

Laudo de Avaliação

Air Liquide Brasil Ltda
Rua Ronald Cladstone Negri, 577
Campinas / SP

V2 Investimentos

Ref.: 20_29736

Fevereiro de 2020

Rua Libero Badaró, 377
27º Andar - Centro - 01009-000
São Paulo - SP

contato@binswanger.com.br
+55 11 2985.1101
www.binswangerbrazil.com.br



São Paulo, 19 de fevereiro de 2020

V2 Investimentos

R. Iguatemi, 192 - 22º Andar- conj. 222 - Itaim Bibi, São Paulo/SP,

A/C

Christiano de Figueiredo Moreira

***REF: Imóvel industrial localizado na Rua
Ronald Cladstone Negri, 577 – Campinas/SP***

Atendendo à solicitação da V2 Investimentos, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seus valores de mercado para venda na data-base janeiro de 2020.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,



Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO.....	5
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
3.1. LOCALIZAÇÃO	8
3.2. ENTORNO	9
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	11
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
4.1. QUADRO DE ÁREAS	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	13
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	19
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	20
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	23
7.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)	23
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	27
ANEXO A – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA.....	28
ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO.....	34
ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	40

SUMÁRIO

INTERESSADO	V2 Investimentos
PROPRIETÁRIO	CREDIT SUISSE HEDGING
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos

IDENTIFICAÇÃO **Air Liquide**

TIPOLOGIA **Industrial / Logística - Galpão**

OBJETO	Endereço	Rua Ronald Cladstone Negri, 557
	Bairro	Polo de Alta Tecnologia de Campinas
	Cidade/UF	Campinas / SP
	Área de Terreno	26.176,00 m ²
	Área Construída	1.999,22 m ²
	Área Privativa	-
	Vagas Garagem	-
	Idade do Imóvel	10 anos
	DATA VISTORIA	29/01/2020

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 19.280.000,00	Dezenove Milhões, Duzentos e Oitenta Mil Reais
--------------------	-----------------------	--------------------------	---

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Renda:	II	n/a

1. INTRODUÇÃO

1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, **realizamos vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foram possíveis o acesso, foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante eles;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.

1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula

Número / Cartório:	104120 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas
Proprietário:	Credit Suisse Hedging
Área de Terreno:	26.176,00 m ²
Área Construída:	1.722,66 m ²
Área Privativa:	-
Nº de Vagas:	-
Último ato praticado:	Av11 - Dação em Pagamento
Data da última emissão:	10 de maio de 2018
Observação:	-

Plantas / Quadro de Áreas

Área de Terreno:	26.176,00 m ²
Área Construída:	1.999,22 m ²
Área Privativa:	-
Nº de Vagas:	38
Data de Emissão:	-
Observação:	Projeto de ampliação

Contrato de Locação

Área de Terreno:	26.176,00 m ²
Área Construída	1.722,66 m ²
Área Privativa:	-
Nº de Vagas:	-
Data de Início Contrato:	23 de dezembro de 2014
Valor de Locação:	R\$ 109.200,00
Prazo:	10 anos
Reajuste:	IGPM
Valor Atualizado:	R\$ 147.665,94
Observação:	-

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Industrial / Logístico
Densidade de Ocupação:	Horizontal - Média
Padrão Econômico:	Médio
Nível de Acesso:	Ótimo
Intensidade do Tráfego:	Intenso
Área de Preservação:	Sim
Polos Valorizantes:	Próximo de polo industrial
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Industrial / Logístico
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	✓ Escolas
Cisterna / Poço Artesiano	✓ Iluminação pública	Correio
✓ Esgoto pluvial	✓ Telefone	Posto policial
✓ Esgoto sanitário	✓ Fibra ótica	Serviços médicos
Fossa	✓ Arborização	✓ Recreação e lazer
Gás canalizado	✓ Transporte público	✓ Comércio local
✓ Coleta de lixo	✓ Aeroporto	✓ Agências Bancárias
✓ Pavimentação	✓ Rodoviária	✓ Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



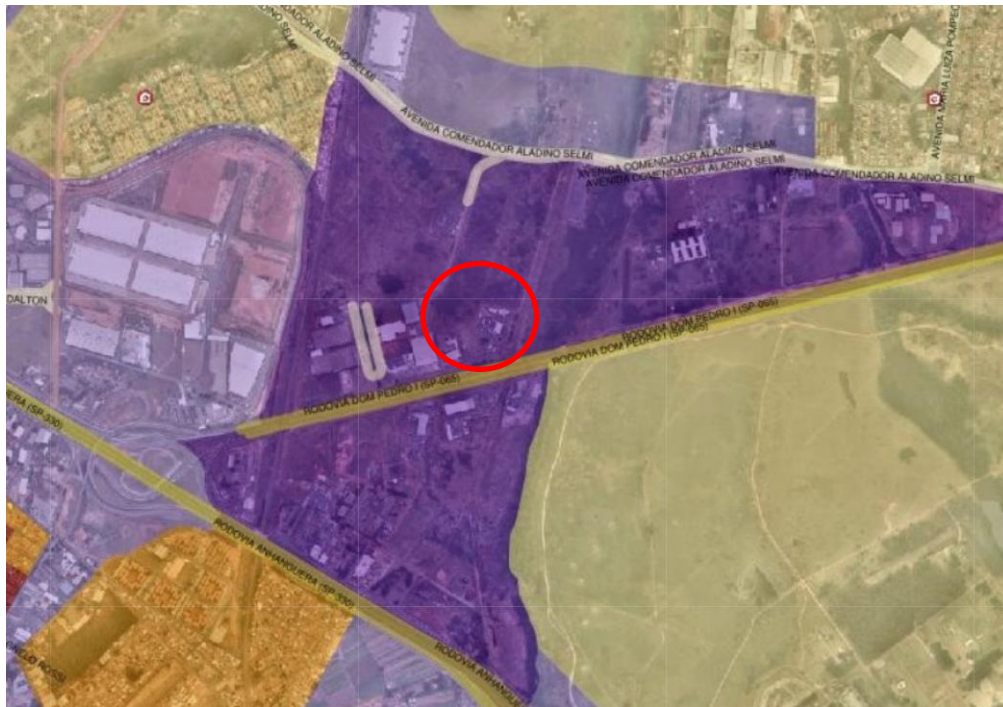
Rua Ronald Cladstone Negri - Esquerda



Rua Ronald Cladstone Negri - Direita

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



Mapa de Zoneamento

Zoneamento	
Legislação	Lei complementar 208/2018
Zona de Uso - Descrição	ZAE B - Z16 (Zona de Atividade Econômica B)
T.O. (Taxa de Ocupação)	0,2
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico 0,25
	Máximo 1,5
Gabarito	62 m
Lote Mínimo	2.00,00 m ²
Principais Usos Permitidos	Serviços de média incomodidade, indústria
Principais Usos Vetados	
Outros	Imóvel com conjunto de áreas verdes naturais protegidos

Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de terreno (m ²)	Área construída (m ²)
Matrícula	26.176,00	1.722,66
Planta ampliação	26.176,00	1.999,22
Contrato de locação	26.176,00	1.722,66
ADOTADA EM CÁLCULO	26.176,00	1.999,22

n/i - não informado | n/a - não aplicável

Para efeito de cálculo, foi considerada a área construída informada na planta aprovada na prefeitura de Campinas, conforme demonstrado abaixo:

Construção	Área Construída (m ²)
Bloco principal	691,96
Estocagem 1 - 4	180,80
Estocagem 5	88,31
Estocagem 6 - 8	25,44
Estocagem 9	61,53
Estocagem 10	24,98
Portaria	7,98
Vitalaire	153,60
Galpão Almojarife	264,42
Granvale	66,64
Vestiário	45,11
Vitalaire	105,60
Churrasqueira	50,00
Estoque Freelox	42,80
Manutenção Cilindros	190,05
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA ADOTA NO CÁLCULO	1.999,22

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um complexo logístico, ocupada pela Air Liquide Brasil Ltda, com um prédio administrativo, refeitório, vestiários e prédios de apoio (almoxarifado, armazenagens)

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

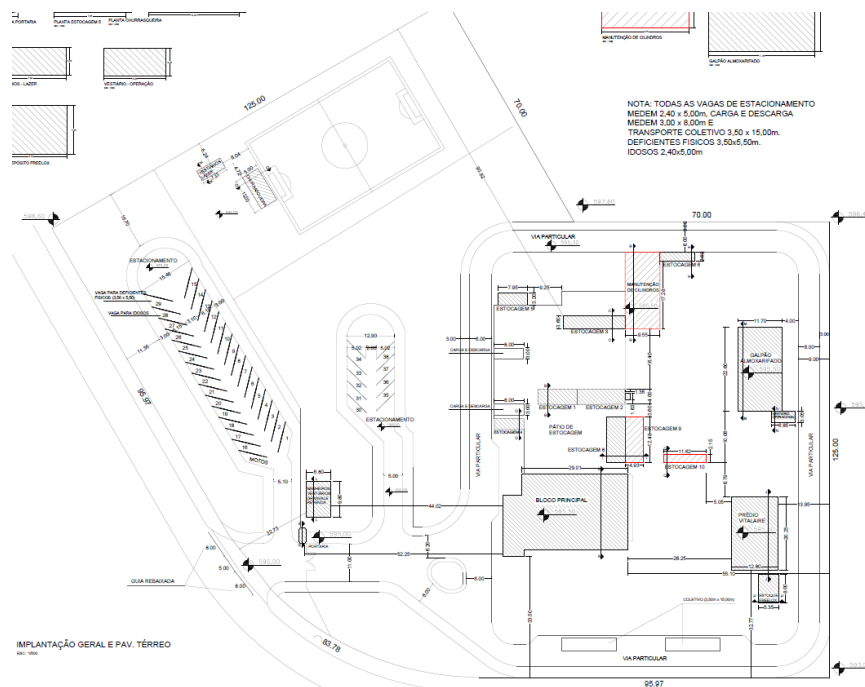
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	
Testada Principal	120 m– Rua Ronald Cladstone Negri, 577
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	2
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por cerca de alambrado com mourões de concreto

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

O croqui e planilhas a seguir, ilustram a disposição das edificações no terreno e características:



Croqui Esquemático do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Pavimentos	1 Pavimento: Térreo
Pé Direito	3,00 m no térreo
Estrutura	Concreto armado / Concreto pré-moldado / Concreto pré-fabricado / Metálica / Madeira / Alvenaria estrutural
Cobertura	Telha metálica zipada com 2 águas
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Bloco de concreto aparente
Esquadrias e Vidros	Ferro Vidro temperado
Estado de Conservação	Entre Novo e Regular (B)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Idade Estimada	10 anos
Vida Útil Remanescente	40 anos

Item BLOCO PRINCIPAL E PRÉDIOS DE APOIO

Divisões Internas:	Divisórias de madeira
Nº de Pavimentos	1 Pavimento
Pé Direito	3,00 m
Estrutura	Alvenaria estrutural
Cobertura	Telha metálica zipada Duas águas
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Alvenaria de blocos de concreto
Fachada	Blocos de concreto aparente -
Esquadrias e Vidros	Ferro
Portas	Madeira
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	10 anos
Paredes Internas	Blocos de concreto aparente -
Piso	Cimento queimado -
Forro	Gesso -



Item	ESTOCAGEM 1 a 8
Divisões Internas:	-
Nº de Pavimentos	1 Pavimento
Pé Direito	3,00 m a 3,50 m
Estrutura	Metálica
Cobertura	Telhas metálicas
	-
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Chapas metálicas
Fachada	-
	-
Esquadrias e Vidros	-
Portas	-
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	10 anos
Paredes Internas	-
	-
Piso	-
	-
Forro	-
	-



Item	PORTARIA
Divisões Internas:	
Nº de Pavimentos	1 Pavimento
Pé Direito	3,00 m
Estrutura	Pré-moldado de concreto
Cobertura	Telhas metálicas
	-
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Alvenaria de blocos de concreto
Fachada	Blocos de concreto aparente
	-
Esquadrias e Vidros	Ferro
Portas	Madeira
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	10 anos
Paredes Internas	-
	-
Piso	-
	-
Forro	-
	-



4.2.3. Reportagem Fotográfica



Entrada do pela Rua Ronald Cladstone Negri



Portaria e vestiários



Fachada do bloco principal



Interior do bloco principal



Interior do bloco principal



Interior do bloco principal



Estocagem e Prédio Vitalaire



Prédio Vitalaire



Interno do Prédio Vitalaire



Interno do Prédio Vitalaire



Área de estocagem



Área de estocagem



Área de estocagem



Área de estocagem



Tanques



Estacionamento

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Campinas / SP		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial	795,70 km ²	1.522,99 km ²	1.537,86 km ²
População	1.080.999 hab.	11.244.369 hab.	34.272 hab.
PIB (R\$ mil)	R\$ 36.688.628,77	R\$ 443.600.101,65	R\$ 693.716,24
PIB per capita	R\$ 33.939,56	R\$ 39.450,87	R\$ 20.241,49
IDH	0,805	0,805	0,659

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

Análise de SWOT	
Pontos Fortes: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Bom estado de conservação ✓ Estacionamento ✓ Boa Localização e Acesso; ✓ Contrato longo de BTS 	Pontos Fracos: <ul style="list-style-type: none"> ✓ As instalações atendem somente a Air Liquide, necessitando de grandes adaptações para outro locatário. ✓ Todos os projetos necessitam de aprovação no CONDEPACC
Oportunidades: <ul style="list-style-type: none"> ✓ A empresa já está instalada no local há 10 anos e grande possibilidade de renovação do contrato de BTS. 	Ameaças: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Excesso de oferta de terrenos na região

O imóvel está localizado na região noroeste da cidade, sendo facilmente acessado através de das rodovias Anhanguera e Dom Pedro I.

O mercado de venda de terrenos para incorporação nos últimos anos permaneceu estagnado, com várias ofertas de tamanhos variados e valores pedidos entre R\$ 150 /m² a R\$ 750/m². Já o mercado residencial, no último ano, observou um aquecimento com o lançamento de alguns empreendimentos,

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pela seguinte metodologia:

Metodologia	Valor Aferido
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	
✓ Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda
Método Evolutivo	
Método do Custo	
Método Involutivo	

METODOLOGIA APLICADA

A Air Liquide Brasil Ltda ocupa o imóvel há quase uma década e o contrato de locação tem vigente irá até o final 2024, com altíssima possibilidade de renovação por mais um período longo. Isto é devido ao fato que as edificações construídas no local foram feitas especificamente para atender as necessidades da empresa e, caso o locatário resolva mudar a operação, a dificuldade que existe em obter de novas licenças para este novo local.

Por ser tratar de um imóvel diferenciado, não existem elementos comparativos de mercado para que seja possível utilizar o método comparativo.

Diante disto, para esta avaliação, o melhor método para obtenção do valor justo para venda é o **Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado**, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação dos espaços.

Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraído-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise.

Trata-se do método mais indicado para avaliação dos denominados Empreendimentos de Base Imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores baseada na exploração do imóvel, cujo valor advém de seu desempenho operacional.

O item 7.4 da NBR 14653-Parte 4:2002, determina que a identificação do valor do empreendimento e a escolha da metodologia deve ser feita de acordo com a finalidade da avaliação, conforme tabela reproduzida abaixo:

Método	Valor patrimonial	Valor econômico	Valor de desmonte	Valor de mercado
Comparativo direto de dados de mercado	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa de taxas de juros, taxas de crescimento, receitas e despesas de referência	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa direta do valor do empreendimento, em mercados específicos
Involutivo	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável
Evolutivo	Estimativa do valor patrimonial do empreendimento	Não aplicável	Estimativa do valor das partes do empreendimento, com fator de comercialização adequado	Estimativa do valor do empreendimento, com fator de comercialização adequado
Renda	Estimativa do valor de partes ou componentes do empreendimento, tais como: terrenos, jazidas, culturas, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento	a) cálculo do valor presente da venda das diversas partes ou componentes do empreendimento; b) estimativa do valor de partes ou componentes, tais como: terreno, jazida, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento em mercados onde as transações sejam efetuadas com base neste tipo de análise

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi utilizado para obtenção do valor de locação, porém não é o método que melhor atribui o valor justo para venda deste tipo de empreendimento, pois seu valor está intrinsecamente associado ao desempenho operacional, e não apenas à venda do imóvel.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

“Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis”. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

- ✓ **Renda Direta:** analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.
- ✓ **Fluxo de Caixa Descontado:** o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

O avaliando teve seu Valor de Mercado para Venda apurado pelo **Método da Renda**, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

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

Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data de Término de Contrato	Período contratual (meses)	Data do Último Reajuste	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)
Air Liquide Brasil Ltda	23/12/2014	22/12/2024	120	Dezembro 2019	147.665,94	73,86

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor de Mercado de Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente:** os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- **Valor de locação após final do contrato:** R\$ 65,03/m², de acordo com o Método Comparativo Direto de Locação.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, o locatário não tem direito a revisional para valor de mercado.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 120 meses.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado e após o término do contrato vigente, o locatário irá permanecer no local.

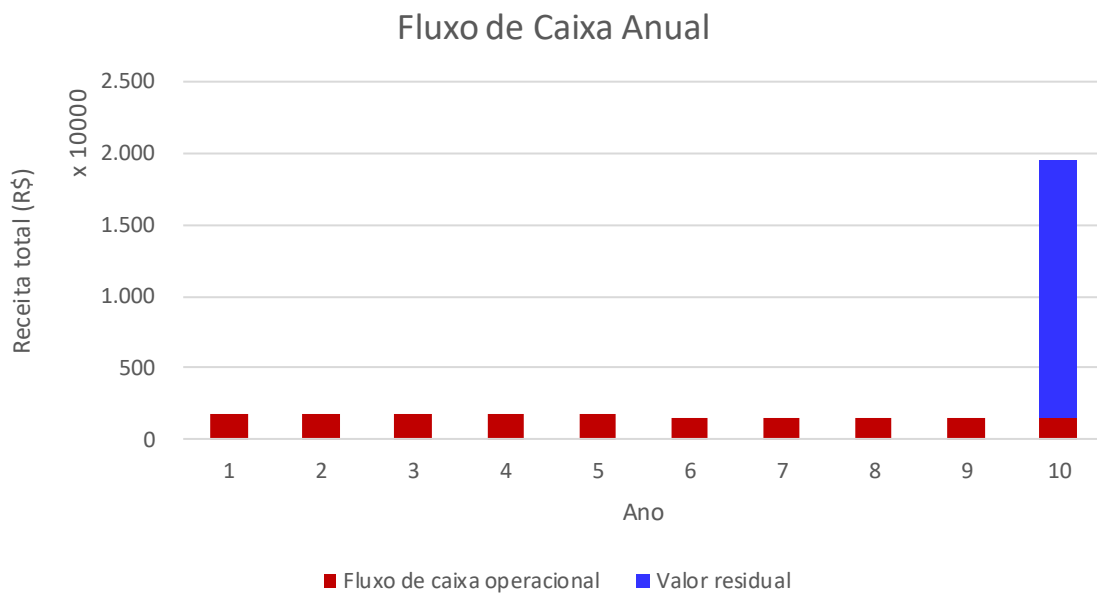
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que o locatário atual permanecerá no imóvel ao longo de todo período da análise.
- **Carência inicial:** este item não é aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que o locatário atual permanecerá no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Descontos:** item não considerado.;
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** não foi considerado uma valorização do valor de locação, por se tratar de um mercado estável e sem perspectiva de melhora considerável.
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante e para o cálculo da perpetuidade foi considerada uma vacância constante de 3%.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda após 10º ano.
- **Comissão de locação:** este item não é aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Comissão de venda:** considerado 5% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** não foi considerado, pois não há vacância ao longo da análise.
- **IPTU:** não foi considerado, pois não há vacância ao longo da análise.
- **Inadimplência Constante:** 0,3% sobre receita de locação (em meses de receita positiva).
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** consideramos 1% sobre receita (em meses de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** não considerado.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,50% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,00% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

Sendo assim, o valor de venda com base em sua renda, em números redondos, é de:

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 19.280.000,00	Dezenove Milhões, Duzentos e Oitenta Mil Reais
--------------------	-----------------------	--------------------------	---

