado de 17/08/2022, emitido pela proprietária acima qualificada, acompanhado da 18ª Alteração e Consolidação do Ato Constitutivo da Sociedade Empresária Limitada Unipessoal Varejão 25 Comércio de Alimentos LTDA, de 24/09/2021, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado da Bahia - JUCEB sob nº 98118839, em 01/10/2021, os quais ficam aqui arquivados, constar a **alteração de TIPO JURÍDICO e de RAZÃO SOCIAL** da proprietária **VAREJÃO 25 COMÉRCIO DE ALIMENTOS EIRELI**, que passou a denominar-se **ATAKAI 25 COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA**. O referido é verdade e dou fé. **VALOR: Sem valor. DAJE nº 1543-002-043316:** Valor recolhido: R\$ 83,90, sendo Emolumentos: R\$ 40,52; Taxa Fiscal R\$ 28,78; FFCOM R\$ 11,07; PGE R\$ 1,60; FMMPBA R\$ 0,84 e Def. Pública R\$ 1,09. Simões Filho-Bahia, 01 de setembro de 2022. A 2ª SUBSTITUTA Adriana Alvares dos Santos //

AV.17-2.522 – (Protocolo: 31.912, de 11/01/2023) - Nos termos do Requerimento datado em 04/11/2022, emitido a este Ofício Imobiliário pela proprietária, a empresa **Atakai 25 Comércio de Alimentos Ltda**, acima qualificada, acompanhado do **Certificado de Inscrição no Cadastro Estadual Florestal de Imóveis Rurais**, impresso em 25/10/2022 e demais documentos legais, os quais ficam aqui arquivados, nos termos do artigo 1.275-B, inciso III e artigo 1.275-L, ambos do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registros do Estado da Bahia, promove-se a presente averbação para constar o **Cadastro Ambiental Rural (CAR)** vinculado ao imóvel objeto desta matrícula, conforme segue: **a) Área do Imóvel:** 62,3528 (ha); **b) Área Total de Reserva Legal no Próprio Imóvel:** 30,7789 ha, equivalente a 49,3625% da área do imóvel; **c) Área de Preservação Permanente:** 3,6429 ha; **d) Área de vegetação nativa:** 1,4898 ha; **e) Áreas de uso consolidado:** não consta; **f) Áreas de uso restrito:** não consta; **g) Áreas de servidão ambiental:** não consta; **h) Área de compensação:** não consta; **i) Certificado nº 2019.001.095200/CEFIR**, emitido pelo Instituto do Meio Ambiente e Recursos Hídricos (INEMA), datado de 25/10/2022, Chave de Segurança: 7DEEF89E6D3493355A152F76691ACBF5. Em atendimento à Lei Estadual nº 12.377/11, regulamentada pelo Decreto Executivo Estadual nº 14.024/12, fica certificado que o imóvel desta matrícula está inscrito no Cadastro Estadual Florestal de Imóveis Rurais (CEFIR); **j) Número de registro do imóvel no Cadastro Ambiental Rural (CAR): BA-2930709-DC1C.1B98.2222.4007.9615.36CE.AFB5.2343**. Em atendimento à Lei Federal nº 12.651/15 (Código Florestal) c/c Instrução Normativa do Ministério do Meio Ambiente (MMA) nº 2/14, fica certificado que o imóvel desta matrícula está inscrito no Cadastro Ambiental Rural (CAR); **k) Descrição da área de Reserva Legal Ambiental:** de acordo com o CAR. O referido é verdade e dou fé. **VALOR: Sem valor. DAJE nº 1543-002-050729/050801:** Valor recolhido R\$ 88,84, sendo Emolumentos: R\$ 42,90; Taxa Fiscal R\$ 30,47; FFCOM R\$ 11,73; PGE R\$ 1,70; FMMPBA R\$ 0,89 e Def. Pública R\$ 1,15. Simões Filho-Bahia, 11 de janeiro de 2023. A 2ª SUBSTITUTA Adriana Alvares dos Santos //

R.18-2.522 – (Protocolo: 31.913, de 11/01/2023) - Nos termos do Requerimento de 04/11/2022, acompanhado do **Ato Constitutivo da Sociedade Limitada Unipessoal**, de 13/07/2022, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado da Bahia - JUCEB, sob NIRE nº 29205349999 em 18/07/2022; da **1ª Alteração do Ato Constitutivo da Sociedade Empresária Limitada**, de 22/08/2022, devidamente registrada na citada JUCEB, sob nº 98226675 em 23/08/2022 e da **2ª Alteração do Contrato Social da Sociedade Empresária Limitada**, de 05/10/2022, devidamente registrada mencionada JUCEB, sob nº 98244250 em 11/10/2022, os quais ficam aqui arquivados, o imóvel objeto da presente matrícula foi **INTEGRALIZADO**, ao patrimônio da empresa **H93 EMPREENDIMENTO LOGÍSTICO SPE LTDA**, empresa brasileira, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.184.552/0001-60, com sede na Rodovia BA-099, Estrada do Coco, no município de Salvador-Bahia, pela proprietária **Atakai 25 Comércio de Alimentos Ltda**, na qualidade de sócia da mencionada empresa, com a finalidade de formação de capital social. **VALOR: R\$ 4.550.304,64 (quatro milhões, quinhentos e cinquenta mil, trezentos e quatro reais e sessenta e quatro centavos).** **DAJE nº 1543-002-050727:** Valor recolhido R\$ 21.969,16, sendo Emolumentos: R\$ 10.608,91; Taxa de Fiscal R\$ 7.535,42; FFCOM R\$ 2.899,93; PGE R\$ 419,61; FMMPBA R\$ 219,69 e Def. Pública R\$ 285,60. Simões Filho-Bahia, 11 de janeiro de 2023. A 2ª SUBSTITUTA Adriana Alvares dos Santos //

CARTÓRIO FREITAS SANTOS
CRI 1º OFÍCIO SIMÕES FILHO
[] LUCYMARA F. DOS SANTOS - TITULAR
[] FABIA SANTANA DA CRUZ - 1ª SUB.
[] ADRIANA ALVARES DOS SANTOS - 2ª SUB.

Pag.: 012/014

Certidão na última página

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Colliers

1º OFÍCIO DE DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DE
SIMÕES FILHO - BAHIACondomínio Vivaz Center-Via Univ. nº 347, Loja 06 2º Andar, Cia II, Simões Filho - Bahia, CEP: 43.700-000
TELEFAX: (71) 3396-1737 - (71) 3396-0134 - (71) 9.8877-0134
E-mail: certidao@cartoriofreitasantos.com.br

LUCYMARA FREITAS DOS SANTOS

Delegatária

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	CNM
2.522	7 Frente	REGISTRO GERAL	
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CIRCUNSCRIÇÃO DE 1º - SIMÕES FILHO ESTADO DA BAHIA			

AV.19-2.522 - (Protocolo: 34.975, de 04/12/2023) - Procede-se a esta averbação, de acordo com o Requerimento datado de 21/11/2023, emitido pela empresa **H93 Empreendimento Logístico SPE Ltda**, acima qualificada, acompanhado da Certidão de Localização de Imóvel de 17/07/2023, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade de Simões Filho-Bahia, os quais ficam aqui arquivados, constar a mudança de caracterização do imóvel objeto da presente matrícula, que passa de **rural para URBANO**. O referido é verdade e dou fé. **VALOR: Sem valor. DAJE nº 1543-002-060232/060523**: Valor recolhido R\$ 88,84, sendo Emolumentos: R\$ 42,90; Taxa Fiscal R\$ 30,47; FECOM R\$ 11,73; PGE R\$ 1,70; FMMPBA R\$ 0,89 e Def. Pública R\$ 1,15. Simões Filho-Bahia, 03 de janeiro de 2024. A 2ª SUBSTITUTA *Adriana Alvares dos Santos*.