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



Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas	1.771.991	1.771.991	1.771.991	1.771.991	1.771.991	1.794.325	1.560.000	1.560.000	1.560.000	1.560.000	1.560.000	16.642.250
Receita de Locação Corrigida	1.771.991	1.771.991	1.771.991	1.771.991	1.771.991	1.794.325	1.560.000	1.560.000	1.560.000	1.560.000	1.560.000	16.642.250
Desconto de locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Garfância	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de despesas	(23.036)	(23.036)	(23.036)	(23.036)	(23.036)	(22.806)	(20.280)	(20.280)	(20.280)	(20.280)	(20.280)	(216.350)
Comissão de locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Condomínio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inadimplência	(5.316)	(5.316)	(5.316)	(5.316)	(5.316)	(5.263)	(4.680)	(4.680)	(4.680)	(4.680)	(4.680)	(49.927)
FRA	(17.720)	(17.720)	(17.720)	(17.720)	(17.720)	(17.543)	(15.600)	(15.600)	(15.600)	(15.600)	(15.600)	(166.423)
Gestão de contratos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PIS / COFINS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CSL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IR locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IR Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita líquida operacional	1.748.955	1.748.955	1.748.955	1.748.955	1.748.955	1.731.519	1.539.720	1.539.720	1.539.720	1.539.720	1.539.720	16.425.941
Valor de venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18.915.000	18.915.000
Comissão de venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(945.750)	(945.750)
Valor residual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17.969.250	17.969.250
VPL (Valor Presente Líquido)	(19.282.536)											
Fluxo de caixa	1.748.955	1.748.955	1.748.955	1.748.955	1.748.955	1.731.519	1.539.720	1.539.720	1.539.720	1.539.720	1.539.720	34.395.191
Fluxo de caixa acumulado	1.748.955	3.497.911	5.246.866	6.995.822	8.727.341	10.467.061	11.806.781	13.346.501	14.886.221	16.425.941	17.969.250	34.395.191

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 19.280.000,00	Dezenove Milhões, Duzentos e Oitenta Mil Reais
------------------------	--------------------------	--------------------------	---

Binswanger Brazil
CREA: 494866



Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA:5068 933048



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



ANEXO A – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL		Air Líquide
Identificação Avaliando:		
Endereço		
Data Base	01/01/2020	
Área Terreno Total		26.176,00 m ²
Área Privativa Equivalente		1.999,22 m ²
1. Detalhes gerais dos contratos		
Contrato em andamento		Sim
Início do contrato	data	23/12/2014
Último aditivo / Reajuste	data	23/12/2018
Data término contrato vigente	data	22/12/2024
Prazo contratual restante	meses	60
Final do contrato	mês	59
Direito a revisional		Não
Mês da 1ª revisional	mês	60
Valor de locação vigente	R\$	147.665,94
Valor unitário vigente de locação	R\$/m ²	73,86
Período de análise	mês	120
2. Detalhes específicos dos contratos		
Carência	meses	0
Descontos de locação		
1º período		
Início	mês	0
Prazo	meses	0
Valor do desconto (-)	R\$ / %	0
Valor de locação	R\$	147.665,94
3. Detalhes das renovatórias contratuais ou dos novos contratos		
Absorção		
Vacância constante	%	
Etapas de absorção	nº	1
Área absorvida por etapa		1.999,22 m ²
Frequência de absorção	1 etapa a cada _ mês	1
Vacância inicial	meses	0
Vacância após vencimento do contrato	meses	0
Prazos		
Período do novo contrato	meses	120
Carência	meses	0
4. Valores das Revisionais, renovatórias e dos novos contratos		
VALORES		
Valor unitário de locação	R\$/m ²	65,03
Valor de locação	R\$	130.000,00
Crescimento do valor de locação		
Taxa de crescimento	a.a.	0,00%
Início do crescimento	ano	1º
5. Valores de venda após período de análise		
Valor unitário potencial de locação no final do p	R\$/m ²	65,03
Taxa de vacância (10 anos)	%	3,00%
Valor de venda sem comissão	R\$	18.915.000,00
6. Despesas		
Comissão de locação	Nº de aluguéis	0,0
Comissão de venda	%	5,00%
Manutenção / Seguro	R\$/m ²	0,00
IPTU	R\$/m ²	0,00
Inadimplência	%	0,30%
Fundo de Reposição de Ativo (FRA)	%	1,00%
Mês de início do FRA	mês	1
Gestão de contrato	gestão	0,00%
7. Valor de aquisição		
Valor de aquisição total data [0]	R\$	19.282.536,07
Valor de aquisição unitário data [0]	R\$/m ²	736,65
8. Yield anual		
Contrato Existente (% a.a.)	%	9,19%
Final do período (% a.a.)	%	8,09%
9. Condições econômicas		
Taxa de desconto (%a.a.)	%	8,50%
Taxa de capitalização ao final do período (%a.a.)	%	8,00%

Air Líquide

Total			16.642.290	18.915.000	35.557.290	(49.927)	(166.423)	(1.162.100)	34.395.191
VPL	31-dez-19		11.484.295	8.365.829	19.850.123	(34.453)	(114.843)	(567.587)	19.282.536

Período		Receita					Despesas			
Ano	Mês	% ocupação	Valor unt corrigido	Receita de Locação Corrida	Venda	Total de receitas	Inadimplência	FRA	Total de despesas	Total Operacional
jan-20	0	100%	0,00	0	0	0	0	0	0	0
fev-20	1	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
mar-20	2	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
abr-20	3	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
mai-20	4	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
jun-20	5	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
jul-20	6	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
ago-20	7	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
set-20	8	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
out-20	9	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
nov-20	10	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
dez-20	11	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
jan-21	12	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
fev-21	13	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
mar-21	14	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
abr-21	15	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
mai-21	16	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
jun-21	17	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
jul-21	18	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
ago-21	19	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
set-21	20	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
out-21	21	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
nov-21	22	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
dez-21	23	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
jan-22	24	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
fev-22	25	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
mar-22	26	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
abr-22	27	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
mai-22	28	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
jun-22	29	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
jul-22	30	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
ago-22	31	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
set-22	32	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
out-22	33	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
nov-22	34	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
dez-22	35	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
jan-23	36	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
fev-23	37	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
mar-23	38	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
abr-23	39	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
mai-23	40	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
jun-23	41	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
jul-23	42	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
ago-23	43	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
set-23	44	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
out-23	45	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
nov-23	46	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
dez-23	47	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
jan-24	48	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
fev-24	49	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
mar-24	50	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
abr-24	51	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
mai-24	52	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
jun-24	53	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
jul-24	54	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
ago-24	55	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
set-24	56	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
out-24	57	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
nov-24	58	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
dez-24	59	100%	73,86	147.666	0	147.666	(443)	(1.477)	(1.920)	145.746
jan-25	60	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
fev-25	61	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
mar-25	62	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
abr-25	63	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
mai-25	64	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
jun-25	65	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
jul-25	66	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
ago-25	67	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310

Air Líquide

Total			16.642.290	18.915.000	35.557.290	(49.927)	(166.423)	(1.162.100)	34.395.191
VPL	31-dez-19		11.484.295	8.365.829	19.850.123	(34.453)	(114.843)	(567.587)	19.282.536

Período		Receita					Despesas			
Ano	Mês	% ocupação	Valor unt corrigido	Receita de Locação Corrizida	Venda	Total de receitas	Inadimplência	FRA	Total de despesas	Total Operacional
set-25	68	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
out-25	69	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
nov-25	70	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
dez-25	71	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
jan-26	72	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
fev-26	73	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
mar-26	74	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
abr-26	75	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
mai-26	76	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
jun-26	77	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
jul-26	78	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
ago-26	79	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
set-26	80	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
out-26	81	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
nov-26	82	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
dez-26	83	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
jan-27	84	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
fev-27	85	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
mar-27	86	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
abr-27	87	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
mai-27	88	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
jun-27	89	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
jul-27	90	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
ago-27	91	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
set-27	92	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
out-27	93	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
nov-27	94	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
dez-27	95	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
jan-28	96	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
fev-28	97	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
mar-28	98	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
abr-28	99	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
mai-28	100	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
jun-28	101	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
jul-28	102	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
ago-28	103	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
set-28	104	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
out-28	105	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
nov-28	106	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
dez-28	107	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
jan-29	108	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
fev-29	109	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
mar-29	110	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
abr-29	111	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
mai-29	112	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
jun-29	113	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
jul-29	114	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
ago-29	115	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
set-29	116	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
out-29	117	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
nov-29	118	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
dez-29	119	100%	65,03	130.000	0	130.000	(390)	(1.300)	(1.690)	128.310
jan-30	120	100%	65,03	130.000	18.915.000	19.045.000	(390)	(1.300)	(947.440)	18.097.560

Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas		1.771.991	1.771.991	1.771.991	1.771.991	1.754.325	1.560.000	1.560.000	1.560.000	1.560.000	1.560.000	16.642.290
Receita de Locação		1.771.991	1.771.991	1.771.991	1.771.991	1.754.325	1.560.000	1.560.000	1.560.000	1.560.000	1.560.000	16.642.290
Desconto de locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carência		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de despesas		(23.036)	(23.036)	(23.036)	(23.036)	(22.806)	(20.280)	(20.280)	(20.280)	(20.280)	(20.280)	(216.350)
Comissão de locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Condomínio		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPU		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inadimplência		(5.316)	(5.316)	(5.316)	(5.316)	(5.263)	(4.680)	(4.680)	(4.680)	(4.680)	(4.680)	(49.927)
FRA		(17.720)	(17.720)	(17.720)	(17.720)	(17.543)	(15.600)	(15.600)	(15.600)	(15.600)	(15.600)	(166.423)
Gestão de contratos		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PIS / COFINS		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CSLL		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IR locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IR Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita líquida operacional		1.748.955	1.748.955	1.748.955	1.748.955	1.731.519	1.539.720	1.539.720	1.539.720	1.539.720	1.539.720	16.425.941
Valor de Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	18.915.000	18.915.000
Comissão de venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	(945.750)	(945.750)
Valor residual		0	0	0	0	0	0	0	0	0	17.969.250	17.969.250
VPL (Valor Presente)		(19.282.536)										
Fluxo de caixa		1.748.955	1.748.955	1.748.955	1.748.955	1.731.519	1.539.720	1.539.720	1.539.720	1.539.720	19.508.970	34.395.191
Fluxo de caixa acumulado		1.748.955	3.497.911	5.246.866	6.995.822	8.727.341	10.267.061	11.806.781	13.346.501	14.886.221	34.395.191	34.395.191

Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor					
		Grau III		Grau II		Grau I	
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados		Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	
2	Análise das séries históricas do empreendimento	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses	
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura	
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada		Arbitrada	
5	Escolha do Modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico	
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa		Simplificada		Rendas Líquidas	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1	
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável		Simulação única com variação em torno de 10%	
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado	
Pontuação							16

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):

Grau II

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

Graus	Para identificação de valor		
	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	7
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores** ou **Inferência Estatística**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.
- ✓ A técnica de **Inferência Estatística** consiste em partir de uma amostra coletada em pesquisa de mercado, contendo elementos comparáveis, para deduzir uma expressão algébrica que traduza a variação do valor do imóvel na região.

Valor de Mercado de Locação - Método Comparativo

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de

valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator zoneamento

Considera as características dos imóveis em função de seu coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, usos possíveis e demais restrições que possam impactar sobre a percepção do imóvel pelo mercado local e, conseqüentemente, sobre seu valor.

Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$

$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m ²)	5,24	4,96	5,70

Devido às características físicas do imóvel, adotamos o valor médio como valor de mercado de locação.

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

$$V = Vu \times A$$

Vu = Valor Unitário Adotado	R\$ 4,96
A = Área Total de Terreno (m ²)	26.176,00 m ²
V = Valor Total	R\$ 129.832,96
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 130.000,00
A = Área Privativa Total (m ²)	1.999,22 m ²
Vu = Valor Unitário (R\$/m ² Área Privativa (m ²))	R\$ 65,03

Pesquisa

Endereço	Terreno		Zoneamento				Contato		
	Área Total de Terreno (m ²)	Índice Local	Zona	C.A. Básico	T.O. max	Fator Zona	Imobiliária	Contato	Telefone
Rua Ronald Cladstone Negri, 557	26.176,00 m ²	100	ZAE B - Zona de	0,25	0,20	100,00	-	-	-
Rua José Lins do Rego	6.600,00 m ²	75	ZM 1	0,25	0,00	95,00	Galante Imóveis	Paulo	(19) 3797-1500
Rua Mário Erbolato	4.800,00 m ²	95	ZAE A	0,25	0,00	100,00	JB Imóveis	Patrícia	(19) 3781-6463
Rodovia General Milton Tavares de Sousa	10.000,00 m ²	95	ZAE C	-	0,00	100,00	Cassia Adala	Cassia	(19) 3388-2222
Rua Luís Otávio, 107	3.500,00 m ²	95	ZC 2	0,50	0,00	120,00	Grupo Xci	Gilmar	(19) 3306-1980
Rua Pedro João Walter Vanucci	2.094,10 m ²	85	ZM 1 - B	0,25	0,00	95,00	Start Imóveis	Marcos	(19) 3705-9555

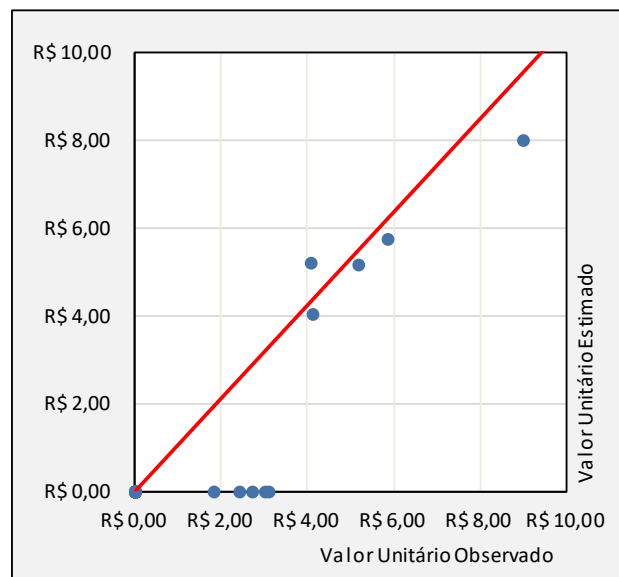
Cálculo

Item	Área Útil de Terreno (m ²)	Valores			Homogeneização (Fatores)				
		Total	Fator Oferta	Unitário COM fator oferta	Localização	Zoneamento	Área	Fator Final	Unitário Homo
1	6.600,00 m ²	R\$ 30.000,00	0,90	R\$ 4,09/m ²	1,333	1,053	0,842	1,228	R\$ 5,02/m ²
2	4.800,00 m ²	R\$ 31.200,00	0,90	R\$ 5,85/m ²	1,053	1,000	0,809	0,862	R\$ 5,04/m ²
3	10.000,00 m ²	R\$ 45.000,00	0,90	R\$ 4,05/m ²	1,053	1,000	0,887	0,939	R\$ 3,80/m ²
4	3.500,00 m ²	R\$ 35.000,00	0,90	R\$ 9,00/m ²	1,053	0,833	0,778	0,664	R\$ 5,97/m ²
5	2.094,10 m ²	R\$ 12.000,00	0,90	R\$ 5,16/m ²	1,176	1,053	0,729	0,958	R\$ 4,94/m ²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área Útil de Terreno (m ²)	26.176,00 m ²
Graus de liberdade:	4	Fator local:	100
tc (tabelado):	1,533	Fator topografia:	Plano
Amplitude:	R\$ 1,05/m ²	Zoneamento:	ZAE B - Zona de Atividade Econômica B
Limite inferior:	R\$ 4,43/m ²	Média Saneada	
Média:	R\$ 4,96/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 3,47/m ²
Limite superior:	R\$ 5,48/m ²	Média:	R\$ 4,96/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 6,44/m ²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R\$ 3,80/m ²
Valor máximo:	R\$ 5,97/m ²
Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R\$ 4,21/m ²
Média: R\$ 4,96/m²	
Limite superior:	R\$ 5,70/m ²



Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1

Elemento 2

Elemento 3



Elemento 4

Elemento 5

Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

ID	Descrição	Grau		Pontos		Pontos		Pontos	
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)		
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	✓	Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com menos dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação 8

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

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

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

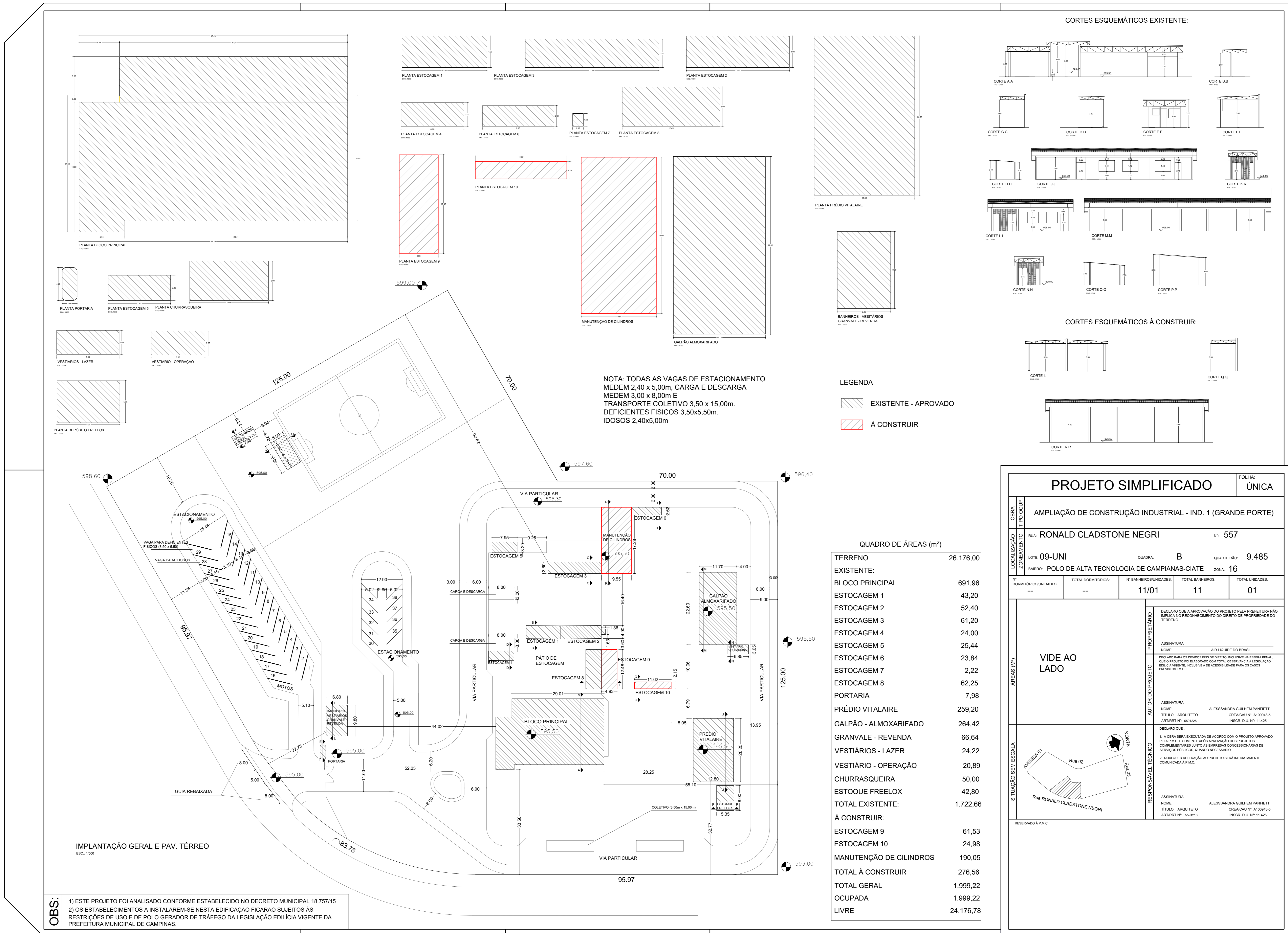
* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II

GRAU DE PRECISÃO:

Grau III

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



OBS:
 1) ESTE PROJETO FOI ANALISADO CONFORME ESTABELECIDO NO DECRETO MUNICIPAL 18.757/15
 2) OS ESTABELECIMENTOS A INSTALAREM-SE NESTA EDIFICAÇÃO FICARÃO SUJEITOS AS RESTRIÇÕES DE USO E DE POLO GERADOR DE TRAFEGO DA LEGISLAÇÃO EDILICIA VIGENTE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS.