AV.20-2.522 - (Protocolo: 35.011, de 13/12/2023) - Procede-se a esta averbação, nos termos do Requerimento datado de 21/11/2023, emitido pela proprietária, a empresa **H93 Empreendimento Logístico SPE Ltda**, acima qualificada e acompanhado da Certidão de 1º Lançamento de 21/11/2023, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, para: a) Atualizar o endereço para **Rodovia BA 093, nº métrico 07310, Km 7,3, bairro Palmares, Simões Filho-Bahia** e b) Incluir o número de inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal como sendo: **04.01.240.04654.001**. O referido é verdade e dou fé. **VALOR: Sem valor. DAJE nº 9999-032-043990/1543-002-060558**: Valor recolhido R\$ 88,84, sendo Emolumentos: R\$ 42,90; Taxa Fiscal R\$ 30,47; FECOM R\$ 11,73; PGE R\$ 1,70; FMMPBA R\$ 0,89 e Def. Pública R\$ 1,15. Simões Filho-Bahia, 03 de janeiro de 2024. A 2ª SUBSTITUTA *Adriana Alvares dos Santos*.

CARTÓRIO FREITAS SANTOS
CRI 1º OFÍCIO SIMÕES FILHO
[] LUCYMARA F. DOS SANTOS - TITULAR
[] FABIA SANTANA DA CRUZ - 1ª SUB.