QUADRO DE ÁREAS (m²)

TERRENO	26.176,00
EXISTENTE:	
BLOCO PRINCIPAL	691,96
ESTOCAGEM 1	43,20
ESTOCAGEM 2	52,40
ESTOCAGEM 3	61,20
ESTOCAGEM 4	24,00
ESTOCAGEM 5	25,44
ESTOCAGEM 6	23,84
ESTOCAGEM 7	2,22
ESTOCAGEM 8	62,25
PORTARIA	7,98
PRÉDIO VITALEIRE	259,20
GALPÃO - ALMOXARIFADO	264,42
GRANVALE - REVENDA	66,64
VESTIÁRIOS - LAZER	24,22
VESTIÁRIO - OPERAÇÃO	20,89
CHURRASQUEIRA	50,00
ESTOQUE FREELOX	42,80
TOTAL EXISTENTE:	1.722,66
À CONSTRUIR:	
ESTOCAGEM 9	61,53
ESTOCAGEM 10	24,98
MANUTENÇÃO DE CILINDROS	190,05
TOTAL À CONSTRUIR	276,56
TOTAL GERAL	1.999,22
OCUPADA	1.999,22
LIVRE	24.176,78

PROJETO SIMPLIFICADO		FOLHA: ÚNICA
AMPLIAÇÃO DE CONSTRUÇÃO INDUSTRIAL - IND. 1 (GRANDE PORTE)		
PRONOME: RONALD CLADSTONE NEGREI Nº: 557		
LOCALIZAÇÃO	LOTE: 09-UNI QUADRA: B QUARTERÃO: 9.485	
BARRO	POLO DE ALTA TECNOLOGIA DE CAMPINAS-CIATE ZONA: 16	
Nº	TOTAL COBERTORES: --	TOTAL BANHEIROS: 11
COBERTORES/UNIDADES:	11/01	01
VIDE AO LADO		DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO PELA PREFEITURA NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
ASSINATURA		ASSINATURA: AIR LUIZIDE DO BRASIL
ASSINATURA		DECLARO PARA OS DEVIDOS FINS DE CREDITO, INCLUSIVE NA ESPERA FINAL, QUE COMPLETO O ELABORADO COM TODA RESPONSABILIDADE E LEGALIDADE PREVISIBILIDADE EM LEI.
ASSINATURA		ASSINATURA: ALESSANDRIA GULHEM PANFETTI
ASSINATURA		TÍTULO: ARQUITETO CREA/CAU Nº: A10944-S
ASSINATURA		ART.º 17º: 090128 INSCR. E.O. Nº: 11.425
ASSINATURA		DECLARO QUE:
ASSINATURA		1. A OBRA SERÁ EXECUTADA DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO PELA P.M.C. E SOMENTE APÓS APROVAÇÃO DOS PROJETOS COMPLEMENTARES JUNTO ÀS EMPRESAS CONCESSIONARIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS QUANDO NECESSÁRIO.
ASSINATURA		2. QUALQUER ALTERAÇÃO AO PROJETO SERÁ MEDIANTE CORREÇÃO A P.M.C.
ASSINATURA		ASSINATURA: ALESSANDRIA GULHEM PANFETTI
ASSINATURA		TÍTULO: ARQUITETO CREA/CAU Nº: A10944-S
ASSINATURA		ART.º 17º: 090128 INSCR. E.O. Nº: 11.425
RESERVADO A P.M.C.		

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO
RESIDENCIAL E OUTRAS AVENÇAS SUJEITO AO ARTIGO 54-A DA LEI 8.245/1991**

Pelo presente instrumento,

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A., com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr. 700, 11º Andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, por seus representantes legais, neste ato representando, na condição de instituição administradora, o fundo de investimento imobiliário **CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.728.688/0001-47, legalmente constituído e registrado na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o código 146-5 em 08 de junho de 2010, doravante denominada “**CSHG**”; de outro lado,

AIR LIQUIDE BRASIL LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.541, andares 19 e 20, Brooklin Paulista, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.331.788/0001-19, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, ora denominada simplesmente **LOCATÁRIA**; e ainda,

ARLÍQUIDO COMERCIAL LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.541, Conjunto 192 - parte, Brooklin Paulista, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.830.296/0001/08, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, ora denominada simplesmente **FIADORA**;

CONSIDERANDO QUE:

I) A **LOCATÁRIA** e **REC LOG CAMPINAS & GUARULHOS EMPREENDIMENTOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 21.001.294/0001-46 (“**REC LOG**”), firmaram em 23 de dezembro de 2014 o “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças Sujeito ao Artigo 54-A da Lei 8.245/1991” (“**Contrato de Locação**”), relativo ao imóvel localizado na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, situado na Rua Ronald Cladstone Negri, nº 557, objeto da matrícula nº 104.120 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP (“**Imóvel**”), de integral propriedade, à época, da **REC LOG**, com prazo determinado de 10 (dez) anos, contados de 23 de dezembro de 2014;

II) Em 30 de janeiro de 2018, a **CSHG** adquiriu a totalidade das ações da **REC LOG**, passando ser sua única acionista;



III) A aquisição da totalidade das ações da **REC LOG** pela **CSHG** teve como premissa fundamental a existência e completa manutenção de todos os termos e condições do Contrato de Locação supramencionado e de sua sujeição ao Artigo 54-A da Lei 8.245/1991;

IV) A **CSHG**, na qualidade de única acionista da **REC LOG**, deliberou em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 01 de fevereiro de 2018 pela sua dissolução, com a consequente transferência do Imóvel, objeto da referida locação e ativo da **REC LOG**, à **CSHG**;

V) Em cumprimento ao acima disposto, a **REC LOG** transmitiu o Imóvel à **CSHG**, transmissão esta que está em fase de formalização e registro junto à matrícula nº 104.120 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP; e

VI) Em virtude do acima exposto, a **CSHG** assumiu, em 01 de fevereiro de 2018, a condição de **LOCADORA** do Contrato de Locação, com todos os seus direitos e obrigações, o que se formaliza pelo presente;

Resolvem as partes alterar o referido Contrato de Locação, mediante as cláusulas e condições a seguir dispostas:

Cláusula Primeira: A **CSHG**, na qualidade de única integral proprietária do Imóvel, desde 01 de fevereiro de 2018, assume neste ato a posição contratual de **LOCADORA** no Contrato de Locação, firmado em 23.12.2014, e diante da transmissão do imóvel de responsabilidade exclusiva da **CSHG**, a **LOCATÁRIA** concorda com a cessão realizada e reconhece a **CSHG** como legítima sucessora de todos os direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Locação, que permanecem integralmente em seus mesmos e exatos termos e sujeito ao Artigo 54-A da Lei 8.245/1991.

Parágrafo Primeiro: A **CSHG** se compromete a enviar cópia autenticada da Certidão do Imóvel, objeto da locação, atualizada e com o registro do novo proprietário, para a **LOCATÁRIA**, em no máximo 120 (cento e vinte) dias corridos, contados da assinatura do presente Termo.

Cláusula Segunda: Assim, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as Partes, em comum acordo, resolvem alterar o preâmbulo do Contrato de Locação para que **CSHG** passe a figurar como **LOCADORA** do Imóvel, assumindo todos os direitos e obrigações daí decorrentes, desde a data de assinatura do presente Termo, manifestando ciência inequívoca a todas as disposições do Contrato.



Cláusula Terceira: O valor devido pela **LOCATÁRIA** mensalmente a título de aluguel deverá ser pago todo 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao vencido, por meio de depósito bancário junto ao Banco Itaú, Agência 2001, Conta Corrente 0086786-6, de titularidade do **FUNDO (CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, CNPJ nº 11.728.688/0001-47)**, cujo comprovante servirá como recibo de pagamento, desde que os depósitos contemplem integralmente as obrigações decorrentes do Contrato de Locação.

Cláusula Quarta: Firma também o presente instrumento a **FIADORA**, declarando sua total concordância à integralidade dos termos aqui tratados, ratificando todas as obrigações por ela assumidas no Contrato de Locação, e inclusive no presente instrumento, sem que isto implique em qualquer alteração de suas obrigações como **FIADORA**.

Cláusula Quinta: As Partes acordam, por meio do presente Aditivo, acrescer a Cláusula Anticorrupção ao referido Contrato de Locação, passando a vigorar a seguinte redação para a Clausula Décima Nona – “Disposições Finais”, item 18.4:

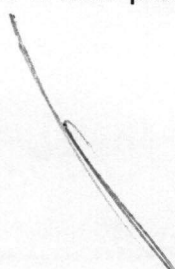
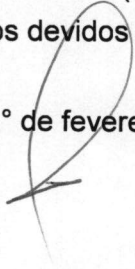
“18.4. As Partes declaram, por si e por suas afiliadas, representantes, acionistas, funcionários ou subcontratados, que cumprem e fazem cumprir as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846/2013, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) deu e seguirá dando pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com que venha a se relacionar; e (c) absteve-se e seguirá se abstendo de praticar atos de corrupção e/ou de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse próprio ou para benefício próprio, exclusivo ou não.”

18.4.1. O descumprimento pelas Partes do acima disposto, a qualquer tempo, constituirá infração contratual e a consequente multa, prevista neste Contrato, sem prejuízo da faculdade da outra Parte rescindir o presente Contrato mediante simples notificação, sem incidência de qualquer ônus ou multa.”

Cláusula Sexta: Permanecem inalteradas todas as demais cláusulas do Contrato de Locação em vigor ora não modificadas.

E por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente Aditivo em 03 (três) vias de igual teor, ante 02 (duas) testemunhas a tudo presentes e que também assinam, para que produza os devidos efeitos.

São Paulo, 01º de fevereiro de 2018.





CSHG (LOCADORA):

Cartório Toledo
Bruno Laskowsky

Cartório Toledo

Augusto Afonso Martins

CREDIT SUISSE HEDGING – GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

Instituição Administradora do

CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

LOCATÁRIA:

WMS

REGISTRADOR E TABELÃO
DINAMARCO

REGISTRADOR E TABELÃO
DINAMARCO

AIR LIQUIDE BRASIL LTDA.

Wesley Mandu da Silva

RG.: 27.929.008-1

CPF.: 264.258.138-14

FIADORA:

WMS

REGISTRADOR E TABELÃO
DINAMARCO

ANDERSON V. BONVENTI

RG.: 15.231.259 SSP/SP

CPF.: 056.176.028-45

REGISTRADOR E TABELÃO
DINAMARCO

ARLÍQUIDO COMERCIAL LTDA.

Wesley Mandu da Silva

RG.: 27.929.008-1

CPF.: 264.258.138-14

TESTEMUNHAS:

ANDERSON V. BONVENTI

RG.: 15.231.259 SSP/SP

CPF.: 056.176.028-45

1.

Nome:

Guilherme Sartori Testa

RG n°:

339.243.208-37

CPF/MF n°:

2.

Nome:

Carolina F. de Medeiros

RG n°:

23.089.049-3

CPF/MF n°:

058.674.847-42

[Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças Sujeito ao Artigo 54-A da Lei 8.245/1991" firmado entre Credit Suisse Hedging – Griffon Corretora De Valores S.A. (Locadora), Air Liquide Brasil Ltda. (Locatária) e Arlíquido Comercial Ltda. (Fiadora), cujo objeto é a locação do imóvel localizado na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, situado na Rua Ronald Cladstone Negri, nº 557, objeto da matrícula nº 104.120 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP]

19º TABELIONATO DE NOTAS — CARTÓRIO TOLEDO
Avenida Reboças, 3749, Jardim Paulistano - São Paulo - SP
CEP: 05401-450 - Telefone: (11) 3815-9855

Reconheço, por Semelhança, as firmas de: (1) BRUNO LASKOWSKY e (1) AUGUSTO AFONSO MARTINS, com valor econômico.
São Paulo, 06 de abril de 2018. Em testemunho da verdade.

Por Firma R\$ 9,25 | Total R\$ 18,50
Selo(s): 2 Ato(s): AA - 0376307
JONAS DA SILVA LEITE - ESCRIVENTE

CARTÓRIO TOLEDO
TABELIONATO DE NOTAS

Colégio Notaria do Brasil

11344

FIRMA VALOR ECONÔMICO 2

1024AA0375307



MTRICULA
104120FOLHA
012.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SPBel. *Luiz Teixeira de Camargo*
SERVIDENTE
LIVRO N. 2 - 2 REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 09, da quadra B, oriundo da unificação dos lotes 09 e 11 da mesma quadra, do loteamento denominado "POLO DE ALTA TECNOLOGIA DE CAMPINAS - POLO 1º", neste município e comarca de Campinas, 2ª Circunscrição Imobiliária, medindo 95,97 mts mais 83,78 mts mais 95,97 mts de frente para a rua um; do lado direito 125,00 mts onde confronta com o lote 07; do lado esquerdo 125,00 mts onde confronta com o lote 12; e fundo 70,00 mts mais 70,00 onde confronta com o lote 10, e com parte do lote 08, perfazendo área de 26.176,00 mts2. CCPM: não consta. **PROPRIETÁRIA:** AIR LIQUIDE BRASIL LIMITADA, com sede na capital, à Praça Nami Jafet, nº 44 inscrita no CG/CMF sob nº 60.830.296/0001-08. **TÍTULO AQUISITIVO:** matrículas R.1/74.838 e 74.840 de 03 de agosto de 1.999, deste Serviço Registral. Campinas, 06 JAN 2000

Luiz Teixeira de Camargo
SERVIDENTE
ESCREVENTE

Av.01/104.120:- Nos termos do instrumento particular de alteração do contrato social datado de São Paulo – SP, aos 27 de janeiro de 2.003, registrado na JUCESP sob nº 46.754/03-9, faço constar que a proprietária **AIR LIQUIDE BRASIL LTDA**, teve sua razão social alterada para **ARLIQUIDO COMERCIAL LTDA**.

Campinas, 17 DEZ 2004 O Escr.



LUIS ALBERTO D. OLIVEIRA
- ESCRIVENTE -

R.02/104.120:- Nos termos do Instrumento Particular de Contrato Social datado de São Paulo – SP, aos 31 de janeiro de 2.003, registrado na JUCESP sob nº 46.756/03-6 em data de 12 de março de 2.003, verifica-se que a proprietária **ARLIQUIDO COMERCIAL LTDA**, já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula a título de **CONFERÊNCIA DE BENS** para integralização de capital social pelo valor de R\$.673.395,01 (seiscentos e setenta e três mil, trezentos e noventa e cinco reais e um centavo), à **SOCIEDADE BRASILEIRA ARLIQUIDO LTDA**, com sede na Praça Nami Jafet nº 44, Sala 04, Ipiranga, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.331.788/0001-19.

Campinas, 17 DEZ 2004 O Escr.



LUIS ALBERTO D. OLIVEIRA
- ESCRIVENTE -

Av.03/104.120:- Nos termos do instrumento particular de alteração do contrato social datado de São Paulo – SP, aos 31 de janeiro de 2.003, registrado na JUCESP sob nº 46.756/03-6 em data de 12 de março de 2.003, faço constar que a proprietária **SOCIEDADE BRASILEIRA ARLIQUIDO LTDA**, teve sua razão social alterada para **AIR LIQUIDE BRASIL LTDA**.

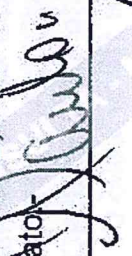
Campinas, 17 DEZ 2004 O Escr.



LUIS ALBERTO D. OLIVEIRA
- ESCRIVENTE -

(continua no verso)

Prenotaçã n° 317412, de 29/1/2015

AV.4/104.120: CONSTRUÇÃO - Conforme requerimento datado de Campinas, 12 de janeiro de 2015, e Certificado de Conclusão de Obra n° 1832/2013, expedido pela Prefeitura Municipal de Campinas - Secretaria Municipal de Urbanismo - Departamento de Uso e Ocupaçã do Solo, aos 16 de outubro de 2013, faço constar que no imóvel da presente matrícula foi construído um prédio **industrial**, que recebeu o n° **557** pela Rua Ronald Cladstone Negri, para as seguintes áreas: Exist Bloco Principal: **691,96m²**; Exist Estocagem 1, 2, 3, 4 (43, 20-52, 40-61, 20-24, 00): **180,80m²**; Exist Estocagem 6, 7, 8 (23, 84-2, 22-62, 25): **88,31m²**; Exist Portaria: **7,98m²**; Exist Predio Vitulaire: **153,60m²**; Aprov Estocagem 5: **25,44m²**; Constr Galpão - Almoxarifado: **264,42m²**; Constr Granvale - Revenda: **66,64m²**; Constr Vestiários - Lazer/Operaçã (24, 22-20, 89): **45,11m²**; Constr Ampliaçã Predio Vitulaire: **105,60m²**; Constr Churrasqueira: **50,00m²**; Constr Estoque Freelox: **42,80m²**. **TOTAL EXISTENTE: 1.722,66m². OBSERVAÇÕES: 1 - EXIST DEMOLIDO QUIOSQUE 27,00M². APROVADO NÃO CONSTR 19,61M². CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS ÀS CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS E ÀS DE TERCEIROS n° 000182015-88888397, CEI: 51.228.3439779, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda, em 28/01/2015, válida até 27/07/2015, referente a área demolida de 27,00m²; área comercial de obra nova de 1.722,66m². A presente CND foi confirmada e título analisado por Claudio Lovato**
Campinas, **11 FEV 2015** . Eu  Cláudio Lovato (Escrevente).

Prenotaçã n° 318472, de 6/3/2015.

AV.5/104.120: CÓDIGO CARTOGRÁFICO - Mediante a mesma escritura posterior, e Demonstrativo do Lançamento do IPTU 2015, emitido pela Prefeitura Municipal local, em 12/3/2015, faço constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado com o **Código Cartográfico n° 3162.63.34.1771.01001**. Título analisado por Felipe Ruiz Bastos.

Campinas, **23 MAR 2015** . O Escrevente:  Osvaldo Bafume.

(continua na ficha n° 2)

MATRICULA

104.120

FICHA

2

2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS - SP

Código Nacional de Serventias nº 12.385-1


Manoel de Abreu Vieira Junior

2º Oficial Interino

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Prenotação nº 318472, de 6/3/2015.

R.6/104.120: VENDA E COMPRA - Por escritura pública de venda e compra, lavrada aos 23 de dezembro de 2014, no 14º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, Livro 4.218, Página 357, enviada por meio eletrônico pela Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis, administrada pela ARISP, através do protocolo eletrônico de título (e-Protocolo), sob o código de remessa na Central: ACO00009382, a proprietária, AIR LIQUIDE BRASIL LTDA, já qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula à **REC LOG CAMPINAS & GUARULHOS EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 210, 7º andar, parte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.001.294/0001-46, pelo valor de **R\$10.500.000,00**, integralmente pago nesta data, da seguinte forma: R\$4.000.000,00 por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED para a conta corrente nº 04351-2, de titularidade da OUTORGANTE, mantida junto ao Banco Itaú (341), agência 0910; e a quantia de R\$6.500.000,00 por meio da emissão pela OUTORGADA à OUTORGANTE de uma nota promissória em caráter pro soluto, de mesmo valor e com vencimento à vista. Demais cláusulas e condições constantes da escritura. Título analisado por Felipe Ruiz Bastos.

Campinas, **23 MAR 2015**. O Escrevente:  Osvaldo Batfume.

Prenotação nº 327.117, de 09/12/2015.

R.7/104.120:- HIPOTECA - Por escritura pública de constituição de garantia hipotecária, lavrada em 07 de dezembro de 2015, no 6º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, Livro 3.721, páginas 135/152, enviada por meio eletrônico pela Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis, administrada pela ARISP, através do protocolo eletrônico de título (e-Protocolo), sob o código de remessa na Central: ACO00026723, a proprietária do R.6, **REC LOG CAMPINAS & GUARULHOS EMPREENDIMENTOS S.A.**, já qualificada, na qualidade de **devedora e hipotecante**, pela presente escritura e na melhor forma de direito, deu o imóvel objeto desta matrícula em **HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU**, sem concorrência de terceiros, em favor do credor **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, sociedade fechada com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Bairro Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ-MF sob nº 60.701.190/0001-04 e NIRE 35.300.023.978, para garantia do pagamento da dívida no valor de **R\$7.000.000,00** **(Continua no verso)**

(sete milhões de reais), decorrente de uma cédula de crédito que a DEVEDORA emitiu em benefício do CREDOR em 03 de março de 2015, assim caracterizada: Cédula de Crédito Bancário nº 100115020015600, por meio da qual a DEVEDORA prometeu pagar ao CREDOR o valor do crédito deferido a ela DEVEDORA, a ser pago em 120 parcelas mensais e sucessivas, com vencimento para todo dia 05 de cada mês subsequente, todas descritas e caracterizadas no Anexo I da Cédula de Crédito Bancário nº 100115020015600, constando da escritura demais cláusulas e condições. Título analisado por Felipe Ruiz Bastos.

Campinas, **22 DEZ 2015** O Escrevente

Elias Alves da

Silva.

Prenotação nº 328.800 de 05/02/2016.

R.08/104.120:- LOCAÇÃO - Nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Locação de imóvel não residencial e outras avenças, sujeito ao artigo 54-A da lei 8.245/1991, datado de São Paulo, aos 23 de dezembro de 2014, acompanhado de planta (anexo I) e laudo de vistoria inicial (anexo II), subscrito pelos contratantes, e requerimento firmado nesta cidade, aos 18 de dezembro de 2015, faço constar que a proprietária na qualidade de **locadora REC LOG CAMPINAS & GUARULHOS EMPREENDIMENTOS S.A.**, já qualificada, **LOCOU** o imóvel objeto desta matrícula **para AIR LIQUIDE BRASIL LTDA**, na qualidade de **locatária**, com sede na cidade de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas nº 11.541, 19º andar, inscrita no CNPJ/MF nº 00.331.788/0001-19, comparecendo como **fiadora ARLÍQUIDE COMERCIAL LTDA**, com sede na Avenida das Nações Unidas nº 11.541, conjunto 192-parte, cidade de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF nº 60.830.296/0001-08, pelo **prazo de 10 anos**, com vigência a partir da data de celebração deste contrato ("data de início do prazo locatício"), a locatária pagará à locadora um aluguel mensal inicial de **R\$ 109.200,00**, que será pago no 5º dia útil subsequente ao término do período mensal em referência, reajustado anualmente, de acordo com a variação positiva acumulada do IGP-M/FGV, e na hipótese de a variação acumulada do IGP-M/FGV no período ser negativa, será mantido o aluguel mensal anteriormente vigente. A presente locação obriga as partes contratantes, bem como seus sucessores, a qualquer título, a respeitá-la em todos os seus termos e condições, inclusive no tocante a **cláusula de vigência constante do item 13.1**, bem como o **direito de preferência constante do item 20.1** deste instrumento, e, para fins do disposto nos artigos 8º e 33 da lei 8.245/91, fica desde já autorizada expressamente a locatária a

(continua na ficha nº 03)

MATRÍCULA
104.120

FICHA
03

2.0 SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS - SP

Código Nacional de Serenitas nº 12.385-1




Manoel de Abreu Vieira Junior
2º Oficial Interno


LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

efetivar o presente registro. Constando ainda no item 13.2.2 do referido contrato, que a locatária ficará obrigada, ao término da presente locação, a requerer ao Oficial de Registro de Imóveis o cancelamento do referido registro em um prazo de até 30 (trinta) dias contados da rescisão da locação, sob pena/de ser aplicada multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais) até que seja efetivado o requerimento. Demais cláusulas e condições constantes do referido contrato. Título analisado por Valdair Ignacio Serrano. Digitado por Fabio *Abreu*.
Campinas **23 FEV 2016** Claudio Lovato.
Escrivente Autorizado

Prenotação nº 351.084 de 05/02/2018.

Av.09/104.120 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Fica cancelada a hipoteca constante do R.07 da presente matrícula, em virtude da autorização dada pelo credor hipotecário ITAÚ UNIBANCO S/A, conforme termo de liberação firmado na cidade de São Paulo/SP, aos 30 de janeiro de 2018. Título analisado e digitado por Felipe Ruiz Bastos.
Campinas, 14 de fevereiro de 2018. O Oficial,  Rodrigo Fraga
Leandro de Figueiredo.

Prenotação nº 353.197 de 19/04/2018.

R.10/104.120 - DAÇÃO EM PAGAMENTO - Pela escritura pública lavrada em 28 de março de 2018, no 23º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, no livro nº 4.054, páginas nº 11/16, a proprietária REC LOG CAMPINAS & GUARULHOS EMPREENDIMENTOS S.A. (em liquidação), já qualificada, transmitiu em DAÇÃO EM PAGAMENTO o imóvel objeto desta matrícula a CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ sob nº 61.809.182/0001-30, com sede em São Paulo/SP, na Rua Leopoldo Couto Magalhães Junior, 700, 11º, 13º e 14º andares, Itaim Bibi, pelo valor de R\$ 10.575.000,00 (dez milhões, quinhentos e setenta e cinco mil reais). Título analisado e digitado por Lucas Gabriel Fernandes Quicoli.
Campinas, 07 de maio de 2018. O Oficial,  Rodrigo Fraga
Leandro de Figueiredo.

Prenotação 353.197 de 19/04/2018.

Av.11/104.120 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - Nos termos da escritura pública objeto do registro nº 10, procede-se a presente averbação, para destacar que o imóvel objeto da presente matrícula, constitui patrimônio de CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FIL, inscrito no CNPJ (Continua no verso)

sob nº 11.728.688/0001-47, com sede em São Paulo/SP, na Rua Leopoldo Couto Magalhães Junior, 700, 11º, 13º e 14º andares, Itaim Bibi, CEP 04542-000, não se comunicando, portanto, com o patrimônio da instituição administradora **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, sendo que o imóvel será mantido sob propriedade fiduciária pela instituição administradora, incidindo sobre o imóvel, com fulcro no artigo 7º, da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, as seguintes restrições: I - não integra o ativo da instituição administradora; II - não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; III - não compõe a lista de bens e direitos da instituição administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não pode ser dado em garantia de débito de operações da instituição administradora; V - não é passível de execução por quaisquer credores da instituição administradora, por mais privilegiados que possam ser; e VI - não será objeto de constituição de ônus reais sobre os imóveis. Título analisado e digitado por Lucas Gabriel Fernandes Quicoli. Campinas, 07 de maio de 2018. O Oficial, _____ Rodrigo Fraga Leandro de Figueiredo.

PROJETO SIMPLIFICADO

F.UNICA

OBRA / TIPO OCUP.

AMPLIAÇÃO DE CONSTRUÇÃO INDUSTRIAL - IND. 1 (Grande Porte)

LOCALIZAÇÃO / ZONEAMENTO

LOCAL : RUA RONALD CLADSTONE NEGRI, N° 557

LOTE 09-UNI

QUADRA B

QUARTEIRAO 9.485

BAIRRO POLO DE ALTA TECNOLOGIA DE CAMPINAS-CIATE ZONA : 16

No. DORMITORIOS/UNIDADE --	TOTAL DORMITORIOS --	No. BANHEIROS/UNIDADE 11/01	TOTAL BANHEIROS 11	TOTAL UNIDADES 01
-------------------------------	-------------------------	--------------------------------	-----------------------	----------------------

DECLARACOES

PROPRIETARIO

DECLARO QUE A APROVACAO DO PROJETO PELA PREFEITURA NAO IMPLICA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO .

ASSINATURA
NOME

AIR LIQUIDE DO BRASIL

AUTOR DO PROJETO

DECLARO PARA OS DEVIDOS FINS DE DIREITO, INCLUSIVE NA ESFERA PENAL , QUE O PROJETO FOI ELABORADO COM TOTAL OBSERVANCIA A LEGISLACAO EDILICIA VIGENTE ,INCLUSIVE A DE ACESSIBILIDADE PARA OS CASOS PREVISTOS EM LEI .

ASSINATURA
NOME

FERNANDO ROSSI JACOBUCCI

TITULO: ARQUITETO

CREA No. 5060448824

ART No. 92221220110417099

INSCR.D.U. 6.267

RESPONSAVEL TECNICO

DECLARO QUE :
1) A OBRA SERA EXECUTADA DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO PELA P.M.C. E SOMENTE APOS A APROVACAO DOS PROJETOS COMPLEMENTARES JUNTO AS EMPRESAS CONCESSIONARIAS DE SERVICOS PUBLICOS , QUANDO NECESSARIO .
2) QUALQUER ALTERACAO AO PROJETO SERA IMEDIATAMENTE COMUNICADA A P.M.C. .

ASSINATURA
NOME

FERNANDO ROSSI JACOBUCCI

TITULO: ARQUITETO

CREA No. 5060448824

ART No. 92221220110417099

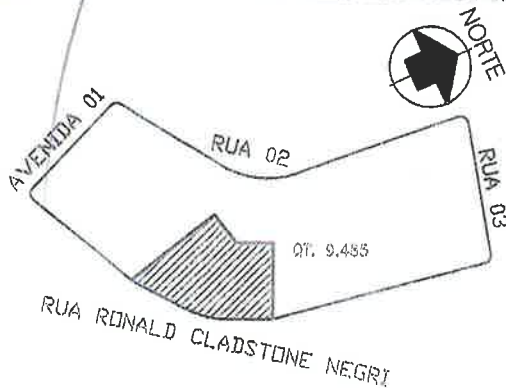
INSCR.D.U. 6.267

AREA (m2)

III.5
PROJETO LEGAL

SITUACAO SEM ESCALA

DEPARTAMENTO DE USO E OCUPACAO DO SOLO
DOCUMENTO SEM RASURAS

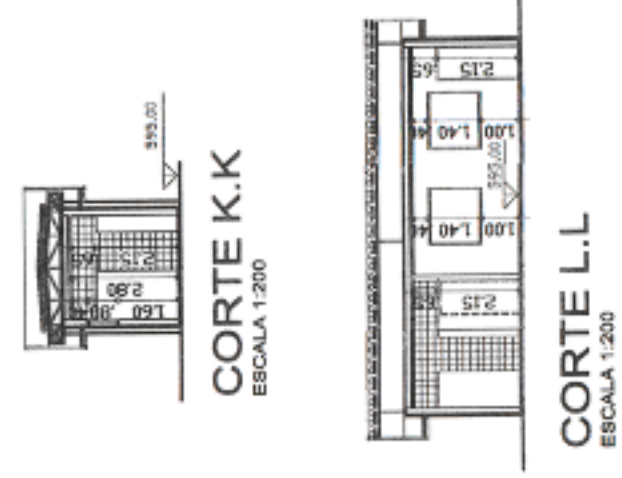


RESERVADO A P. M. C.

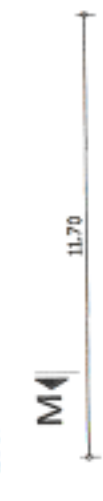
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
DEPARTAMENTO DE USO E OCUPACAO DO SOLO
APROVADO
EM 27/11/11 PROT. N° 240/2011
Engº Marcelo Gialluca
CREA 3081058096
DUOS

DEPARTAMENTO DE USO E OCUPACAO DO SOLO
ESTA APROVACAO SE RESTRINGE AO TIPO DE OCUPACAO (RESIDENCIAL OU COMERCIAL). O TIPO DE ATIVIDADE DESENVOLVIDA NO LOCAL SERA ANALISADA NA OCASIAO DO ALVARA DE URB.