[] ADRIANA ALVARES DOS SANTOS - 2ª SUB.

Pag.: 013/014

Certidão na última página

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

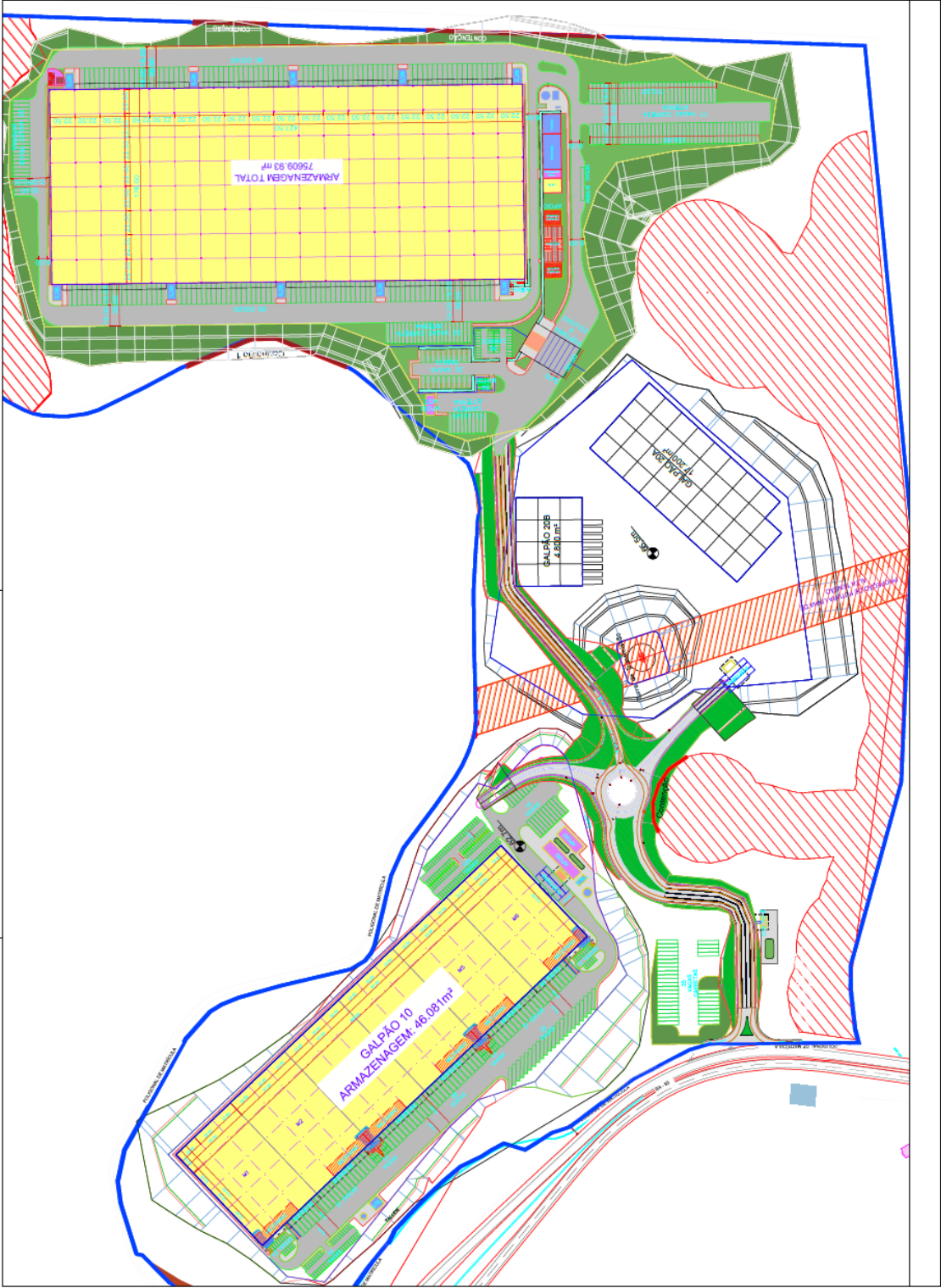
CERTIFICO, que revendo os livros e fichários deste 1ºOfício de Registro de Imóveis da Comarca de Simões Filho-Bahia, e na conformidade do previsto pelo artigo 19º, parágrafo 1º, da Lei nº6.015/73, que a presente cópia reprográfica autêntica e fiel da matrícula nº 2522 arquivada cronologicamente no Registro Geral, pertinente ao imóvel na mesma descrito. A presente certidão é emitida e assinada digitalmente por meio da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis, através do pedido e-certidão S24020307817D, mantida pela Associação dos Registradores de Imóveis do Estado da Bahia-ARIBA, no endereço eletrônico www.registroimobiliario.org.br <<http://www.registroimobiliario.org.br>>, nos termos do Provimento Conjunto nº CGJ/CCI-03/2019, de 13 de fevereiro de 2019. O referido é verdade, que dou fé. Simões Filho-Bahia, 26/02/2024. Assinado digitalmente por Fabia Santana da Cruz.

Esta certidão tem validade de 30 dias da data da sua emissão, conforme dispõe o art. 829, do Código de Normas e Procedimentos da Bahia e art. 9º, §1º e §3, da Lei 6.015/73



Emolumentos: R\$ 52,37 Fiscal: R\$ 37,19 FECOM: R\$ 14,32 Defensoria: R\$ 1,41 PGE: R\$ 2,07 FMPBA: R\$ 1,08
Total: R\$ 108,44 Daje: 1543-002-61441
PAGAMENTO DE CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERRA
CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 2522

Certidão expedida às 11:11:21 horas do dia 26/02/2024.
O prazo de validade desta certidão é de 30(trinta) dias.
Art. 829(Código de Normas de Serviços dos Ofícios Extrajudiciais Bahia).
Pedido Nº 12737

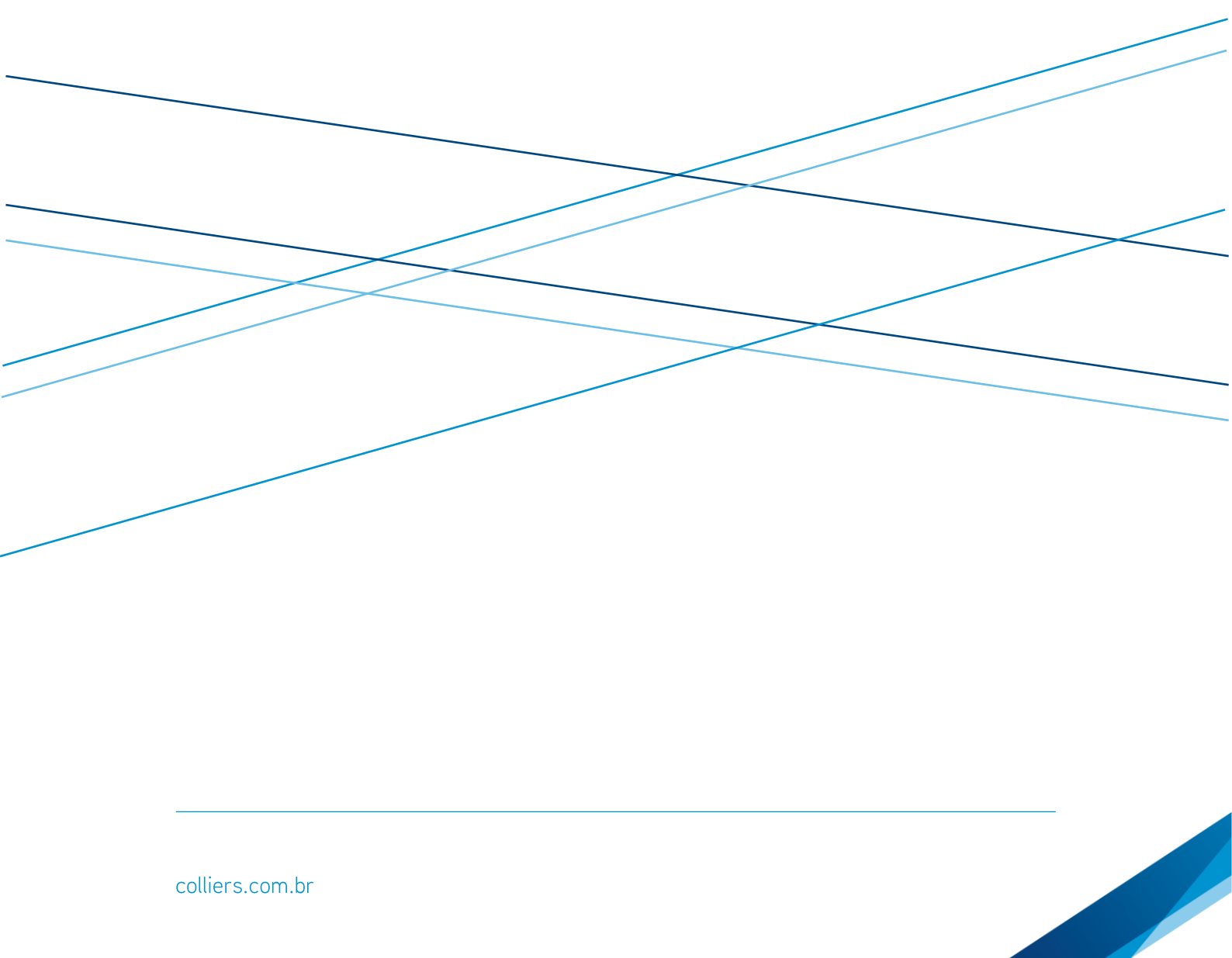


COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



Anexo VII

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes



1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

Anexo VIII

Tabelas para Avaliação

Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçada	10

II. Melhoramentos Públicos

Melhoramentos Públicos	
Água Encanada	10
Esgoto	6
Luz Pública	8
Luz Domiciliar	11
Telefone	2
Gás Canalizado	1
Guias e Sarjetas	5

Pavimentação	
--------------	--

Asfalto/Concreto Liso	20
Paralelepípedo/Blocos de Concreto	15
Cascalho ou Pedra	8
Terra	0

Transporte Coletivo	
No Local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de Ocupação

Densidade de Edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível Econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
Classe Média-Baixa	0,93
	1,00
	1,13
Classe Média	1,25
	1,38
	1,50
Classe Média-Alta	1,75
	2,00

Fator Comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desapropriações/Secretaria dos Negócios Jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de Topografia

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simples	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1,690	

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Cobertura	Simples	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

Referência	Estado da Edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,0%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



Tabela 7 – Fator k

Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H		A	B	C	D	E	F	G	H
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2480	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4108	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8148	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,4037	0,3830	0,3361	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3000	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3551	0,3592	0,3137	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6906	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0737	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6721	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

Fonte: Colliers a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel

Anexo IV

Declaração

Ref: Avaliação do imóvel na Rodovia BA-093, Km 66 – Sítio Bang Bang – Simões Filho – BA.

A Colliers International do Brasil declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal *Institution of Chartered Surveyors* – *RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Fabio Sodeyama não vistoriou o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.