**CORTES ESQUEMÁTICOS
A CONSTRUIR :**



VESTIÁRIOS - LAZER
ESCALA 1:200



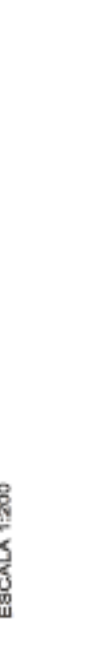
CORTE M.M
ESCALA 1:200

VESTIÁRIO - OPERAÇÃO
ESCALA 1:200



CORTE N.N
ESCALA 1:200

PLANTA AMPLIAÇÃO PRÉDIO VITALAIRE
ESCALA 1:500



CORTE J.J
ESCALA 1:200

CORTE O.O
ESCALA 1:200

CORTE P.P
ESCALA 1:200

CORTE N.N
ESCALA 1:200

CORTE O.O
ESCALA 1:200

CORTE P.P
ESCALA 1:200

**BANHEIROS-VESTIÁRIOS
GRANVALE-REVENDA**
ESCALA 1:200



CORTE K.K
ESCALA 1:200

CORTE L.L
ESCALA 1:200

CORTE M.M
ESCALA 1:200

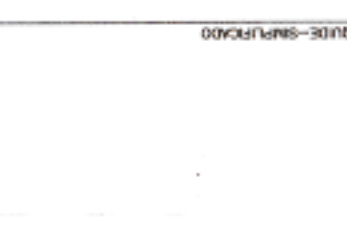
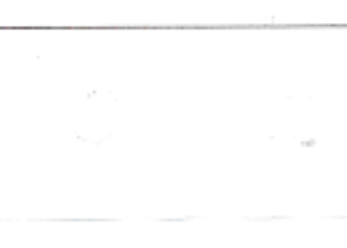
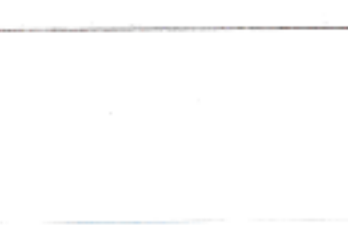
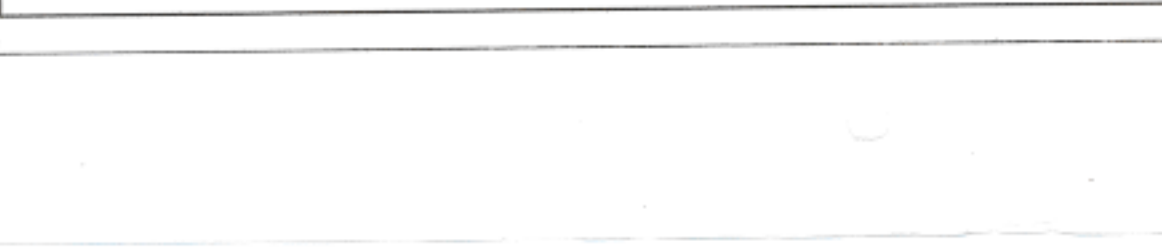
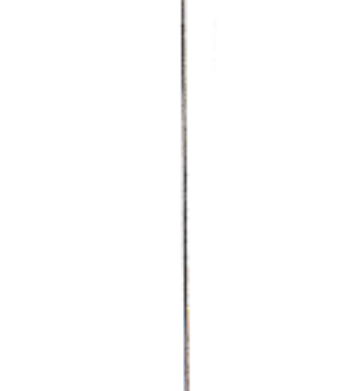
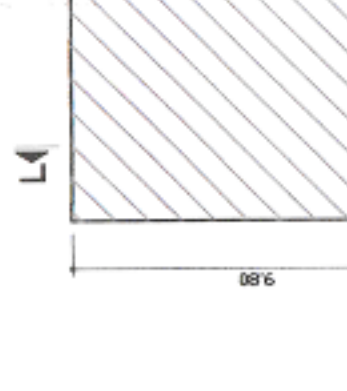
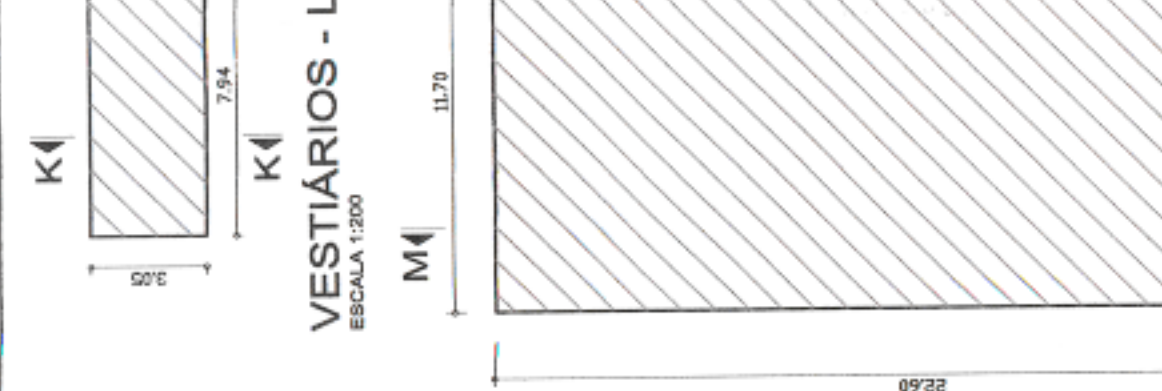
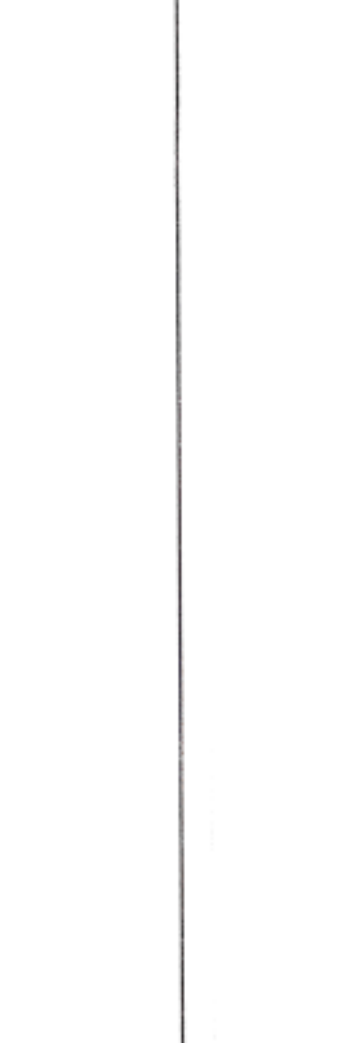
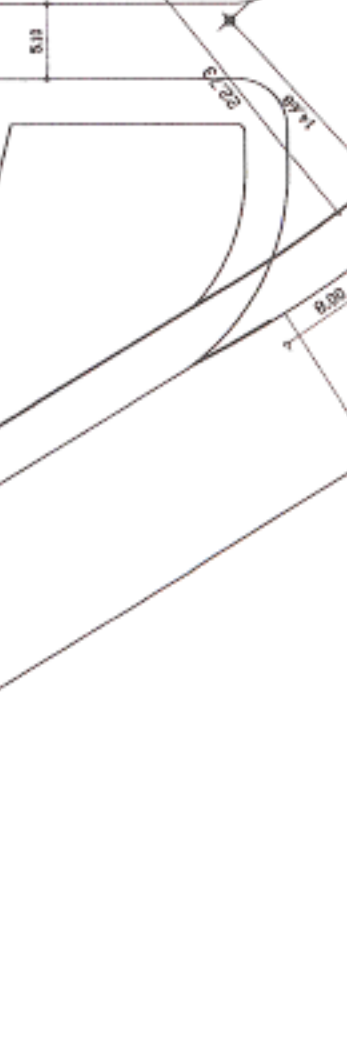
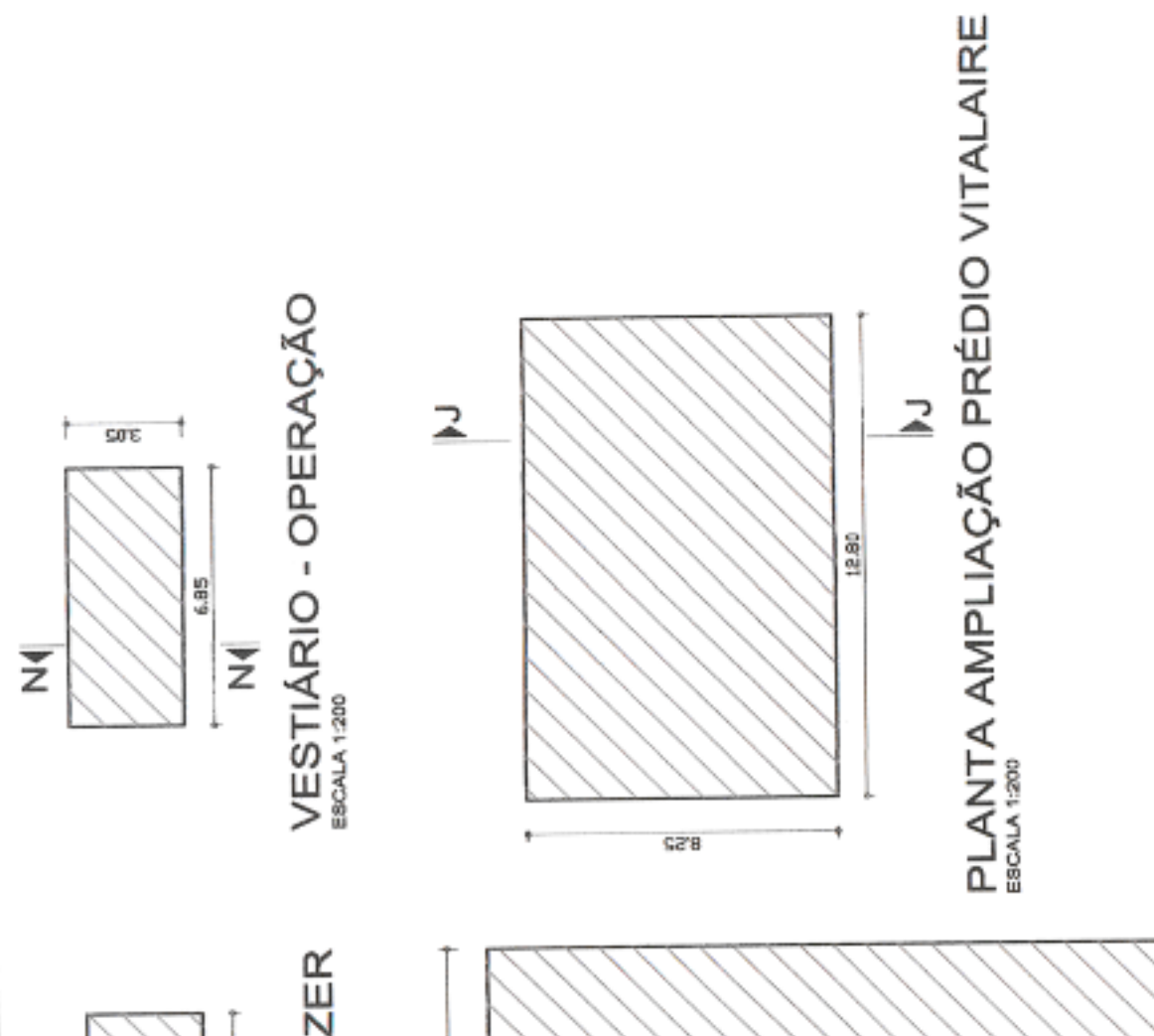
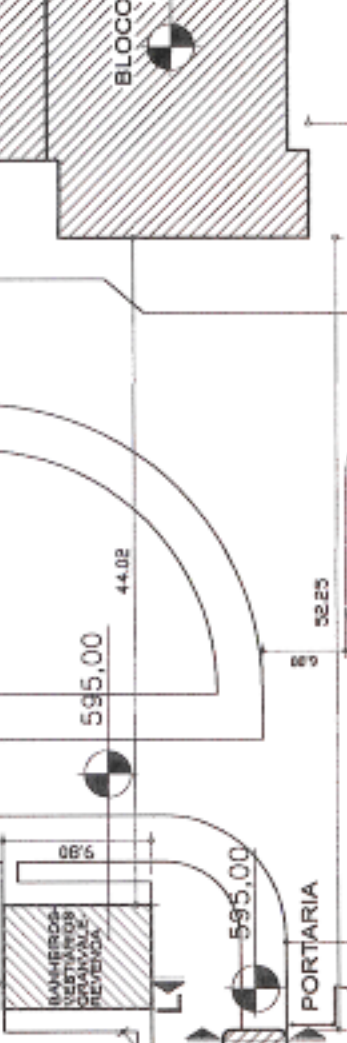
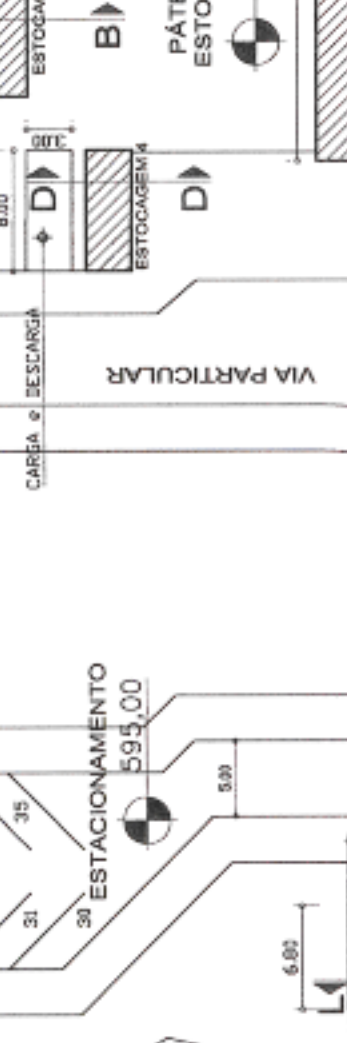
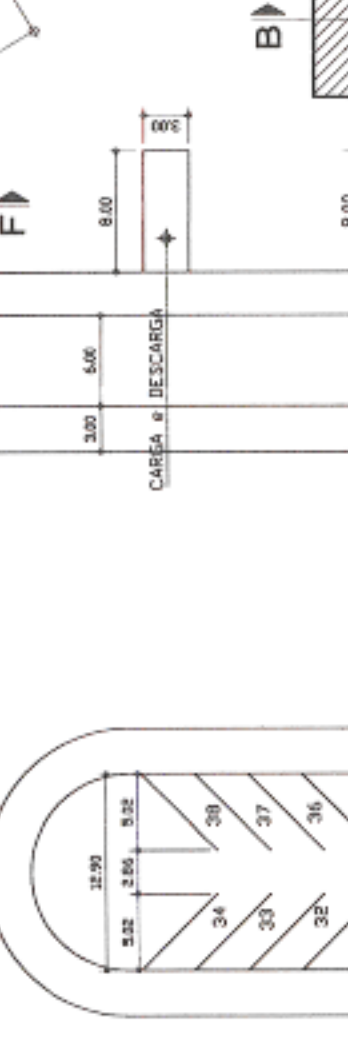
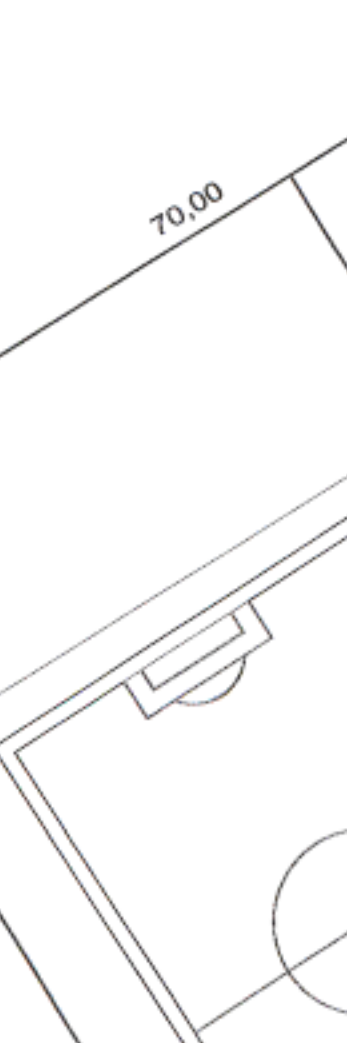
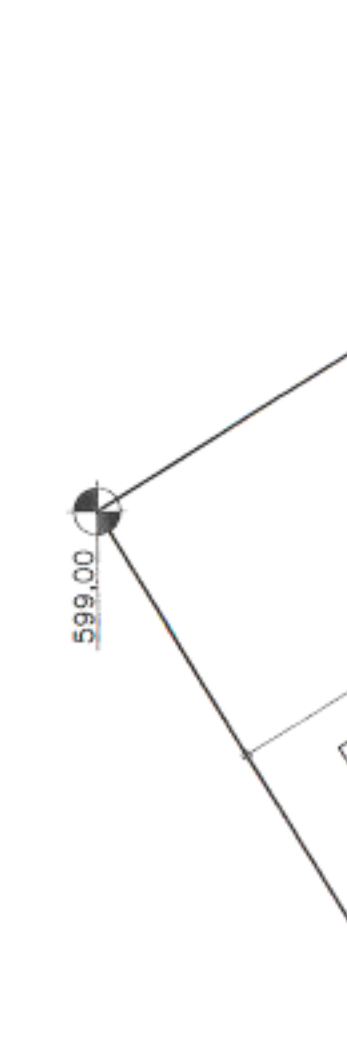
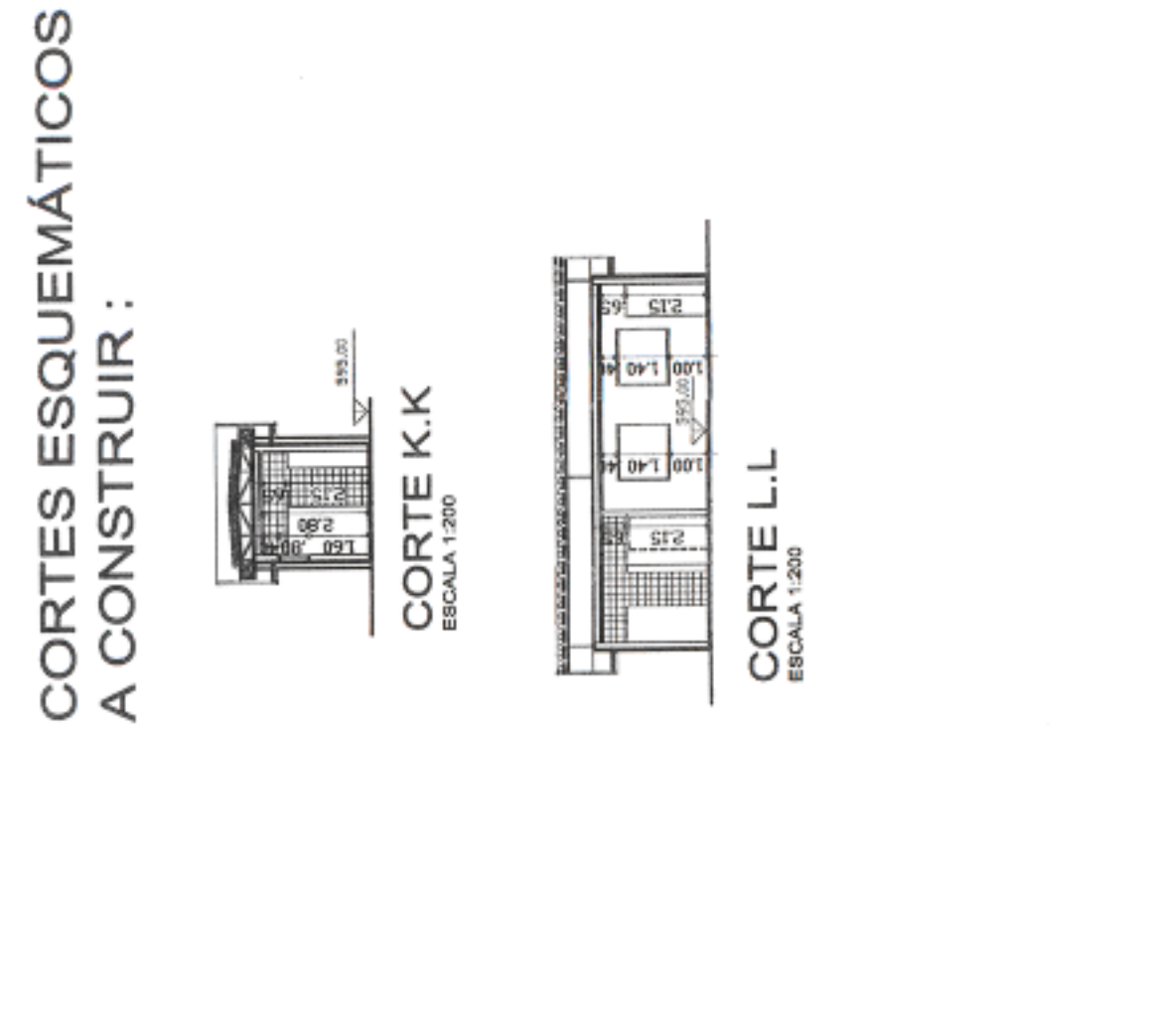
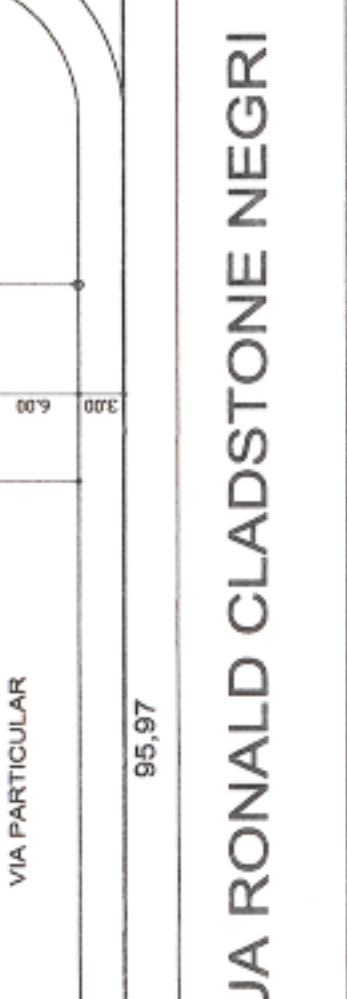
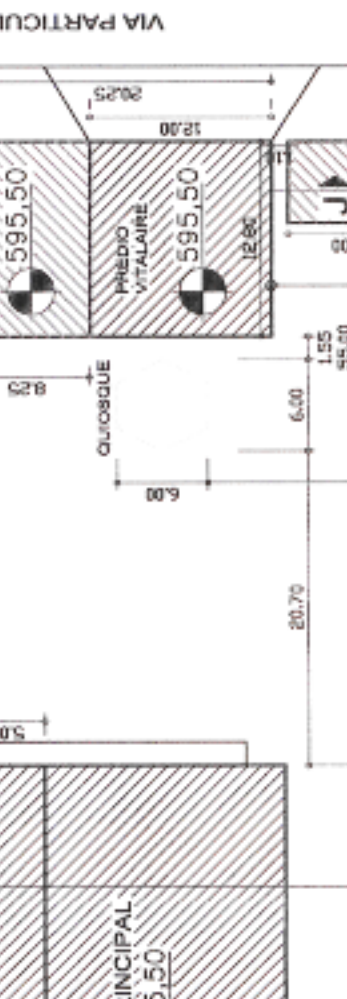
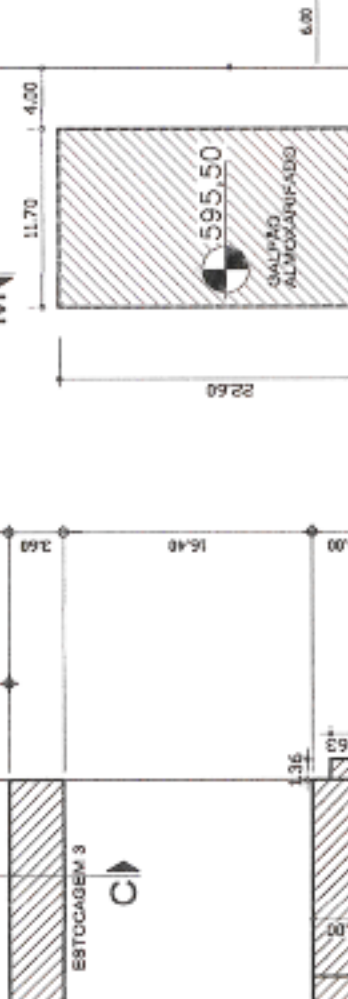
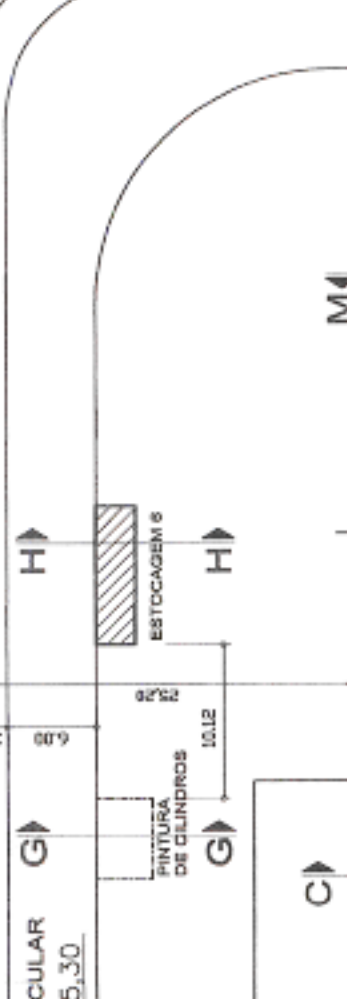
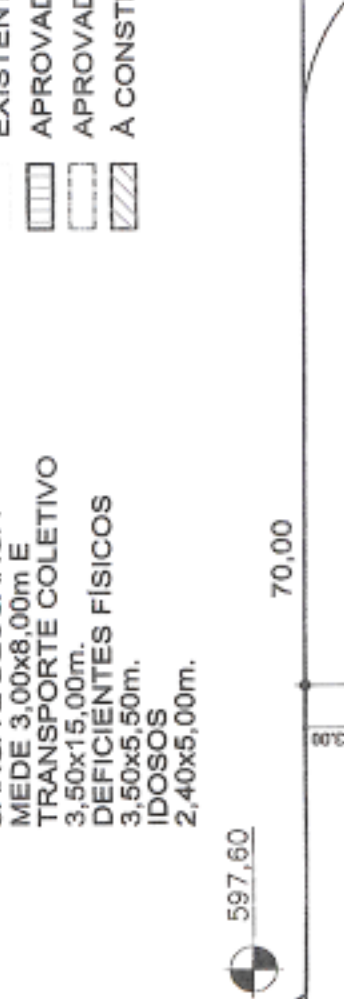
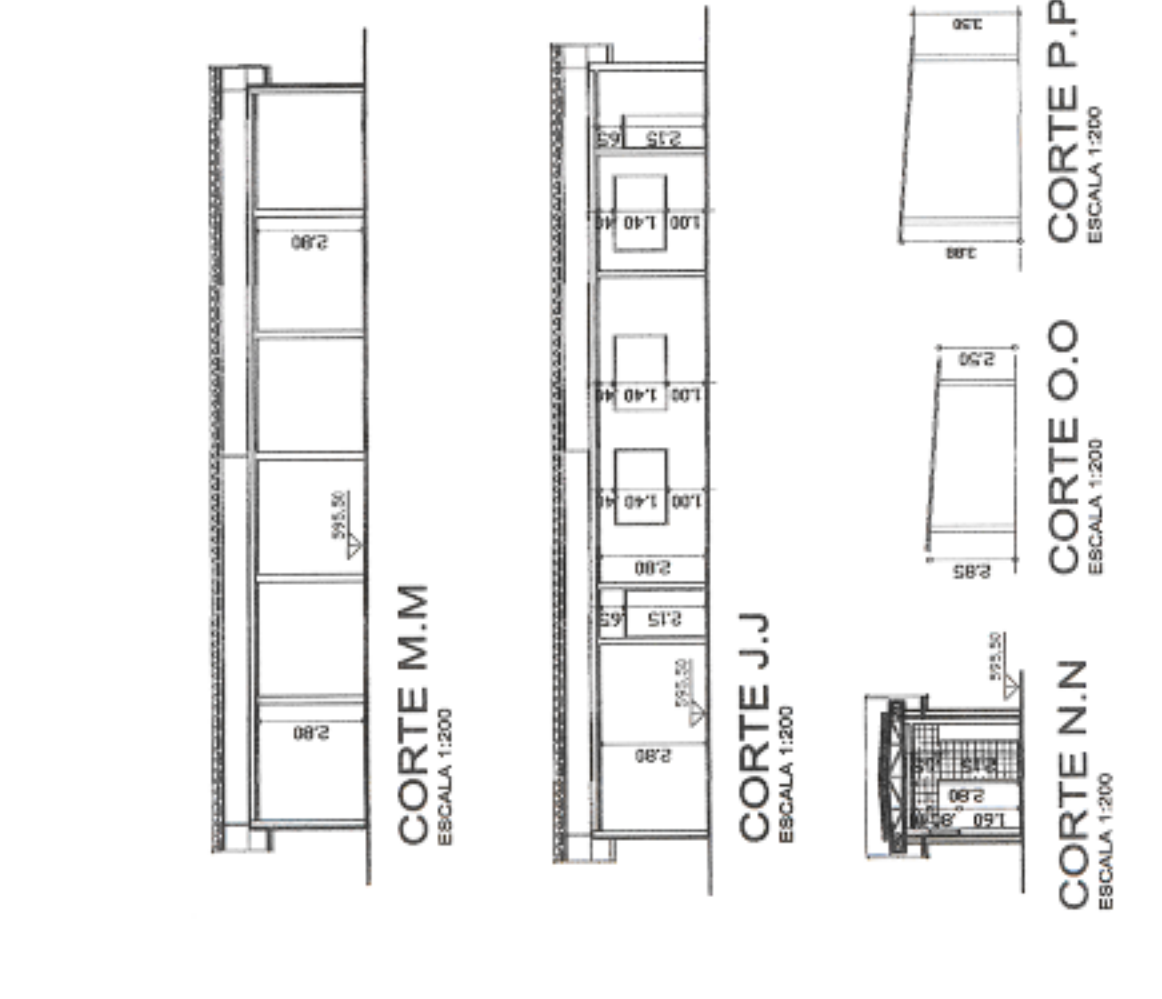
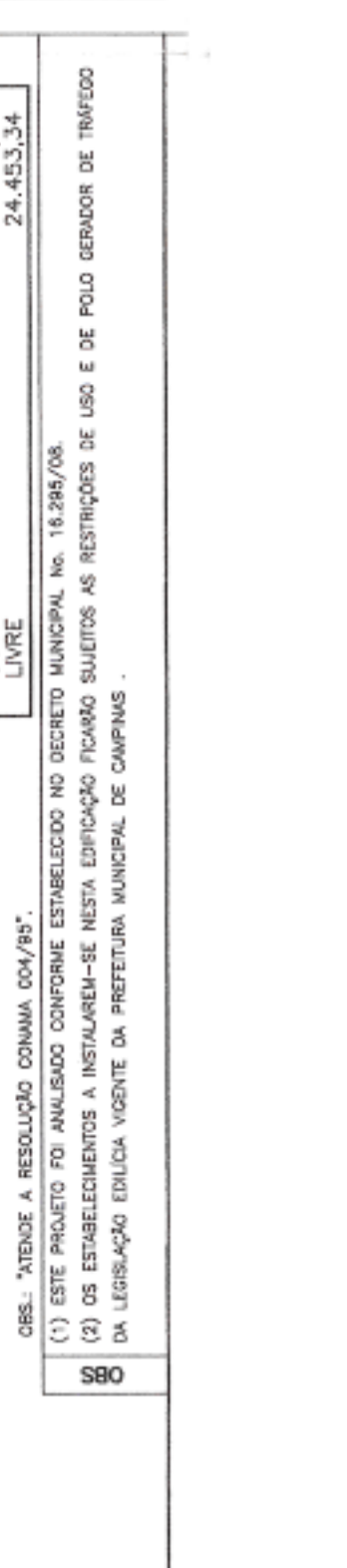
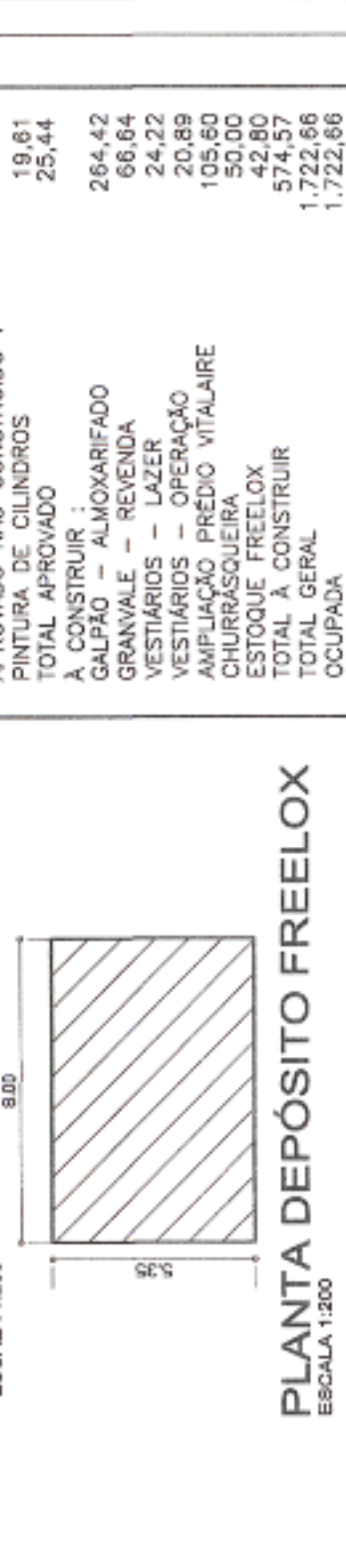
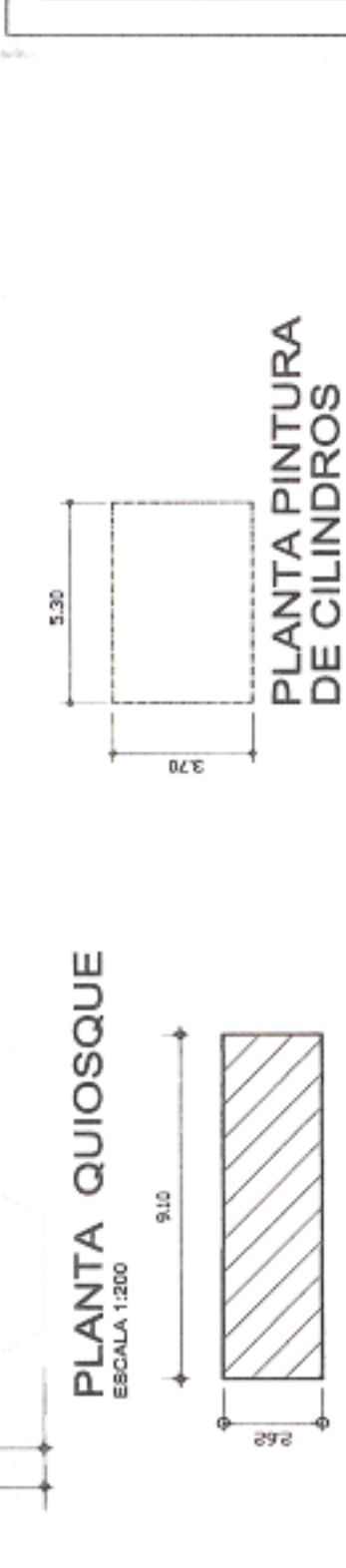
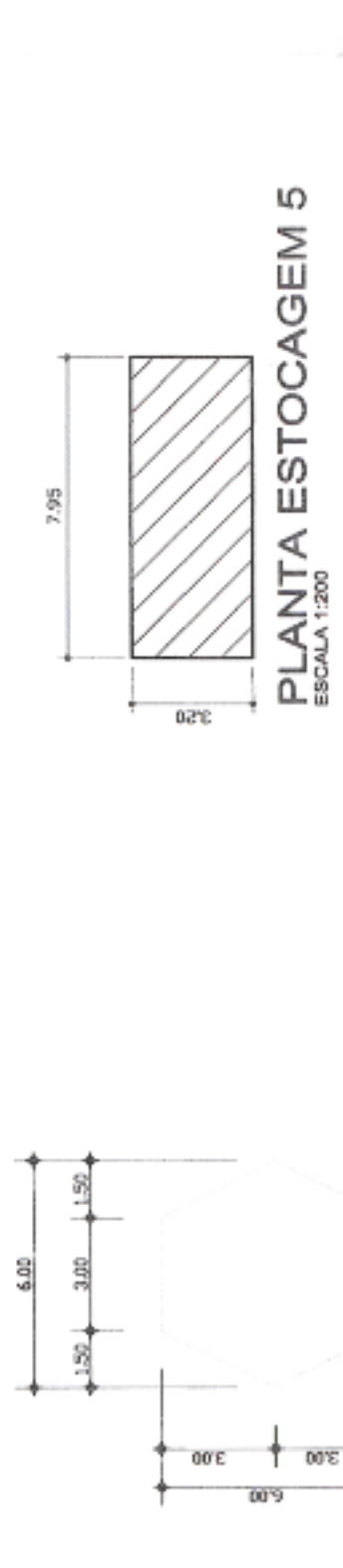
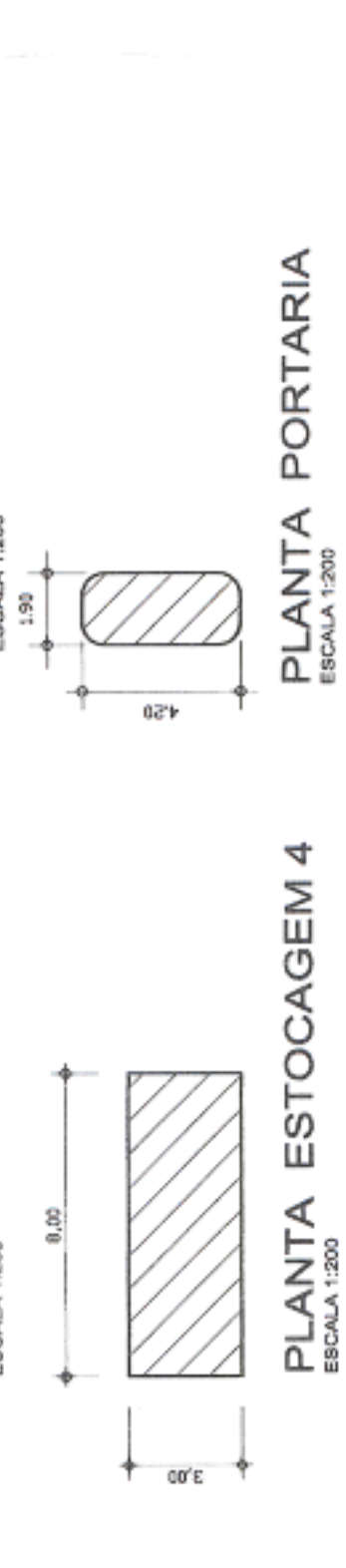
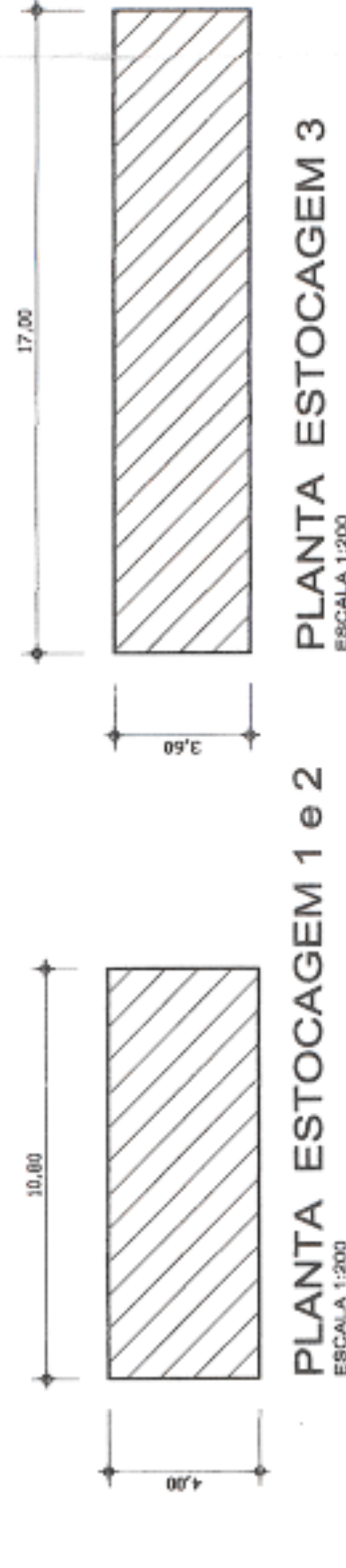
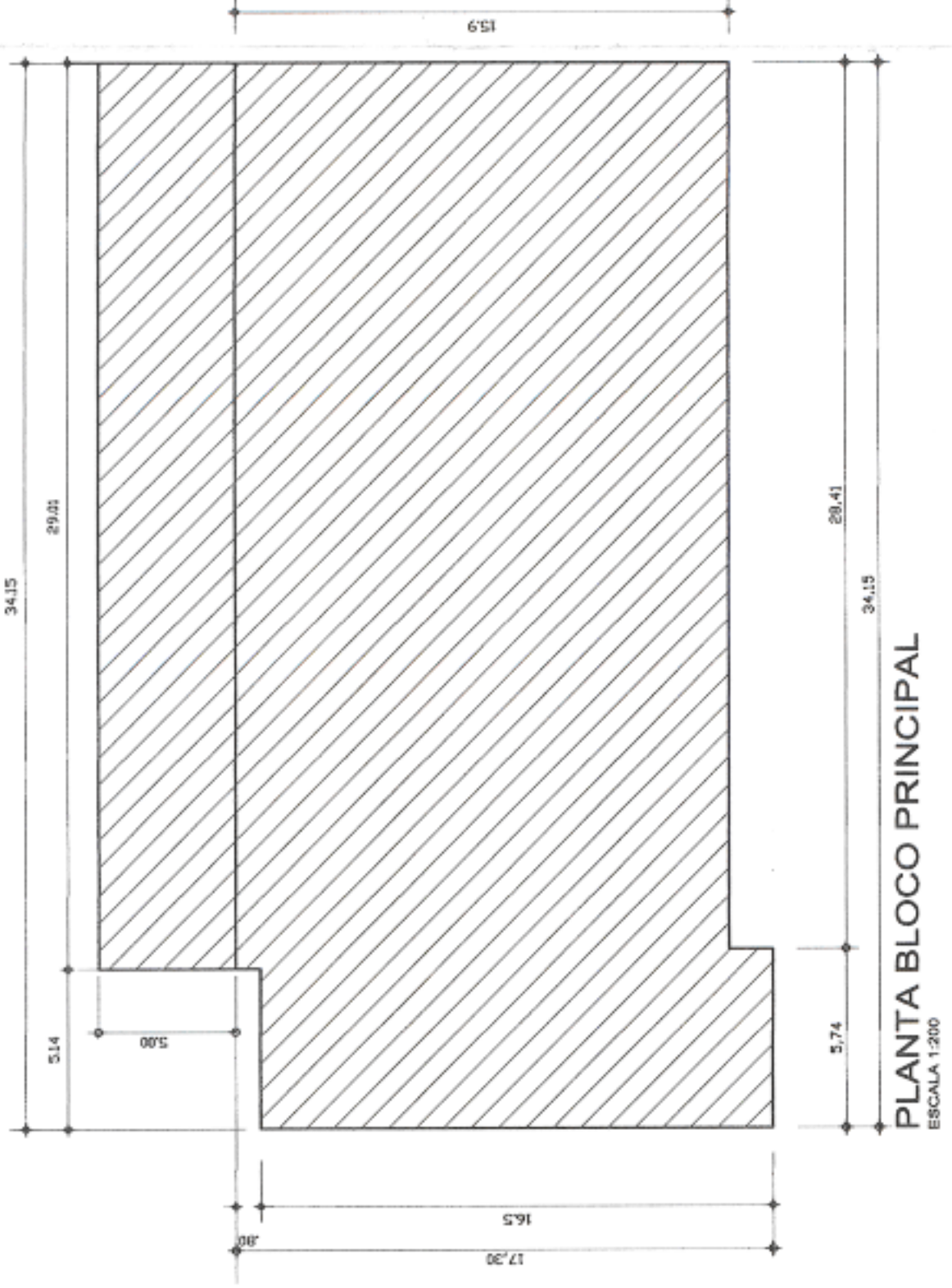
CORTE N.N
ESCALA 1:200

CORTE O.O
ESCALA 1:200

CORTE P.P
ESCALA 1:200

NOTA: TODAS AS VAGAS
SERÃO DE 2,40 X 5,00M.
CARGA E DESCARGA
SERÃO REALIZADAS POR
TRANSPORTE COLETIVO
DEBEM SER INSTALADOS
3,50x6,50m.
2,40x5,00m.

LEGENDA
EXISTENTE
EXISTENTE DEMOLIDO
APROVADO
APROVADO NÃO CONSTRUÍDO
A CONSTRUIR



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL
E OUTRAS AVENÇAS SUJEITO AO ARTIGO 54-A DA LEI 8.245/1991**

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças Sujeito ao Artigo 54-A da Lei 8.245/1991 (o “Contrato”) e na melhor forma de direito, as Partes:

I. – REC LOG CAMPINAS&GUARULHOS EMPREENDIMENTOS S.A., sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 7º andar, parte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.001.294/0001-46, doravante denominada simplesmente LOCADORA;

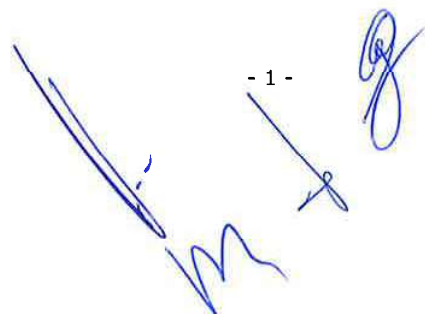
II. – AIR LIQUIDE BRASIL LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.541, 19.º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.331.788/0001-19, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “LOCATÁRIA”; e

III. – ARLÍQUIDO COMERCIAL LTDA., com sede na Avenida das Nações Unidas n.º 11.541, conjunto 192-parte, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.830.296/0001-08, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “FIADORA”;

CONSIDERANDO QUE:

(i) a LOCADORA e a LOCATÁRIA lavraram, nesta data, Escritura Pública de Venda e Compra de Imóvel pela qual a LOCADORA adquiriu da LOCATÁRIA o imóvel localizado na

- 1 -



cidade de Campinas, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 104.120 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP (“Imóvel”);

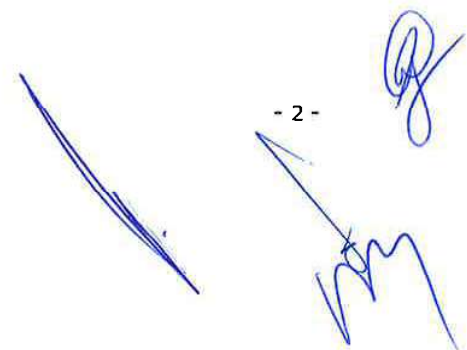
(ii) a aquisição do Imóvel somente foi efetivada pela LOCADORA em função do interesse da LOCATÁRIA na utilização do Imóvel para fins de desenvolvimento de suas atividades, e sob condição expressa de a LOCATÁRIA contratar com a LOCADORA a locação do Imóvel pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos, contados da presente data, e mediante o pagamento do aluguel previsto na cláusula 5.1 abaixo, locação esta sujeita ao artigo 54-A da Lei 8.245/1991;

(iii) a remuneração prevista na Cláusula 5.1. abaixo, cujo pagamento pelo prazo deste Contrato é uma condição essencial para o equilíbrio financeiro e econômico desta avença, deve ser interpretada como a contraprestação necessária, mínima e indivisível pela obrigação da LOCADORA de adquirir o Imóvel e, subsequentemente, locá-lo para a LOCATÁRIA conforme previsto neste Contrato;

(iv) as partes expressamente concordaram que a celebração deste contrato sujeito ao disposto no artigo 54-A da Lei 8.245/1991 foi a única forma de efetiva e legalmente representar a relação de fato estabelecida entre as Partes, sendo deste modo, essencial que as disposições deste contrato sejam mantidas para a plena e justa implementação do negócio jurídico aqui previsto.

ISTO POSTO, as Partes, por este instrumento, resolvem firmar o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças Sujeito ao Artigo 54-A da Lei 8.245/1991 (o “Contrato”) que será regido de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

- 2 -



1. - OBJETO

1.1. Constitui objeto deste instrumento a locação do Imóvel pela LOCADORA à LOCATÁRIA no estado em que se encontra nesta data, conforme Laudo de Vistoria Inicial que constitui o Anexo 1.1 deste Contrato, sujeita ao artigo 54-A da Lei 8245/1991, mediante o pagamento da remuneração prevista na cláusula 5.1, abaixo pelo prazo mínimo avençado no presente Contrato, Imóvel este que foi previamente adquirido pela LOCADORA, em função exclusiva de interesse da LOCATÁRIA, nos termos e condições estipuladas em instrumento próprio.

1.1.1. As Partes expressamente reconhecem a peculiaridade da presente relação jurídica, assumindo expressamente que, não obstante a presença de diversas relações jurídicas avençadas neste Contrato, estas relações não são divisíveis, sendo complementares e suplementares e, por consequência, indissociáveis e necessárias para a consecução do negócio jurídico objetivado neste Contrato.

1.1.2. A LOCATÁRIA está ciente que, para além dos termos da cláusula 1.1.1 acima, a presente avença tem por base a locação do Imóvel pela LOCATÁRIA pelo prazo contratual referido na cláusula 4.1 abaixo e sujeita ao artigo 54-A da Lei 8245/1991.

1.1.3 As Partes expressamente reconhecem que as condições deste Contrato foram livremente acordadas de boa-fé, conforme o disposto no artigo 422 do Código Civil Brasileiro, declarando ainda que as condições aqui previstas estão em plena conformidade com o artigo 421 do Código Civil Brasileiro e com a Lei 8.245/1991, sujeitando-se ao disposto no art. 54-A da Lei 8.245/91.

1.1.4. A LOCATÁRIA neste ato declara que tem pleno conhecimento que o pagamento do aluguel mensal à LOCADORA, pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos de locação

previsto neste Contrato, de forma a manter o fluxo constante de recebíveis durante o referido prazo, é premissa básica para a implementação da operação objeto deste Contrato.

1.2. A LOCATÁRIA está totalmente ciente das atuais condições do Imóvel, no qual ela já exerce suas atividades, declarando sua ciência com relação ao zoneamento e regularidade do exercício das suas atividades no local, eximindo a LOCADORA de qualquer responsabilidade com relação a este aspecto, assim como assumindo plena e irrestrita responsabilidade por qualquer passivo existente no Imóvel, inclusive, mas não limitado, a passivos ambientais e aos relacionados a suas condições técnicas e estruturais.

1.2.1. Neste passo, competirá exclusivamente à LOCATÁRIA a obtenção e manutenção das licenças e autorizações de funcionamento necessárias ao exercício das atividades da LOCATÁRIA no Imóvel, as quais deverão estar plenamente válidas e vigentes durante toda a vigência deste Contrato, incluindo licença de funcionamento e renovações da vistoria do Corpo de Bombeiros, devendo enviá-las para a LOCADORA sempre que esta requisitá-las, no prazo de 30 dias do recebimento da notificação escrita.

1.3. As partes celebram o presente instrumento com validade e vigência imediata.

2. IMÓVEL

2.1. O Imóvel objeto da presente locação está descrito e caracterizado abaixo:

- (i) Imóvel Campinas: localizado na Rua Ronald Cladstone Negri, nº557, CEP 13069-472, Lote 009-UNI, Quadra B, Quarteirão 9485, no Polo de Alta Tecnologia de Campinas, no Município de Campinas, Estado de São Paulo, objeto da matrícula

nº104.120 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP e do Código Municipal nº055.063.404, assim descrito e caracterizado:

“Lote de terreno sob nº 0, da quadra B, oriundo da unificação dos lotes 09 e 11 da mesma quadra, do loteamento denominado “POLO DE ALTA TECNOLOGIA DE CAMPINAS – POLO 1”, neste município e comarca de Campinas, 2ª Circunscrição Imobiliária, medindo 95,97 mts mais, 83,78 mts mais 95,97 mts de frente para rua um do lado direito 125,00,ts onde confronta com o lote 07; do lado esquerdo 125,00 mts, onde confronta com o lote 12; e fundo 70,00 mts mais 70,00 onde confronta com o lote 10, e com parte do lote 08, perfazendo área de 26.176,00 mts CCPM: não consta. PROPRIETÁRIA: AIR LIQUIDE BRASIL LIMITADA, com sede na capital, à Praça Nami Jafet, nº 44, inscrita no CGC/MF sob nº 60.830.269/0001-08. TÍTULO AQUISITIVO: matrícula R.1/74.838 e 74.840 de 03 de agosto de 1.999, deste Serviço Registral, Campinas”.

O Imóvel Campinas conta ainda com área total construída de 1722,66 m² compreendida em área de terreno de 26.176,00m² (conforme Planta – Anexo 2.1(i)), de acordo com o Certificado de Conclusão da Obra de nº 1832/2013 emitido pelo Departamento de Uso e Ocupação do Solo da Prefeitura Municipal de Campinas.

3. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. O Imóvel será destinado exclusivamente para o desenvolvimento das atividades industriais da LOCATÁRIA, nos termos de seu Contrato Social, sendo que tal uso não poderá ser alterado sem o consentimento expresso da LOCADORA, devendo a LOCATÁRIA observar as restrições de zoneamento impostas pela municipalidade competente, e eventuais

limitações ou restrições impostas por normas estaduais e/ou federais, que a LOCATÁRIA declara expressamente conhecer.

4. VIGÊNCIA/PRAZO DA LOCAÇÃO

4.1. O prazo da locação é de 10 (dez) anos, com vigência a partir da data de celebração deste Contrato (“Data de Início do Prazo Locatício”).

4.2. O Prazo Locatício poderá ser prorrogado por períodos iguais e sucessivos, devendo as Partes ajustar esta prorrogação com antecedência mínima de 12 (doze) meses da data do término da locação originalmente previsto. Nesta hipótese, o valor do aluguel para o novo período locatício deverá ser acordado pelas partes, consoante o valor de mercado vigente à época.

4.2.1 Tendo em vista o quanto disposto no art. 51, da Lei nº 8.245/1991, a LOCATÁRIA terá o direito, mas não a obrigação, de renovar o presente contrato.

5. REMUNERAÇÃO DA LOCADORA

5.1. Como contraprestação e retorno do investimento da LOCADORA na (i) aquisição do Imóvel; (ii) viabilização financeira pela LOCADORA para aquisição do Imóvel, e (iii) locação pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos, a LOCATÁRIA pagará à LOCADORA, um aluguel mensal inicial de R\$ 109.200,00 (cento e nove mil e duzentos reais).

5.2. O aluguel mensal será pago no 5º (quinto) dia útil subsequente ao término do período mensal em referência, mediante depósito bancário em conta corrente a ser indicada oportunamente pela LOCADORA, operando-se a quitação mediante a confirmação pelo banco do efetivo crédito na conta do favorecido.

5.3. Os aluguéis devidos e não pagos na data de vencimento, conforme os termos deste Contrato estarão sujeitos a: (i) juros de mora de 1% ao mês, (ii) correção monetária mensal, segundo o índice definido na cláusula 8.1. abaixo; e (iii) multa por inadimplemento de 10% (dez por cento), acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso.

6. NÃO COMPENSAÇÃO

6.1 É vedado à LOCATÁRIA compensar qualquer crédito que tenha com a LOCADORA, inclusive aqueles relativos a multas ou indenizações que a LOCADORA porventura venha a dever à LOCATÁRIA em função deste Contrato, com o aluguel referido na Cláusula 5.1. acima.

6.2 As partes expressamente declaram e reconhecem que esta disposição tem o objetivo de assegurar a ininterrupção do fluxo de aluguéis durante o prazo do Contrato e está em conformidade com as características específicas deste Contrato, mormente a aquisição do Imóvel pela LOCADORA da LOCATÁRIA para o fim exclusivo de sua locação para a LOCATÁRIA, conforme interesse da LOCATÁRIA.

7. REVISÃO JUDICIAL DO ALUGUEL

7.1. Dada a sujeição do presente Contrato ao disposto no Art. 54-A da Lei 8.245/1991, e considerando que os aluguéis pelo prazo do Contrato representam a indivisível e justa contraprestação devida pela LOCATÁRIA para a LOCADORA pela (i) aquisição do Imóvel; (ii) viabilização financeira pela LOCADORA para aquisição do Imóvel, e (iii) locação pelo período de 10 (dez) anos, as Partes acordam que o valor do aluguel não foi previsto em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não está sujeito às condições previstas no art. 19 da Lei 8.245/91 para os fins de revisão judicial do valor do aluguel.

7.2. Deste modo, com base no §1º do artigo 54-A da Lei 8.245/1991, as partes declaram em comum acordo que não exercerão, durante o prazo da locação previsto na cláusula 5.2. acima, seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor do aluguel.

8. REAJUSTE DO ALUGUEL

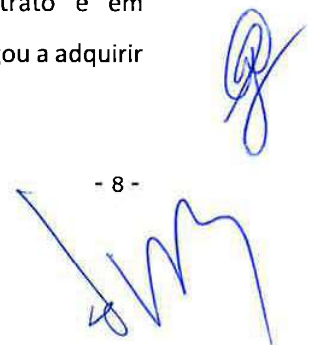
8.1. O aluguel mensal inicial será reajustado anualmente, de acordo com a variação positiva acumulada do IGP-M/FGV. Na hipótese de a variação acumulada do IGP-M/FGV no período ser negativa, será mantido o aluguel mensal anteriormente vigente.

8.2. Se o IGP-M/FGV for extinto ou considerado inaplicável a este Contrato, as Partes estabelecem, desde já, que os valores fixados neste Contrato passarão automaticamente a ser corrigidos pelo IPCA/IBGE, ou na impossibilidade de utilização deste, outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo pelas partes e deverá ser indicado em aditivo contratual.

8.3. Quando da ocorrência de reajustes do aluguel, se até a data do pagamento não houver sido divulgado o índice aplicável, o aluguel será reajustado tomando-se por base a variação dos últimos índices publicados referentes ao período de reajuste, sendo que o acerto, quer positivo, quer negativo, deverá ser efetuado em até 3 (três) dias úteis da publicação do índice até então não divulgado.

9. OBRIGAÇÕES

9.1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente Contrato e em conformidade com o quanto acordado no Compromisso, a LOCADORA se obrigou a adquirir



o Imóvel, nas condições em que hoje se encontra, para locá-lo à LOCATÁRIA, segundo as condições estipuladas neste Contrato, mantendo o Imóvel de forma a servir ao uso destinado durante todo o prazo locatício.

9.1.1. Tendo em vista que a LOCADORA adquiriu o Imóvel da LOCATÁRIA na presente data, para imediatamente locá-lo à LOCATÁRIA por interesse desta, a LOCADORA não terá qualquer responsabilidade por qualquer defeito do Imóvel, inclusive estruturais, mesmo que ocultos ou que decorram de situações ou fatos anteriores à presente data, sendo de responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA a reparação de tais defeitos, às suas exclusivas expensas.

9.2. São obrigações da LOCATÁRIA, além daquelas já especificadas neste Contrato:

(a) efetuar o pagamento, na data do vencimento, do aluguel e respectivos encargos de locação;

(b) utilizar o Imóvel somente para os fins estabelecidos na cláusula 3.1.;

(c) devolver o Imóvel, quando do término da locação, nas condições estipuladas na cláusula 14.1., ressalvadas as deteriorações decorrentes de seu uso normal;

(d) assumir responsabilidade pelas obras de manutenção referentes à conservação do Imóvel, nos termos do artigo 23 da Lei 8.245/1991, bem como aquelas destinadas a repor as suas condições de habitabilidade, incluindo mas não limitando aos serviços de limpeza das edificações e, em especial, das dependências sanitárias, manutenção de jardins e serviços de segurança do Imóvel;

(e) reparar prontamente os danos causados ao Imóvel ou às suas instalações pela LOCATÁRIA ou seus empregados, fornecedores ou usuários;

(f) não alterar a disposição estrutural interna ou externa do Imóvel, sem o consentimento prévio por escrito da LOCADORA. Caso a alteração ora tratada seja decorrente de exigências formalizadas por escrito por autoridades governamentais, a LOCADORA não poderá recusar imotivadamente a solicitação da LOCATÁRIA, devendo se manifestar em até 5 (cinco) dias contados do recebimento da notificação da LOCATÁRIA neste sentido;


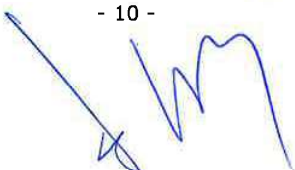
(g) entregar imediatamente à LOCADORA quaisquer citações, multas ou notificações emitidas pelas autoridades públicas relacionadas ao Imóvel, mesmo que endereçadas a LOCATÁRIA;

(h) pagar todos os encargos de locação, tais como despesas relacionadas a serviços públicos instalados, prêmios de seguro e tributos relacionados ao Imóvel (energia, luz, gás, água, esgoto e IPTU), diretamente aos agentes arrecadadores, enviando à LOCADORA os respectivos comprovantes de pagamento mensalmente;

(i) permitir a inspeção do Imóvel, mediante acordo prévio quanto a data e hora, sempre observado o horário comercial, pela LOCADORA e/ou por terceiros, caso o Imóvel seja colocado à venda, não devendo tal inspeção interferir nas operações ou normas de segurança da LOCATÁRIA;

(j) assumir responsabilidade pelas instalações, limpeza, conservação e pintura do Imóvel e manutenção das instalações contra incêndios e vistorias do corpo de bombeiros e todos os equipamentos inerentes ao Imóvel; e

(k) manter e conservar o Imóvel no estado recebido, conforme Laudo de Vistoria Inicial em anexo;



- 10 -

(l) obter e manter plenamente válidas e vigentes, durante a vigência deste Contrato, as licenças e autorizações de funcionamento necessárias ao exercício das atividades da LOCATÁRIA no Imóvel, incluindo licença de funcionamento e renovações da vistoria do Corpo de Bombeiros, devendo enviá-las para a LOCADORA no prazo de 30 dias contados do requerimento escrito da LOCADORA para tanto, e, imediatamente após cada renovação;

(m) adotar todas as medidas legais e tecnicamente necessárias para evitar qualquer dano ambiental ao Imóvel, devendo responsabilizar-se por qualquer dano ambiental causado por si, por seus empregados, prepostos ou fornecedores, devendo reembolsar a LOCADORA por despesas e perdas decorrentes no prazo de 10 dias contado da notificação recebida nesse sentido. Caso seja apurada a ocorrência de qualquer dano ambiental de responsabilidade da LOCATÁRIA, conforme laudo preparado por empresa especializada ou comunicação de autoridade competente, a LOCATÁRIA deverá imediatamente tomar as providências técnicas no sentido de reparar os danos causados. Caso essa não inicie no prazo de 30 (trinta) dias a remediação ou tome as providências recomendadas em laudo técnico, fica facultado à LOCADORA tomar as medidas nesse sentido e cobrar quaisquer despesas incorridas da LOCATÁRIA.

10. SEGURO

10.1. A LOCATÁRIA contratará uma apólice de seguro patrimonial para o Imóvel, emitida por empresa de seguros de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, estipulando-se a LOCADORA como única beneficiária da indenização (sendo permitida a cessão da posição de beneficiária para terceiros, ao exclusivo critério da LOCADORA) garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, tumultos, raio, greves, lock-out, atos dolosos, desentulho do local, terremoto, explosão de qualquer natureza, derrame de sprinklers ou ruptura de tubulações dos sistemas de incêndios, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e

queda de aeronaves, em valor equivalente ao valor da reconstrução do Imóvel, cujo montante e coberturas deverão ser previamente aprovados pela LOCADORA .

10.2. A LOCATÁRIA deverá enviar à LOCADORA a respectiva apólice ou declaração da efetivação do seguro em até 30 (trinta) dias após do início do prazo locatício. No caso de solicitação de cláusula beneficiária a declaração ora tratada deverá ser entregue em até 60 (sessenta) dias da solicitação da LOCADORA a LOCATÁRIA neste sentido.

10.3. Caberá à LOCATÁRIA a contratação dos seguros legalmente exigíveis em razão da atividade por ela exercida no Imóvel, bem como seguros para cobertura dos bens de propriedade ou sob custódia da LOCATÁRIA que estiverem alocados/instalados no Imóvel, inclusive produtos e mercadorias, sob sua integral e exclusiva responsabilidade, ficando certo e ajustado que a LOCADORA não terá qualquer responsabilidade em ressarcir a LOCATÁRIA em caso de roubo, furto, avarias e outros eventos que causem danos e/ou perecimentos dos bens, produtos ou mercadorias depositados no Imóvel.

10.4. Caso a LOCATÁRIA não contrate a apólice do seguro no prazo estipulado na cláusula 10.2. acima, ou ainda caso a apólice seja contratada em desacordo com as coberturas descritas acima, hipótese na qual a LOCATÁRIA deverá de imediato providenciar os ajustes necessários sob pena de ser considerado infração contratual para os fins deste Contrato, a LOCADORA fica, desde já, autorizada a contratar o referido seguro e solicitar o reembolso dos valores à LOCATÁRIA, acrescido de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do prêmio do seguro.

10.5. A LOCATÁRIA deverá manter em vigor o seguro durante todo o prazo da locação e quaisquer prorrogações.

10.5.1. Na hipótese de ocorrência de sinistro, e não tendo a LOCATÁRIA contratado o seguro previsto na cláusula 10.1 acima, ou as respectivas renovações, a locação não sofrerá qualquer solução de continuidade, devendo a LOCATÁRIA imediatamente reembolsar à LOCADORA os valores necessários à reposição do Imóvel à LOCADORA.

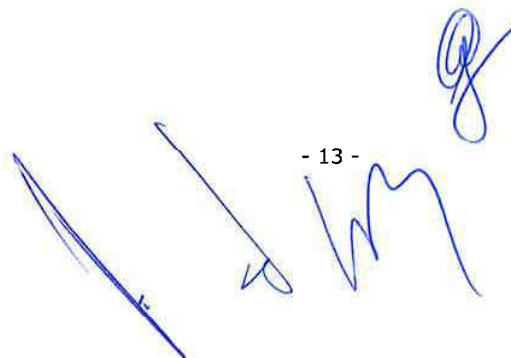
10.6. O valor dos itens segurados e os respectivos valores das indenizações deverão ser reavaliados anualmente de acordo com a variação do INCC, de forma a caracterizar a reposição integral dos bens segurados em caso de sinistro de acordo com o valor para reposição/reconstrução dos bens.

10.7. O seguro a ser contratado pela LOCATÁRIA deverá, em caso de sinistro (i) propiciar a cobertura do montante necessário para a reconstrução do Imóvel e reposição deste no estado anterior ao sinistro; e (ii) incluir cláusula de perda de aluguéis equivalente ao valor dos aluguéis devidos à LOCADORA pelo período de reconstrução do Imóvel, observado um mínimo de 12 (doze) aluguéis mensais.

11. CONDIÇÕES DE CONSERVAÇÃO E BENFEITORIAS

11.1. Se a LOCATÁRIA tiver interesse em efetuar benfeitorias no Imóvel que envolvam modificações que afetem sua estrutura, segurança, ou suas instalações contra incêndio e elétricas, deverá a LOCATÁRIA submeter solicitação por escrito à LOCADORA antes de iniciar as obras, sendo certo que será de responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA, e às suas exclusivas expensas, a obtenção de todas e quaisquer autorizações necessárias para a realização de tais benfeitorias, assim como as eventuais regularizações decorrentes de tais benfeitorias. Todas as demais modificações (ou seja, que não afetem a sua estrutura, segurança e instalações), poderão ser efetuadas diretamente pela LOCATÁRIA sem que haja necessidade da aprovação prévia da LOCADORA.

- 13 -



11.1.1. A LOCADORA não poderá recusar imotivadamente uma benfeitoria que seja necessária ao desenvolvimento das atividades da LOCATÁRIA no Imóvel e que possam alterar a estrutura, segurança ou suas instalações contra incêndio e elétricas do Imóvel ou, ainda, alterar sua área construída. Nesta hipótese deverá a LOCATÁRIA submeter tais alterações por escrito à LOCADORA, que deverá se manifestar em até 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação da LOCATÁRIA neste sentido, cabendo à LOCATÁRIA, nessa ocasião e sob sua exclusiva responsabilidade e expensas, apresentar os documentos abaixo:

(21) projetos técnicos correspondentes; e

(21) ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

11.1.2. Todas e quaisquer benfeitorias realizadas no Imóvel, observado o disposto no item anterior, deverão:

(21) não afetar a segurança e solidez das edificações existentes no Imóvel quando de sua realização; e

(21) serem devidamente aprovadas pelas autoridades competentes, quando necessário.

11.2. Quaisquer benfeitorias removíveis efetuadas no Imóvel e instalações móveis de propriedade da LOCATÁRIA por ela inseridas no Imóvel, inclusive anteriormente a esta locação, poderão ser removidas quando do término ou rescisão antecipada deste Contrato, tais como, mas não se limitando a tanques, cilindros, mesas, cadeiras, equipamentos eletrônicos, utensílios e utilidades, desde que nenhum dano seja causado. A LOCATÁRIA não terá direito a qualquer indenização ou retenção do Imóvel por benfeitorias que

porventura vier a realizar, quer sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, mesmo que consentidas pela LOCADORA.

11.2.1 Entende-se por benfeitorias de natureza profissional e instalações móveis tudo aquilo que for de propriedade da LOCATÁRIA, por ela inseridas no Imóvel para a execução de suas atividades e que serão retiradas ao final da locação, tais como, mas não se limitando a tanques, cilindros, mesas, cadeiras, equipamentos eletrônicos, utensílios e utilidades.

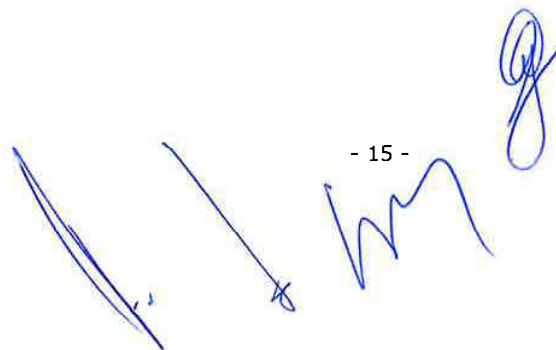
12. CESSÃO/SUBLOCAÇÃO

12.1. É permitido à LOCATÁRIA sublocar ou emprestar o Imóvel, no todo ou em parte, desde com o consentimento prévio e expresso da LOCADORA. Não obstante, a cessão de quaisquer direitos ou obrigações deste Contrato para terceiros dependerá também do prévio e expresso consentimento da LOCADORA.

12.2. Fica, no entanto, permitida a sublocação e/ou empréstimo parcial do Imóvel pela LOCATÁRIA para empresas pertencentes ao seu grupo econômico, observada a plena manutenção da LOCATÁRIA com relação às obrigações previstas no presente instrumento, inclusive, mas não limitada, à devolução do Imóvel na hipótese de expiração do prazo locatício ou rescisão da locação ora avençada.

12.3. A LOCATÁRIA expressamente reconhece que a implementação da transação aqui estabelecida poderá ser realizada, ao exclusivo critério da LOCADORA, por meio de uma operação de cessão dos recebíveis decorrentes deste Contrato, como lastro ou garantia, para um fundo, companhia securitizadora, ou instituição financeira.

- 15 -



12.3.1 Na hipótese de efetiva cessão, total ou parcial, dos referidos recebíveis decorrentes deste Contrato, a obrigação da LOCADORA estará restrita à notificação prevista no art. 290 do Código Civil Brasileiro, obrigando-se, ainda, a LOCATÁRIA a anuir em todo e qualquer documento necessário para a efetivação da referida cessão.

12.3.2. Caso a cessão tratada na Cláusulas acima venha a alterar os dados bancários e/ou a titularidades da conta corrente a ser indicada conforme Cláusula 5.2. acima para pagamento dos referidos recebíveis, a notificação que versar sobre este conteúdo deverá ser encaminhada pela LOCADORA à LOCATÁRIA com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência do vencimento do próximo aluguel devido pela LOCATÁRIA.

13. VIGÊNCIA E REGISTRO

13.1. Na hipótese de o Imóvel ser transferido ou o seu domínio ser conferido a terceiros, ou ainda, se este for de qualquer forma alienado durante a vigência deste Contrato, a presente locação subsistirá nos termos do presente Contrato, comprometendo-se a LOCADORA a incluir, em qualquer instrumento que venha a firmar com o(s) adquirente(s), a obrigação deste(s) último(s) de cumprir integralmente a avença locatícia aqui ajustada.

13.2. Fica autorizado, para os fins do disposto nos artigos 8º e 33 da Lei 8.245/91, o registro e averbação deste Contrato perante o Oficial de Registro de Imóveis competente.

13.2.1. Os custos referentes ao registro deste Contrato perante o Oficial de Registro de Imóveis competente serão arcados exclusivamente pela LOCATÁRIA.

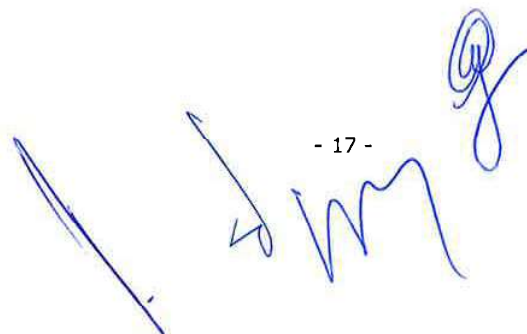
13.2.2. Na hipótese de registro deste Contrato perante o Oficial de Registro de Imóveis, a LOCATÁRIA ficará obrigada, ao término da presente locação, a requerer ao Oficial de Registro de Imóveis o cancelamento do referido registro em um prazo de até 30 (trinta) dias contados da rescisão da locação, sob pena de ser aplicada multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais) até que seja efetivado o requerimento.

14. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

14.1. Quando do término ou rescisão do presente Contrato, observado quanto à rescisão antecipada o disposto na Cláusula 15.1. abaixo, a LOCATÁRIA compromete-se a desocupar o Imóvel, deixando-o completamente livre de pessoas e coisas, no estado de conservação compatível com o desgaste natural decorrente do uso e do tempo decorrido até então, permanecendo a LOCATÁRIA exclusivamente responsável pelo pagamento do aluguel e demais encargos locatícios, enquanto não retornar o Imóvel para a LOCADORA nas condições supra mencionadas; caso a LOCATÁRIA não desocupe o Imóvel nas condições aqui previstas em um prazo de até 6 (seis) meses contados do término ou rescisão do presente Contrato, o aluguel será acrescido de multa de 10%.

14.1.1. A devolução do Imóvel deverá ser precedida de apresentação à LOCADORA de laudo ambiental elaborado por empresa credenciada junto a órgão governamental competente, atestando as condições ambientais do Imóvel. O laudo deverá ser arcado pela LOCATÁRIA, que deverá reparar eventuais danos ambientais a que deu causa, direta ou indiretamente, ficando responsável pelo pagamento de aluguel, integral ou proporcional à área afetada, nos termos previstos neste Contrato, enquanto perdurarem tais reparações, na medida em que as obras envolvidas impeçam a ocupação do Imóvel, no todo ou em parte.

- 17 -



14.2. A LOCATÁRIA deverá notificar a LOCADORA nesse sentido, pelo menos 30 (trinta) dias antes da data estipulada para a devolução do Imóvel, de forma a permitir que as partes vistorem o Imóvel e firmem o respectivo Termo de Vistoria Final e Entrega de Chaves.

15. RESCISÃO ANTECIPADA

15.1. Caso a LOCATÁRIA rescinda o Contrato voluntariamente antes de seu término, ou a locação seja rescindida pela LOCADORA em virtude de descumprimento de quaisquer obrigações contratuais da LOCATÁRIA previstas neste Contrato, cujas providências para sua solução não venham a ser iniciadas pela LOCATÁRIA em 15 (quinze) dias contados da notificação enviada pela LOCADORA nesse sentido, e concluídas em prazo razoável em vista da natureza do problema, no prazo acordado pelas partes naquela oportunidade, a LOCATÁRIA pagará à LOCADORA, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do Contrato, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma aqui ajustada, *pro rata die* ("Indenização") observado o envio de notificação prévia com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de pagamento da Indenização e desocupação do Imóvel.

15.2. A Indenização deverá ser paga pela LOCATÁRIA à LOCADORA em uma única parcela em até 30 (trinta) dias da rescisão deste Contrato.

15.3. Também será considerado como motivo para rescisão deste Contrato pela LOCADORA por infração contratual da LOCATÁRIA, o pedido de recuperação judicial da LOCATÁRIA ou a decretação de falência da LOCATÁRIA.

15.4. O disposto nas hipóteses da cláusula supra contempla as eventuais perdas e danos e demais prejuízos relacionados com o rompimento contratual que serão sofridos pela LOCADORA, compreendidas as despesas, custos e investimentos, nos quais a LOCADORA

incorreu e incorrerá para a viabilização desta locação, executados especialmente para atender os objetivos e necessidades da LOCATÁRIA. A LOCATÁRIA reconhece como legítimo o direito da LOCADORA de receber as referidas indenizações/quantias na sua íntegra na ocorrência das hipóteses previstas acima, ficando as obrigações da LOCATÁRIA de indenizar a LOCADORA circunscritas ao disposto acima, consoante o disposto no parágrafo segundo do art. 54-A da Lei 8.245/91.

16. EVENTOS DE INADIMPLEMENTO

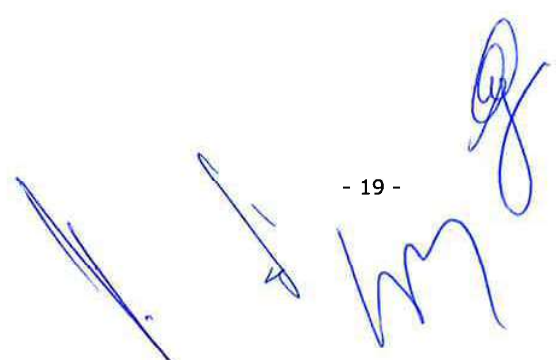
16.1. Ressalvado os casos de inadimplemento pecuniário, independentemente das disposições acima, será vedado à parte inocente aplicar uma penalidade ou rescindir o presente Contrato, a menos que (i) a parte inocente tenha enviado aviso por escrito à parte inadimplente, notificando-a da violação contratual ou legal; e (ii) a parte inadimplente não tenha sanado a causa do inadimplemento ou evidencie ter tomado todas as medidas necessárias ou dado início à sua remediação no prazo de 30 (trinta) dias após ter recebido tal aviso.

17. MULTA

17.1. A infração de qualquer cláusula deste Contrato sujeitará o infrator ao dever de indenizar a parte inocente as eventuais perdas e danos sofridos em montante não inferior a soma de 3 (três) alugueis mensais em vigor na época da infração, sem prejuízo de a parte inocente, independente e simultaneamente, dar por rescindido de pleno direito a presente locação, desde que a parte infratora tenha sido devidamente notificada na forma da Cláusula 16 acima e não tenha tomado as providências necessárias para sanar eventual problema.

18. GARANTIA

- 19 -



18.1. A FIADORA, já qualificada no preâmbulo, assina também o presente Contrato, como fiadora e principal pagadora, solidariamente responsável com a LOCATÁRIA até entrega efetiva do Imóvel, sujeitando-se a todas as obrigações contratuais, inclusive aos reajustes dos aluguéis que se operarem no decorrer da locação, as penalidades legais e as contratuais pactuadas neste instrumento e quaisquer impostos, taxas e outros encargos da locação.

18.2. A fiança ora prestada pela FIADORA subsistirá até a definitiva desocupação do Imóvel, ainda que se dê após o prazo de vigência deste Contrato, declarando a FIADORA que renuncia aos benefícios dos artigos 366, 827, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil Brasileiro.

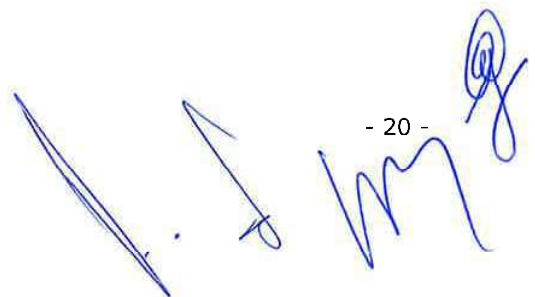
18.3. No caso de insolvência, falência ou qualquer processo de recuperação da FIADORA, a LOCATÁRIA se obriga a, dentro de 30 dias contados desta hipótese, apresentar substituto idôneo, sob pena de incorrer em infração contratual, passível de ensejar a rescisão do presente instrumento, ressalvado o direito da LOCADORA de aceitá-lo ou não, desde que justificadamente em caso de recusa. Nessa hipótese, outro(s) dever(ão) ser apresentado(s) no prazo máximo de trinta (30) dias contados da não aceitação, sob pena de rescisão da locação.

19. DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. O presente Contrato substituirá todos os contratos e entendimentos anteriores entre as partes a respeito da transação aqui estabelecida.

18.2. O não exercício por uma das partes de quaisquer de seus poderes ou direitos adquiridos nos termos do presente Contrato não constituirá uma renúncia pela referida parte a tais poderes ou direitos adquiridos, nem constituirá uma novação contratual. As

- 20 -



alterações ao presente Contrato serão realizadas e só terão força obrigatória após acordo mútuo por escrito entre as partes.

18.3. Em caso de desapropriação total do Imóvel e posse do Imóvel pela autoridade pública expropriante, durante a vigência da locação, este Contrato será rescindido sem qualquer penalidade às Partes, ressalvado o direito das partes de pleitearem a devida compensação em face da autoridade pública expropriante.

18.3.1. Em caso de desapropriação parcial do Imóvel, o presente Contrato permanecerá vigente e, neste caso, o aluguel será reajustado com base na área afetada pela desapropriação, observando-se quanto à área desapropriada o disposto na cláusula 18.3 acima.

19. AVISOS

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

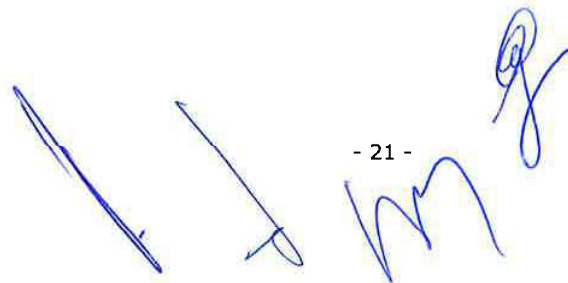
Se para a LOCADORA: **REC LOG CAMPINAS&GUARULHOS EMPREENDIMENTOS S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 7ª andar, parte;

São Paulo/SP – CEP 04543-011

A/C: Sr. Angel David Ariaz E Departamento Jurídico

E-mail: david.ariaz@hsinvest.com; juridico@hsinvest.com

 - 21 -

Se para a LOCATÁRIA: **AIR LIQUIDE BRASIL LTDA.**

Avenida das Nações Unidas, n.º 11.541, 19º andar – Brooklin Novo

São Paulo/SP – CEP 04578-000

A/C. Diretoria Administrativa Financeira; e

E-mail: wesley.silva@airliquide.com

Se para a FIADORA: **ARLÍQUIDO COMERCIAL LTDA.**

Avenida das Nações Unidas, n.º 11.541, conjunto 192-parte – Brooklin Novo

São Paulo/SP – CEP 04578-000;

A/C. Diretoria Administrativa Financeira

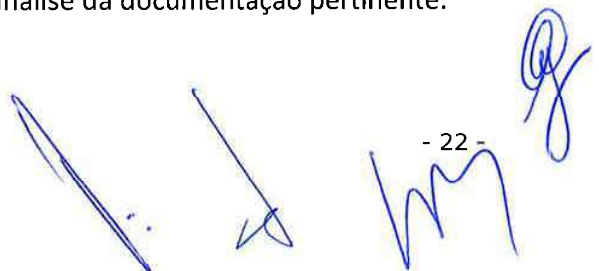

E-mail: wesley.silva@airliquide.com

ou para qualquer outro endereço que venha a ser indicado por escrito por uma das partes à outra, dentro do território brasileiro. As partes estabelecem que as citações judiciais dirigidas às partes não poderão ser efetivadas mediante fac-símile.

20. DIREITO DE PREFERÊNCIA

20.1. Na hipótese de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão dos direitos no tocante ao domínio do Imóvel, exceto para instituições financeiras ou companhias securitizadoras, caberá à LOCATÁRIA exercer o direito de preferência nos mesmos termos oferecidos a terceiros, sendo que a LOCADORA deverá informar a LOCATÁRIA sobre a pretensa operação por meio de notificação extrajudicial.

20.1.1. A comunicação prevista na Cláusula 20.1. acima deverá especificar todos os termos da operação pretendida e mencionará, especialmente, o preço, a forma de pagamento, bem como o local e a data para análise da documentação pertinente.

 - 22 - 

14º TABELÃO - V
KARINA FUGIMURA F
ESCREVENTE AUTOF
São Paulo - C.B.

20.1.2. O direito de preferência caducará se a LOCATÁRIA deixar de expressar seu aceite à proposta de forma inequívoca no prazo de 30 (trinta) dias.

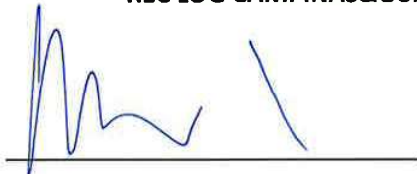
21. FORO

21.1. As partes elegem o foro da comarca de Campinas, Estado de São Paulo, como competente para dirimir e julgar dúvidas e controvérsias oriundas do presente contrato.

E, por estarem certas e contratadas, firmam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 23 de dezembro de 2014.

REC LOG CAMPINAS&GUARULHOS EMPREENDIMENTOS S.A.



Felipe Gaiad de Camargo
RG 10.635.761-9
CPF 085.064.737-12



Celina Maria Vaz Guimarães
RG 12.866.769-2
CPF 286.929.458-11

(assinaturas do Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e

Outras Avenças sujeito ao Artigo 54-A da Lei 8.245/1991 continuam na página seguinte)

14ª TABEL
KARINA FUGI
ESCREVENTE
São Paulo

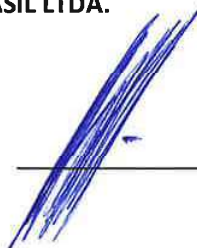
14ª TABEL
KARINA FUGI
ESCREVENTE
São Paulo

14ª TABEL
KARINA FUGI
ESCREVENTE
São Paulo

(continuação da página de assinaturas do Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças sujeito ao Artigo 54-A da Lei 8.245/1991)

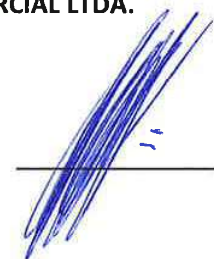
AIR LIQUIDE BRASIL LTDA.





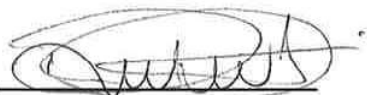
ARLÍQUIDO COMERCIAL LTDA.





Testemunhas:

1.



Nome: Rodrigo Pereira Jorge

RG nº: 25.925.372-2

CPF/MF nº: 311.319.668-05

2.



Nome:

Leonardo Amaral Bleberbach

RG nº:

RG: 33.652.738-X

CPF/MF nº:



