

# Laudo de Avaliação

**Symrise Aromas**  
**Avenida Capuava, 1000 – Moinho Velho**  
**Cotia / SP**

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

**REF.: 20\_30166\_3**  
**Dezembro de 2019**

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

**[contato@binswanger.com.br](mailto:contato@binswanger.com.br)**  
**+55 11 2985.1101**  
**[www.binswangerbrazil.com.br](http://www.binswangerbrazil.com.br)**



São Paulo, 29 de Maio de 2020

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO V2 PROPERTIES**

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

A/C

**Luiz Felipe de Castro**

***REF: Imóvel comercial localizado na Avenida  
Capuava, 1000 – Moinho Velho – Cotia / SP***

Atendendo à solicitação do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO V2 PROPERTIES, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu Valor Justo (*Fair Value*) na data-base Dezembro de 2019.

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

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



<b>SUMÁRIO .....</b>	<b>4</b>
<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>5</b>
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO .....	5
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS .....	5
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES .....	5
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES .....	6
<b>2. DOCUMENTAÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....</b>	<b>8</b>
3.1. LOCALIZAÇÃO .....	8
3.2. ENTORNO .....	9
3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos .....	9
3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários .....	10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO .....	11
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>12</b>
4.1. QUADRO DE ÁREAS .....	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	14
<b>5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO .....</b>	<b>24</b>
5.1. PANORAMA DE MERCADO .....	24
5.2. MERCADO INDUSTRIAL EM COTIA .....	28
<b>6. METODOLOGIA EMPREGADA .....</b>	<b>29</b>
<b>7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL .....</b>	<b>33</b>
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO .....	33
7.1.1. Valor de Mercado de Locação .....	35
7.2. VALOR JUSTO PARA VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado) .....	36
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE .....	40
<b>8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>41</b>
<b>ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO .....</b>	<b>42</b>
<b>ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA .....</b>	<b>46</b>
<b>ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>48</b>
<b>ANEXO D – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS .....</b>	<b>49</b>

## SUMÁRIO

INTERESSADO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO V2 PROPERTIES
PROPRIETÁRIO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII GOLDEN
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado
OBJETIVO	Valor Justo ( <i>Fair Value</i> )
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativo
IDENTIFICAÇÃO	<b>Symrise Aromas - Cotia</b>
TIPOLOGIA	<b>Comercial - Galpão</b>

OBJETO	Endereço	Avenida Capuava, 1000	
	Bairro	Moinho Velho	
	Cidade/UF	Cotia / SP	
	Área de Terreno	14.184,00 m <sup>2</sup>	
	Área Construída	7.617,98 m <sup>2</sup>	
	Área Equivalente	-	
	Vagas Garagem	-	
	Idade do Imóvel	10 anos	
DATA VISTORIA	27/05/2020	DATA BASE	Dezembro/2019
		DATA ÚLTIMA AVALIAÇÃO	Novembro/2019
TELEFONE	-	ACOMPANHANTE	Celso Manutenção

## CONCLUSÃO DE VALOR

<b>VALOR JUSTO</b>	(Renda – Fluxo de Caixa Descontado)	<b>R\$ 55.017.000,00</b>	<b>Cinquenta E Cinco Milhões E Dezessete Mil Reais</b>
--------------------	-------------------------------------	--------------------------	--

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Locação:	Grau II	Grau III
Renda:	I	n/a

## 1. INTRODUÇÃO

---

### 1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

**FII V2 PROPERTIES** (CNPJ/MF Nº 33.045.581/0001-37), representado por **V2 INVESITMENTOS** solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu **Valor Justo (Fair Value)**, na data-base de Dezembro de 2019, visando a suportar decisões gerenciais.

### 1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

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

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

### 1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;
- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.

#### **1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES**

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

## 2. DOCUMENTAÇÃO

---

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

### Matrícula

---

Número / Cartório:	75.467, da Serventia do Registro de Imóveis de Cotia - SP
Proprietário:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII GOLDEN
Área de Terreno:	14.184,00 m <sup>2</sup>
Área Construída:	7.538,31 m <sup>2</sup>
Área Privativa:	-
Nº de Vagas:	-
Último ato praticado:	Av.20 datada de 23 de janeiro de 2020
Data da última emissão:	23 de janeiro de 2020
Observação:	-

### IPTU

---

Inscrição Cadastral:	23253.12.57.0798.01.000
Contribuinte:	Symrise Aromas e Fragrâncias Ltda
Área de Terreno:	14.184,00 m <sup>2</sup>
Área Construída:	7.617,98 m <sup>2</sup>
Ano de Exercício:	2020
Testada:	124,30 m
Observação:	-

### Plantas / Quadro de Áreas

---

Área de Terreno:	14.184,00 m <sup>2</sup>
Área Construída:	7.617,98 m <sup>2</sup>
Área Privativa:	-
Nº de Vagas:	-
Data de Emissão:	03 de fevereiro de 2014
Observação:	-

### Contrato de Locação

---

Área de Terreno:	14.184,00 m <sup>2</sup>
Área Construída / Locável:	7.834,06 m <sup>2</sup>
Área Privativa:	-
Nº de Vagas:	-
Data de Início Contrato:	01/01/2012
Valor de Locação:	R\$ 260.000,00
Prazo:	15 anos
Reajuste:	IPCA
Valor Atualizado:	R\$ 439.168,32
Observação:	-

### 1º Aditivo

---

Área de Terreno:	14.184,00 m <sup>2</sup>
Área Construída:	7.534,06 m <sup>2</sup>
Prazo:	15 anos
Data de Início Contrato:	01/01/2012
Data de Emissão:	05/08/2011
Observação:	-

### 3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

---

#### 3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



*Mapa de Localização do Imóvel*

---

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 12,00 km do centro de Cotia – SP;
- ✓ 23,03 km do aeroporto de Congonhas;
- ✓ 57,00 km do aeroporto internacional de Guarulhos.

### 3.2. ENTORNO

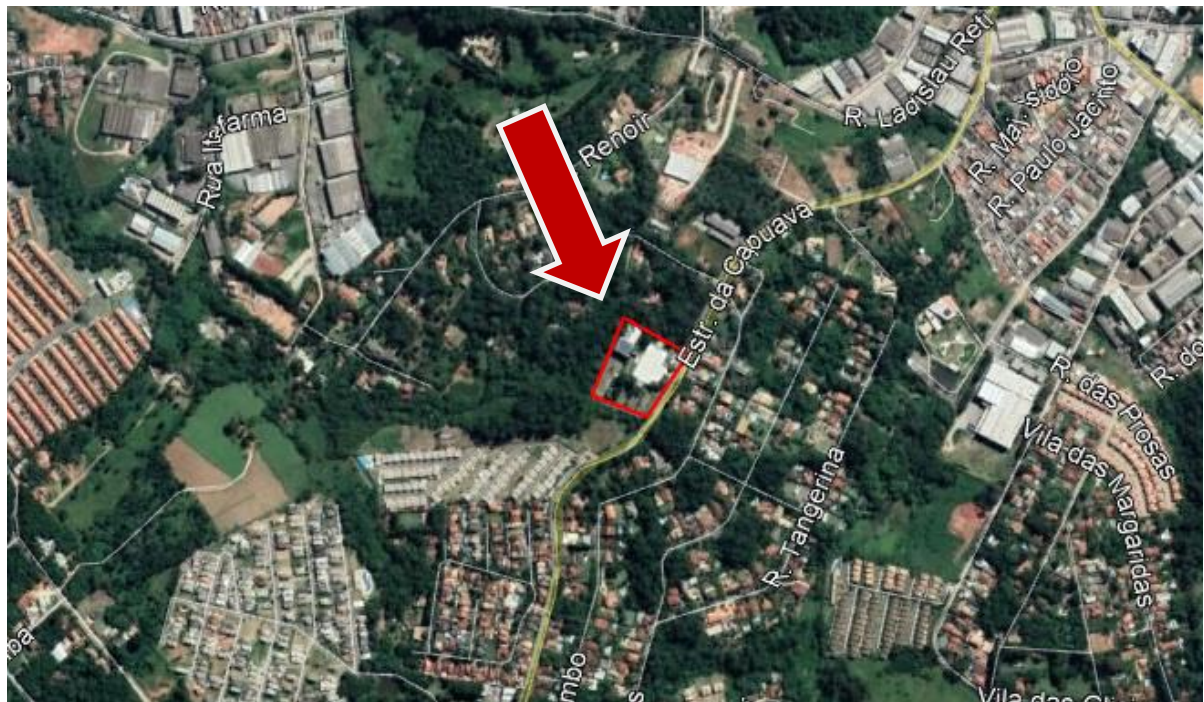


Imagem Satélite

#### 3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

**Uso Predominante Local:** Residencial / Comercial / Prestação de Serviços / Industrial

**Densidade de Ocupação:** Horizontal – Média

**Padrão Econômico:** Médio

**Nível de Acesso:** Bom

**Intensidade do Tráfego:** Médio

**Área de Preservação:** Sim

**Polos Valorizantes:** Próximo da Rodovia Raposo Tavares

**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



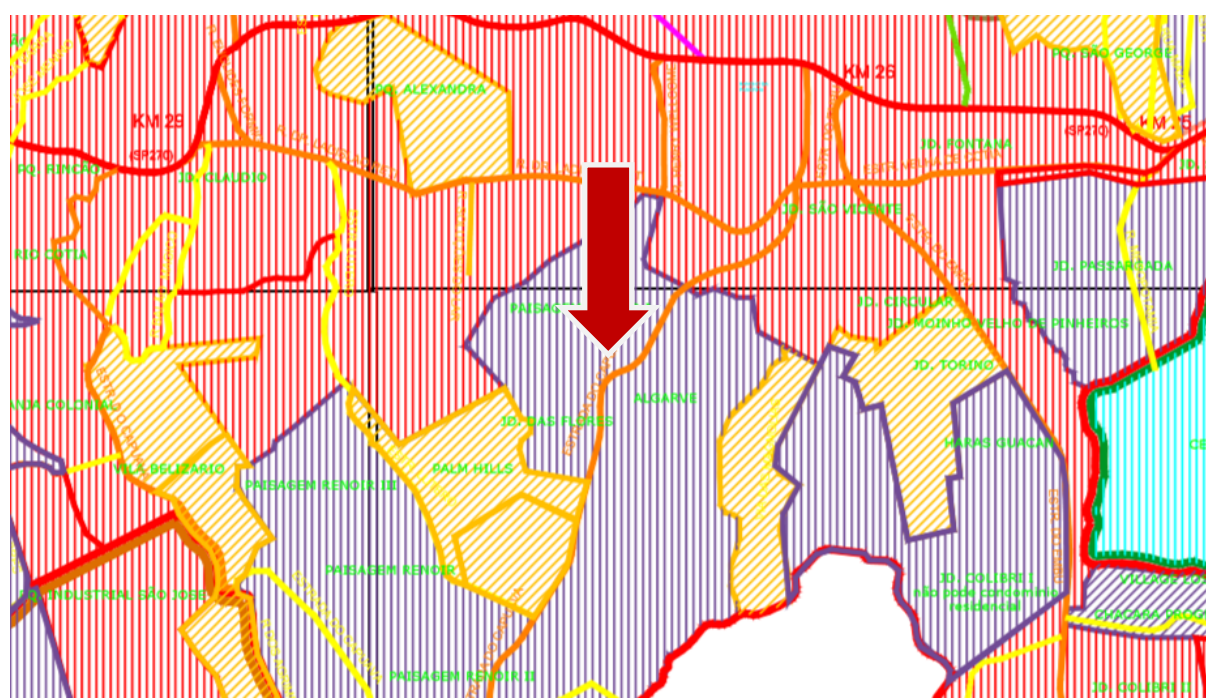
*Avenida Capuava*



*Avenida Capuava*

### 3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



Mapa de Zoneamento

Zoneamento	
Legislação	Lei Complementar nº 95 de 24 de junho de 2008 - Institui o Plano de Zoneamento e normas para Usos, Parcelamento e Ocupação do Solo do município de Cotia
Zona de Uso - Descrição	ZER – Zona Estritamente Residencial
T.O. (Taxa de Ocupação)	60%
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico 0,10
	Máximo 1,0
Gabarito	9,0 m
Lote Mínimo	500,00 m <sup>2</sup>
Principais Usos Permitidos	Residencial
Principais Usos Vetados	Industrial
Outros	Por estar localizado numa via arterial, o uso ao qual o atual locatário exerce, é permitido.

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

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

## 4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 4.1. QUADRO DE ÁREAS

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

Documentos	Área de terreno (m <sup>2</sup> )	Área construída (m <sup>2</sup> )	Área privativa (m <sup>2</sup> )	Vagas de Garagem
Matrícula	14.184,00	7.538,31	n/i	n/i
IPTU	14.184,00	7.617,98	n/i	n/i
Planta	14.184,00	7.617,98	n/i	n/i
Contrato de Locação	14.184,00	7.617,98	n/i	n/i
<b>ADOTADA EM CÁLCULO</b>	<b>14.184,00</b>	<b>7.617,98</b>	<b>n/i</b>	<b>n/i</b>

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

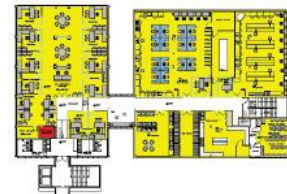
O imóvel avaliando é caracterizado como industrial (laboratório), no entanto, por conta da sua ocupação, possui algumas particularidades que diferenciam de outros galpões com as mesmas dimensões, fazendo com que haja uma valorização de valor. Os setores de ocupação que existem no imóvel são: Corporativo, S&C e Flavors, sendo estes mais específicos do segmento do atual ocupante. A relação da ocupação do imóvel por setor, apenas considerando a área utilizada por cada um, excluindo as áreas comuns, está descrita abaixo:

Prédio	Corporativo	S&C	Flavors
Prédio 01	421,08	570,27	367,11
Prédios 02 e 03	683,49	1.250,54	956,87
<b>TOTAL</b>	<b>1.104,57</b>	<b>1.820,81</b>	<b>1.323,98</b>
<b>ÁREA TOTAL OCUPADA</b>		<b>4.249,36</b>	

Analisando o quadro acima, é possível observar que o setor corporativo apresenta a menor área ocupada do imóvel, cerca de 26% de ocupação, em contraponto dos setores S&C e Flavors, que apresentam cerca de 42,85% e 31,15% de ocupação, respectivamente. Para melhor observar esta diferença no imóvel, segue abaixo as plantas de layout enviadas pelo contratante:

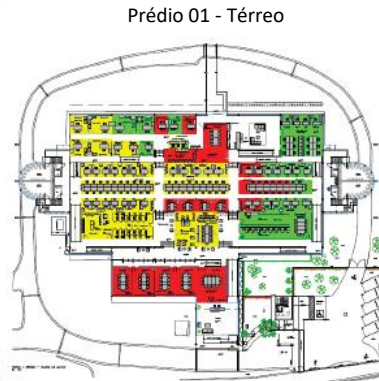
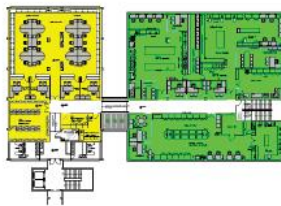


Prédios 02 e 03 - Térreo



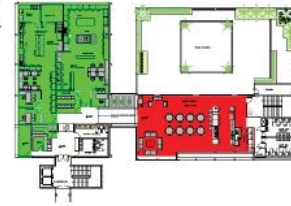
Prédios 02 e 03 - 1º andar

Prédios 02 e 03 - 2º andar



Prédio 01 - Térreo

Prédios 02 e 03 - 3º andar



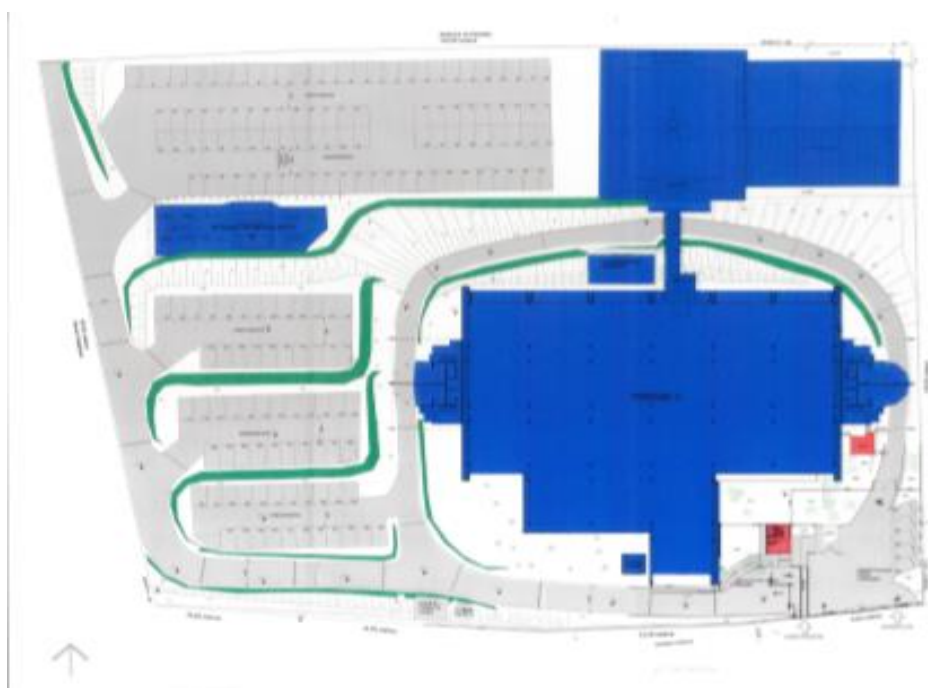
-  Corporativo
-  S&C
-  Flavors

*Layout do imóvel*

## 4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um edifício comercial atualmente ocupado pela Symrise Aromas e Fragrâncias. O imóvel é composto por pavimento térreo e 3 pavimentos superiores.

### 4.2.1. Terreno



*Delimitação do Terreno*

#### CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

<b>Testada Principal</b>	124,30 m – Avenida da Capuava
<b>Formato</b>	Irregular
<b>Quantidade de Frentes</b>	1
<b>Superfície / Consistência</b>	Seca
<b>Topografia</b>	Leve aclave
<b>Situação</b>	No nível da rua
<b>Delimitação / Fechamento</b>	Delimitado por cerca de alambrado com mourões de concreto

## 4.2.2. Construção



*Fachada do Imóvel*

### CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

<b>Posicionamento no Terreno</b>	Recuada do alinhamento da via e alinhado às divisas laterais e de fundo
<b>Nº de Pavimentos</b>	4 Pavimentos: Térreo + 3 Pvtos
<b>Pé Direito</b>	2,80m
<b>Estrutura</b>	Concreto armado
<b>Cobertura</b>	Telhas de Metálicas
	2 águas
<b>Estrutura da Cobertura</b>	Metálica
<b>Fechamento</b>	Concreto
<b>Fachada</b>	Pele de Vidro / Alucobond / Concreto
<b>Esquadrias e Vidros</b>	Alumínio
	Vidro temperado
<b>Padrão Construtivo</b>	Galpão – Superior – limite médio
<b>Estado de Conservação</b>	Entre Novo e Regular (B)
<b>Vícios de Construção</b>	Infiltração no forro
<b>Condição Geral das Instalações</b>	Boa
<b>Finalidade da Construção</b>	Comercial
<b>Idade Estimada</b>	10 anos
<b>Vida Útil Remanescente</b>	70 anos

## Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Lobby de entrada e hall de elevadores	Granito	Alvenaria com pintura	Gesso
Área privativa dos escritórios	Carpete	Alvenaria com pintura	Gesso / Fibra mineral
Áreas comuns dos andares	Granito / Granilite	Alvenaria com pintura	Gesso
Restaurante	Granito / Granilite	Alvenaria com pintura	Fibra mineral
Degustação e eventos	Granito	Alvenaria com pintura / Divisórias de vidro	Sem forro
Laboratório	Granilite	Alvenaria com pintura / Divisórias de vidro	Gesso / Fibra mineral
Lavadeira	Granilite	Alvenaria com papel de parede	Fibra mineral
Salão de beleza	Vinílico	Divisórias de vidro	Fibra mineral
Sanitários / Copa	Cerâmico	Azulejo	Fibra mineral

## Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
<b>Circulação Vertical</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ São 2 elevadores no bloco 2, sendo 1 social e 1 de serviço. Todos da marca Otis, com capacidade para 8 pessoas ou 630kg;</li> <li>▪ 1 Escada de serviço no bloco 2;</li> </ul>
<b>Sistema de Segurança e Controle de Acesso</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Circuito de TV e catracas de controle de acesso;</li> <li>▪ Guarita Blindada.</li> </ul>
<b>Sistema de Prevenção de Incêndio</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sistema de incêndio interligado ao reservatório subterrâneo;</li> <li>▪ Hidrantes e extintores;</li> <li>▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça.</li> </ul>
<b>Elétrica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.</li> </ul>
<b>Ar Condicionado</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ar condicionado central;</li> <li>▪ Ar condicionado tipo Split nas áreas administrativas.</li> </ul>

### 4.2.3. Reportagem Fotográfica



Acesso



Fachada



Controle de acesso



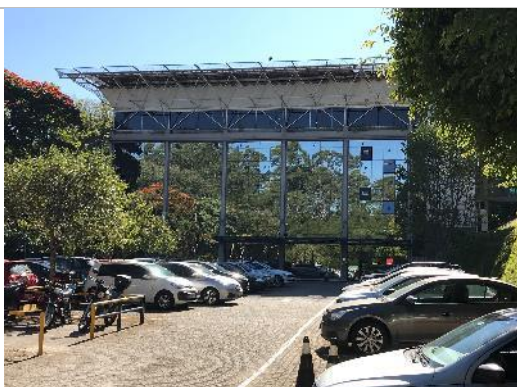
Portaria



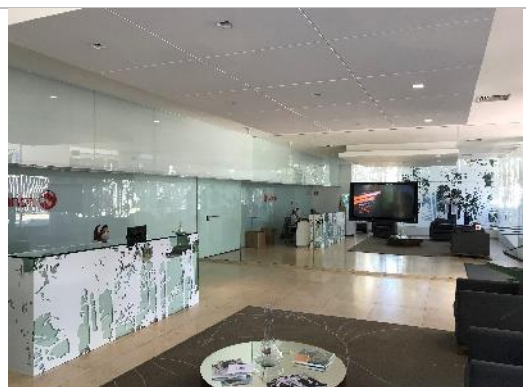
Estacionamento



Estacionamento



Fachada Bloco 2



Recepção



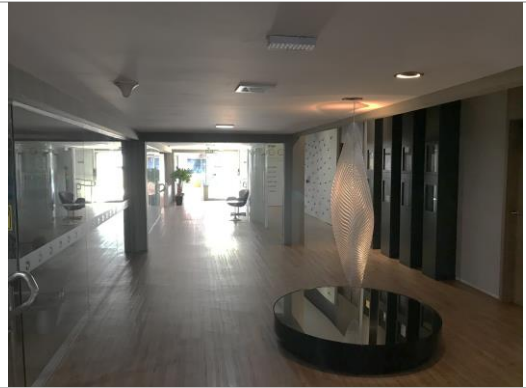
Corredor interno



Sala de reunião



Escritório



Corredor interno



Salão de beleza



Lavanderia



Corredor interno



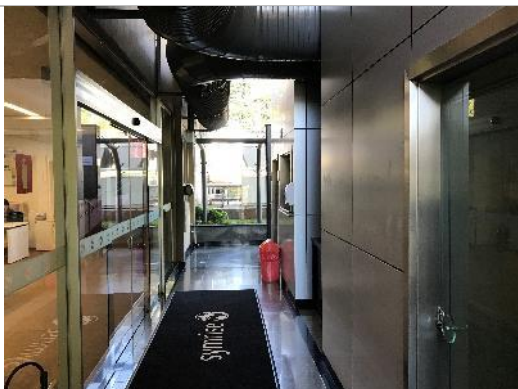
Copa



Sanitários



Sanitários



Corredor interno



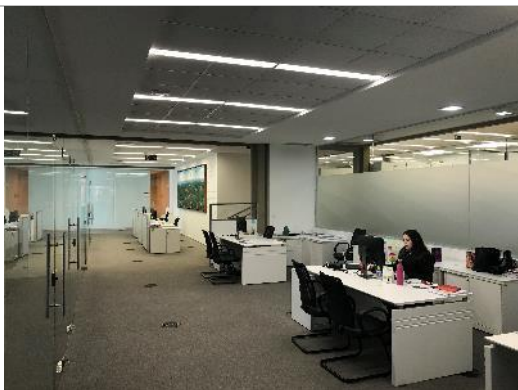
Área de trabalho



Área de trabalho



Escritório



Área de trabalho



Área de trabalho



Passarela de acesso ao Bloco 2



Solarium



Degustação e eventos



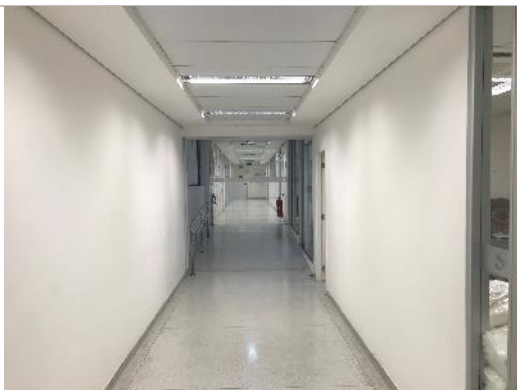
Degustação e eventos



Sanitários



Hall de elevadores



Corredor interno



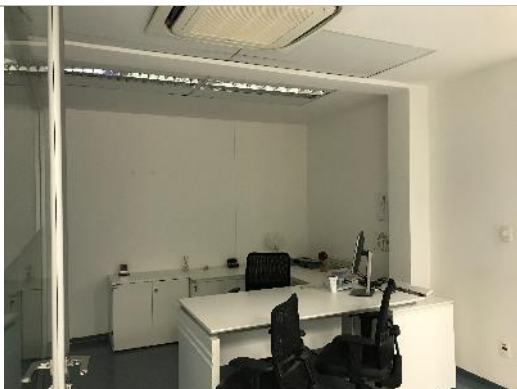
Corredor interno



Circulação vertical



Copa



Escritório



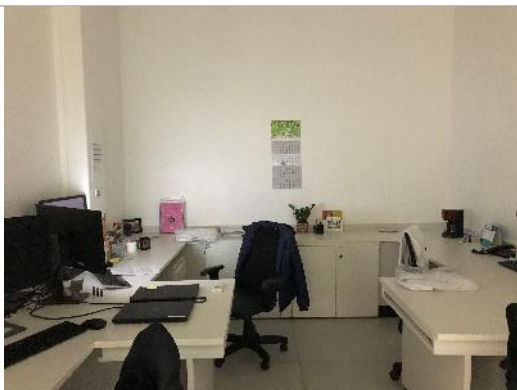
Circulação interna



Sanitário



Restaurante



Escritório



Área em reforma



Sanitário PNE



Chuveiro de descontaminação



Laboratório



Laboratório



Laboratório



Laboratório



Laboratório



Laboratório



Laboratório



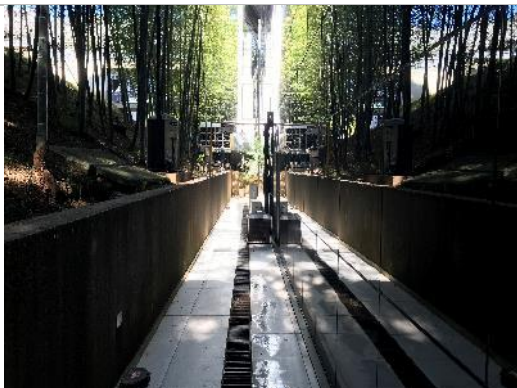
Laboratório



Corredor interno



Corredor interno



Corredor lateral



Inflamáveis



ETA



Vista do imóvel

## 5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
<b>Cotia / SP</b>		<b>Capital do Estado</b>	<b>Brasil (média)</b>
<b>Área Territorial</b>	323,89 km <sup>2</sup>	1.522,99 km <sup>2</sup>	1.537,86 km <sup>2</sup>
<b>População</b>	201.023 hab.	11.244.369 hab.	34.272 hab.
<b>PIB (R\$ mil)</b>	R\$ 6.212.596,70	R\$ 443.600.101,65	R\$ 693.716,24
<b>PIB per Capita</b>	R\$ 30.904,90	R\$ 39.450,87	R\$ 20.241,49
<b>IDH</b>	0,780	0,805	0,659

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
<b>Oferta</b>	Baixa	<b>Para Locação</b>	n/a
<b>Demanda</b>	Média	<b>Para Venda</b>	Média
<b>Risco de Invasão</b>	Baixa	<b>Vocação</b>	Industrial / Laboratório

Análise de SWOT	
<b>Pontos Fortes:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Construção de Qualidade / Atual;</li> <li>✓ Bom estado de conservação;</li> <li>✓ Estacionamento;</li> <li>✓ Bom acesso.</li> </ul>	<b>Pontos Fracos:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Imóvel adaptado às necessidades do locatário atual;</li> <li>✓ Localização secundária dentro do eixo comercial.</li> </ul>
<b>Oportunidades:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Contrato de locação de longa duração.</li> </ul>	<b>Ameaças:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Revenda difícil e limitada a poucos investidores.</li> </ul>

### 5.1. PANORAMA DE MERCADO

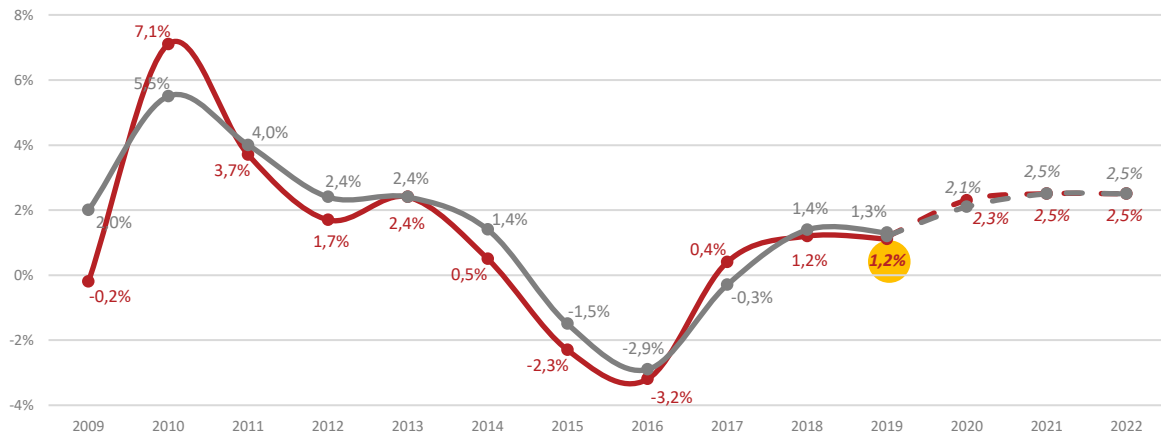
#### ECONOMIA

Os diversos impasses políticos nacionais e às instabilidades internacionais têm influenciado no desempenho da economia do país. A projeção de crescimento do PIB para o ano de 2019 vem sofrendo reduções sistemáticas ao longo do ano. Em janeiro a expectativa estava próxima de 2,5% (Bacen), com a nova redução a expectativa é de 1,20% (Bacen, dez/2019), demonstrando uma desaceleração do crescimento do país ao compararmos com o ano de 2018.

O setor de serviços e comércio representa cerca de 70% do valor adicionado do PIB do país (DataSebrae, 2019). Conseqüentemente, a curva deste setor apresenta o mesmo comportamento do PIB Total, conforme podemos observar no gráfico a seguir:

### Crescimento do PIB

Previsão em 12/2019



Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – dez/2019

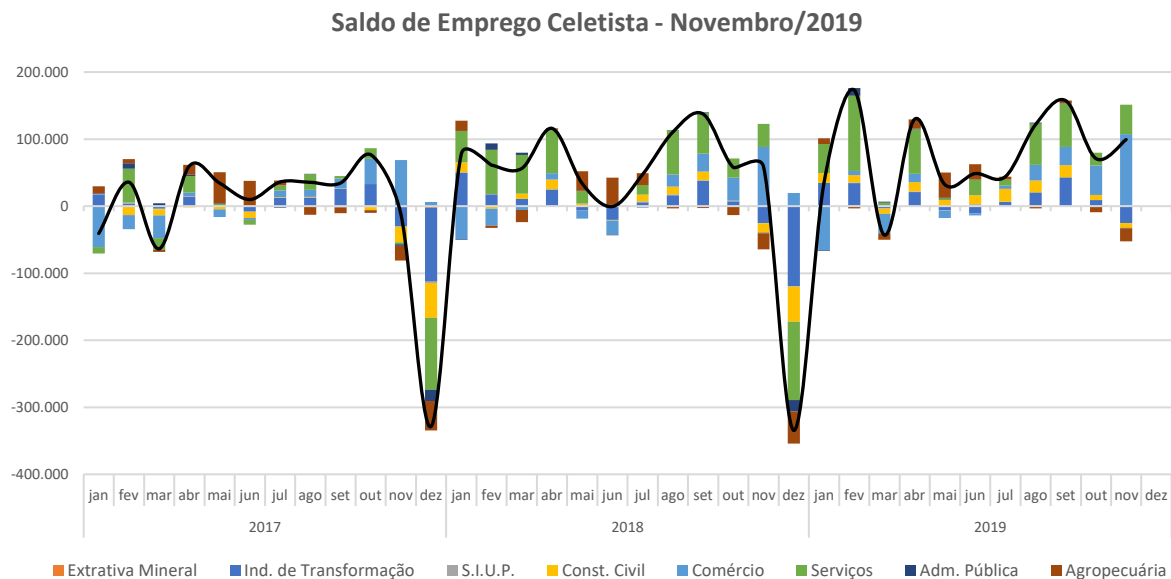
Embora a atividade econômica mostre sinais de recuperação, com inflação controlada e juros baixos, ressaltamos alguns aspectos relevantes que ainda justificam a desconfiança do mercado quanto à sua capacidade de recuperação:

- ✓ Instabilidade cambial, gerada principalmente pela disputa comercial entre Estados Unidos e China;
- ✓ Cenário político-econômico da Argentina, terceiro maior parceiro comercial do Brasil, causando impacto nas exportações brasileiras;
- ✓ Incertezas quanto às reformas estruturais (Previdência, tributária, entre outras);
- ✓ Desdobros de investigações em andamento envolvendo membros do alto escalão do Governo e empresários;
- ✓ Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixos padrões de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia.

Por outro lado, se comparado a outras economias, o Brasil ainda é uma excelente oportunidade, este fato é comprovado quando observamos que gestores de fundos de investimentos têm recebido montantes consideráveis de investidores estrangeiros e estão ávidos pela aquisição de ativos com renda.

## TRABALHO FORMAL

De acordo com o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), o emprego formal no Brasil apresentou expansão em novembro de 2019, registrando saldo de 99.232 novos postos de trabalho. Os dados foram impulsionados pelo saldo positivo registrado principalmente no setor de Comércio e Serviços.

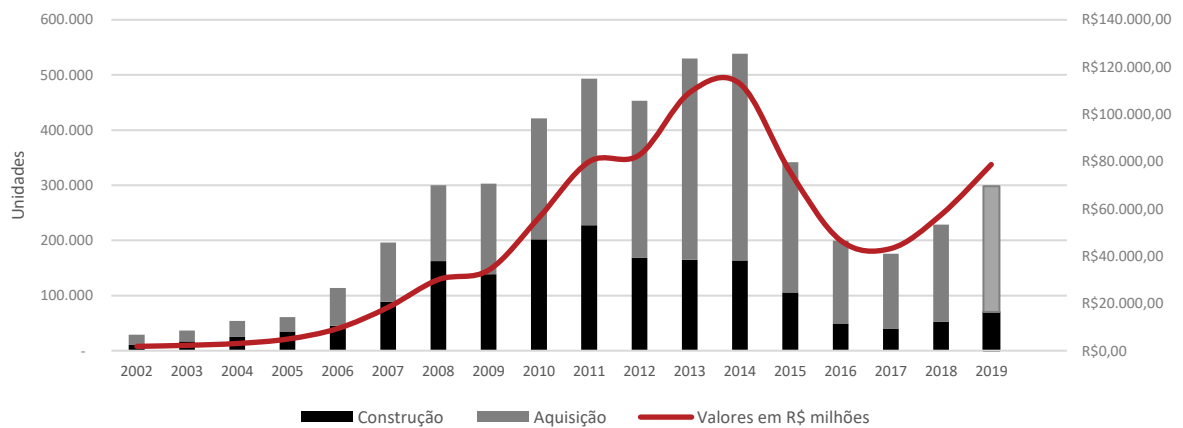


## ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 em frente, observamos o início de uma retomada do setor. O volume negociado em 2019 foi superior em 37% do volume total de 2018.

### Financiamento de Imóveis e Construções



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brzil – dez/19

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se no início da recuperação. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação.



Fonte: Binswanger Brazil – ago/19

O momento é de otimismo para colocar as estratégias em prática e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.

## **5.2. MERCADO INDUSTRIAL EM COTIA**

O imóvel avaliando é atípico para a região em que se insere. Seu entorno imediato possui baixa ocupação e é marcado pela predominância de terrenos vagos e galpões de pequeno porte, de padrão baixo e médio.

A região onde imóvel está localizado é estritamente residencial, porém por estar em uma via arterial (Avenida Capuava), há uma exceção para outros usos. Sendo assim, o imóvel passou por um processo de *retrofit* a fim de modernizar as instalações para o uso específico do atual locatário.

Em razão da falta de comparativos semelhantes na região do avaliando, expandimos a pesquisa de imóveis para locação para o polo industrial da cidade, que possui comparativos em oferta em números suficientes para homogeneização, sendo aplicados os devidos fatores para compensar as possíveis diferenças.

No entanto, como se trata de ocupação específica (laboratório), modalidade geralmente locada através de BTS (*Built to Suit*) em razão de suas especificidades construtivas, não há comparativos semelhantes em oferta no que diz respeito ao padrão do imóvel. Assim, entendemos que o valor de locação praticado para essas construções é superior aos valores das ofertas disponíveis na região.

## 6. METODOLOGIA EMPREGADA

---

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

O avaliando teve seus valores obtidos pelas seguintes metodologias:

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

### MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

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

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

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

## MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

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

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

## DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

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

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

## DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

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

## METODOLOGIA APLICADA

Os preços praticados para venda de imóveis industriais e logísticos estão diretamente relacionados aos contratos de locação vigentes em cada imóvel, já que as transações são realizadas entre investidores, que visam a rentabilidade do imóvel. A precificação dos valores é intrinsecamente ligada ao valor de locação dos contratos vigentes, bem como ao prazo de contrato e outras condições de mercado. Locações fechadas em períodos de crise, com valores abaixo de mercado, tendem a compor um preço mais baixo para venda. Ao contrário, locações estabelecidas em períodos de *boom* imobiliário, tendem a supervalorizar os valores de venda dos imóveis.

Conforme observado pelo Eng<sup>o</sup> Hélio R. de Caires, no livro Engenharia de Avaliações – volume 2, IBAPE/SP 2014, “o método comparativo atende bem a uniformidades, e não a singularidades”. No mercado imobiliário de imóveis industriais e logísticos há particularidades que devem ser consideradas na precificação do imóvel, principalmente no que diz respeito ao valor de locação e condições de contrato praticados em cada imóvel, já que o valor deriva dos benefícios futuros produzidos por um determinado bem.

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

Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraindo-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.

## 7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

---

### 7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

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

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

#### **Fator oferta**

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

#### **Fator 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 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.

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

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

#### **Fator padrão**

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
	Classificação	Min	Med
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
Galpão Médio	1,368	1,659	1,871

### **Fator depreciação (*Idade x Estado de Conservação*)**

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade e estado de conservação, com base no critério de Ross Heidecke e IBAPE/SP.

**Idade:** As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

**Estado de conservação:** Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

### **Fator aproveitamento**

Fator que considera a relação entre área construída e área de terreno, analisando o aproveitamento eficiente das construções no lote e, em caso de galpões industriais, a possibilidade de expansão das atividades, no caso de existência de excedente de terreno.

### 7.1.1. Valor de Mercado de Locação

#### ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

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

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

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	30,22	35,55	40,89

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

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

**V = Vu x A**, onde:

Vu = Valor Unitário adotado	R\$ 35,55
A = Área construída	7.617,98 m <sup>2</sup>
V = Valor Total	R\$ 270.819,19
<b>VALOR TOTAL ARREDONDADO</b>	<b>R\$ 271.000,00</b>

## 7.2. VALOR JUSTO PARA VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

O avaliando teve seu Valor Justo 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 contrato de locação vigente:

Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data do Último Reajuste	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )
Symrise Aromas e Fragrâncias	01/01/12	01/01/2018	31/12/2026	421.037,48	55,27

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor de Mercado de Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente:** o valor vigente está indicado no quadro anterior.
- **Valor de locação para novos contratos:** R\$35,55/m<sup>2</sup>, de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no anexo.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, o locatário não tem direito a revisional para valor de mercado.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** o contrato vigente obedecerá ao prazo corrente e novos contratos terão prazo de 60 meses.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que o locatário atual permanecerá no imóvel ao longo de todo período da análise.

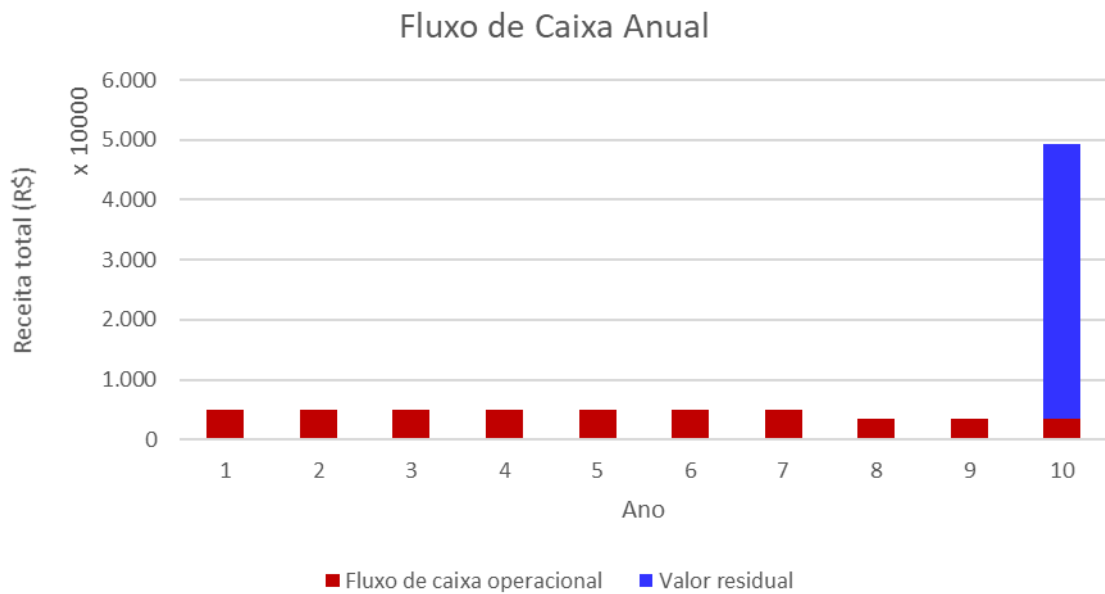
- **Carência inicial:** este item não é aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que o locatário atual permanecerá no imóvel ao longo de todo período da análise.
- **Descontos:** não recebemos informações sobre descontos.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1% ao ano sobre valor de mercado a partir do 3º ano do fluxo.
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda após 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 2% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** não considerado.
- **IPTU:** R\$ 0,65/m<sup>2</sup>, considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2019).
- **Inadimplência Constante:** não considerada.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 1% sobre receita (em meses de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** considerado 0,50% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 7,50% a.a., composta por NTN B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 7,50% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

## Resultados

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

<b>VALOR JUSTO</b>	(Renda - Fluxo de Caixa Descontado)	<b>R\$ 55.017.000,00</b>	<b>Cinquenta E Cinco Milhões E Dezesete Mil Reais</b>
--------------------	-------------------------------------	--------------------------	---

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



Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
<b>Total de receitas</b>	<b>5.052.450</b>	<b>5.052.450</b>	<b>5.052.450</b>	<b>5.052.450</b>	<b>5.052.450</b>	<b>5.052.450</b>	<b>5.052.450</b>	<b>5.052.450</b>	<b>3.415.604</b>	<b>3.415.604</b>	<b>3.415.604</b>	<b>45.613.961</b>
Receita de Locação Corrigida	5.052.450	5.052.450	5.052.450	5.052.450	5.052.450	5.052.450	5.052.450	5.052.450	3.415.604	3.415.604	3.415.604	45.613.961
Desconto de locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carência	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total de despesas</b>	<b>-75.787</b>	<b>-75.787</b>	<b>-75.787</b>	<b>-75.787</b>	<b>-75.787</b>	<b>-75.787</b>	<b>-75.787</b>	<b>-75.787</b>	<b>-51.234</b>	<b>-51.234</b>	<b>-51.234</b>	<b>-684.209</b>
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
IPTU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inadimplência	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA	-50.524	-50.524	-50.524	-50.524	-50.524	-50.524	-50.524	-50.524	-34.156	-34.156	-34.156	-456.140
Gestão de contratos	-25.262	-25.262	-25.262	-25.262	-25.262	-25.262	-25.262	-25.262	-17.078	-17.078	-17.078	-228.070
PIS / COFINS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CSLL	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
<b>Receta líquida operacional</b>	<b>4.976.663</b>	<b>4.976.663</b>	<b>4.976.663</b>	<b>4.976.663</b>	<b>4.976.663</b>	<b>4.976.663</b>	<b>4.976.663</b>	<b>4.976.663</b>	<b>3.364.370</b>	<b>3.364.370</b>	<b>3.364.370</b>	<b>44.929.752</b>
Valor de Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46.921.340	46.921.340
Comissão de venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-938.427	-938.427
Valor residual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45.982.913	45.982.913
VPL (Valor Presente Líquido)	-55.016.798											
<b>Fluxo de caixa</b>	<b>4.976.663</b>	<b>4.976.663</b>	<b>4.976.663</b>	<b>4.976.663</b>	<b>4.976.663</b>	<b>4.976.663</b>	<b>4.976.663</b>	<b>4.976.663</b>	<b>3.364.370</b>	<b>3.364.370</b>	<b>49.347.283</b>	<b>90.912.665</b>
<b>Fluxo de caixa acumulado</b>	<b>4.976.663</b>	<b>9.953.326</b>	<b>14.929.989</b>	<b>19.906.652</b>	<b>24.883.315</b>	<b>29.859.978</b>	<b>34.836.641</b>	<b>38.201.011</b>	<b>41.565.382</b>	<b>45.930.752</b>	<b>90.912.665</b>	<b>90.912.665</b>

### 7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

A seguir apresentamos uma análise de sensibilidade onde provocamos flutuações no cenário referencial para análise de impactos nos indicadores, com análise do efeito de flutuação em duas variáveis:

- A taxa de desconto será variada de – 1,00% a + 1,00%;
- O valor de locação será variado de – 4,00% a + 4,00%;

		<b>Δ Valor de locação - Consolidado</b>				
		<b>-4,00%</b>	<b>-2,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>2,00%</b>	<b>4,00%</b>
<b>Δ Tx. de desconto</b>	<b>-1,00%</b>	57.281.656	57.889.639	58.497.621	59.105.603	59.713.585
	<b>-0,50%</b>	55.556.739	56.137.699	56.718.659	57.299.619	57.880.579
	<b>0,00%</b>	53.906.273	54.461.536	55.016.798	55.572.060	56.127.323
	<b>0,50%</b>	52.326.506	52.857.325	53.388.144	53.918.963	54.449.781
	<b>1,00%</b>	50.813.895	51.321.457	51.829.020	52.336.582	52.844.145

## 8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

---

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

<b>VALOR JUSTO</b>	(Renda – Fluxo de Caixa Descontado)	<b>R\$ 55.017.000,00</b>	<b>Cinquenta E Cinco Milhões E Dezessete Mil Reais</b>
--------------------	-------------------------------------	--------------------------	--

Binswanger Brazil  
CREA: 494866



Nilton Molina Neto  
Sócio-Diretor  
CREA:5068 933048



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



## ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

### Pesquisa

Item	Endereço	Áreas		Construções				Contato	
		Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	Área construída (m <sup>2</sup> )	Vida Útil	EC	Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Telefone
Aval.	Avenida Capuava, 1000	14.184,00 m <sup>2</sup>	7.617,98 m <sup>2</sup>	80 anos	b - entre novo e regular	b - entre novo e regular	galpão superior	-	-
1	Rua Monte Alegre, 637	29.800,00 m <sup>2</sup>	12.000,00 m <sup>2</sup>	80 anos	b - entre novo e regular	b - entre novo e regular	galpão médio (+)	Plus Imóveis	(11) 3050-8800
2	Estrada dos Estudantes, 196	2.700,00 m <sup>2</sup>	1.500,00 m <sup>2</sup>	80 anos	c - regular	c - regular	galpão médio (-)	Goldville	(11) 94006-1001
3	Estrada dos Estudantes - Polo Industrial Granja Viana	1.600,00 m <sup>2</sup>	1.580,00 m <sup>2</sup>	80 anos	c - regular	c - regular	galpão médio (-)	Terra	(11) 2898-9900
4	Via das Magnólias, 415	3.248,00 m <sup>2</sup>	1.400,00 m <sup>2</sup>	60 anos	b - entre novo e regular	b - entre novo e regular	galpão simples (+)	Proinvest	(11) 4617-8699
5	Rua Maestro Manoel Vitorino dos Santos, 700	5.000,00 m <sup>2</sup>	3.000,00 m <sup>2</sup>	80 anos	d - entre regular e reparos simples	d - entre regular e reparos simples	galpão médio (-)	Andrea Alves	(11) 98564-5860

## Cálculo

Item	Área construída (m <sup>2</sup> )	Valores			Homogeneização (Fatores)				Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Aproveitamento		
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK	OK		
1	12.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 500.000,00	0,90	R\$ 37,50/m <sup>2</sup>	0,952	1,000	0,976	0,931	0,859	R\$ 32,21/m <sup>2</sup>
2	1.500,00 m <sup>2</sup>	R\$ 40.000,00	0,90	R\$ 24,00/m <sup>2</sup>	1,111	1,295	1,078	1,008	1,492	R\$ 35,81/m <sup>2</sup>
3	1.580,00 m <sup>2</sup>	R\$ 45.000,00	0,90	R\$ 25,63/m <sup>2</sup>	1,111	1,295	1,043	1,079	1,528	R\$ 39,17/m <sup>2</sup>
4	1.400,00 m <sup>2</sup>	R\$ 40.000,00	0,90	R\$ 25,71/m <sup>2</sup>	1,053	1,381	0,983	0,946	1,363	R\$ 35,06/m <sup>2</sup>
5	3.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 72.000,00	0,90	R\$ 21,60/m <sup>2</sup>	1,111	1,295	1,210	1,028	1,644	R\$ 35,51/m <sup>2</sup>

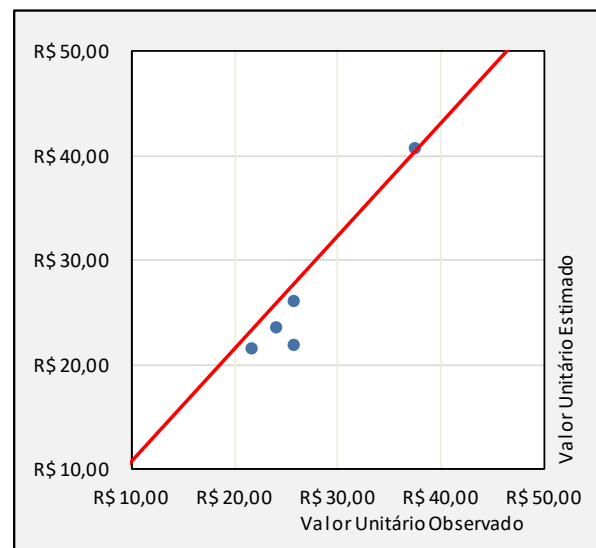
### Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança	
Número de amostras:	5
Graus de liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Amplitude:	R\$ 3,40/m <sup>2</sup>
Limite inferior:	R\$ 33,85/m <sup>2</sup>
Média:	R\$ 35,55/m <sup>2</sup>
Limite superior:	R\$ 37,25/m <sup>2</sup>

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R\$ 32,21/m <sup>2</sup>
Valor máximo:	R\$ 39,17/m <sup>2</sup>

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R\$ 30,22/m <sup>2</sup>
<b>Média: R\$ 35,55/m<sup>2</sup></b>	
Limite superior:	R\$ 40,89/m <sup>2</sup>

Situação paradigma	
Área:	7.617,98 m <sup>2</sup>
Idade:	10
Vida útil:	80 anos
Padrão:	med
Conservação:	b - entre novo e regular
Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R\$ 24,89/m <sup>2</sup>
Média: R\$ 35,55/m <sup>2</sup>	
Limite superior (+30%):	R\$ 46,22/m <sup>2</sup>



## Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

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

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

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

**Pontuação 10**

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

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

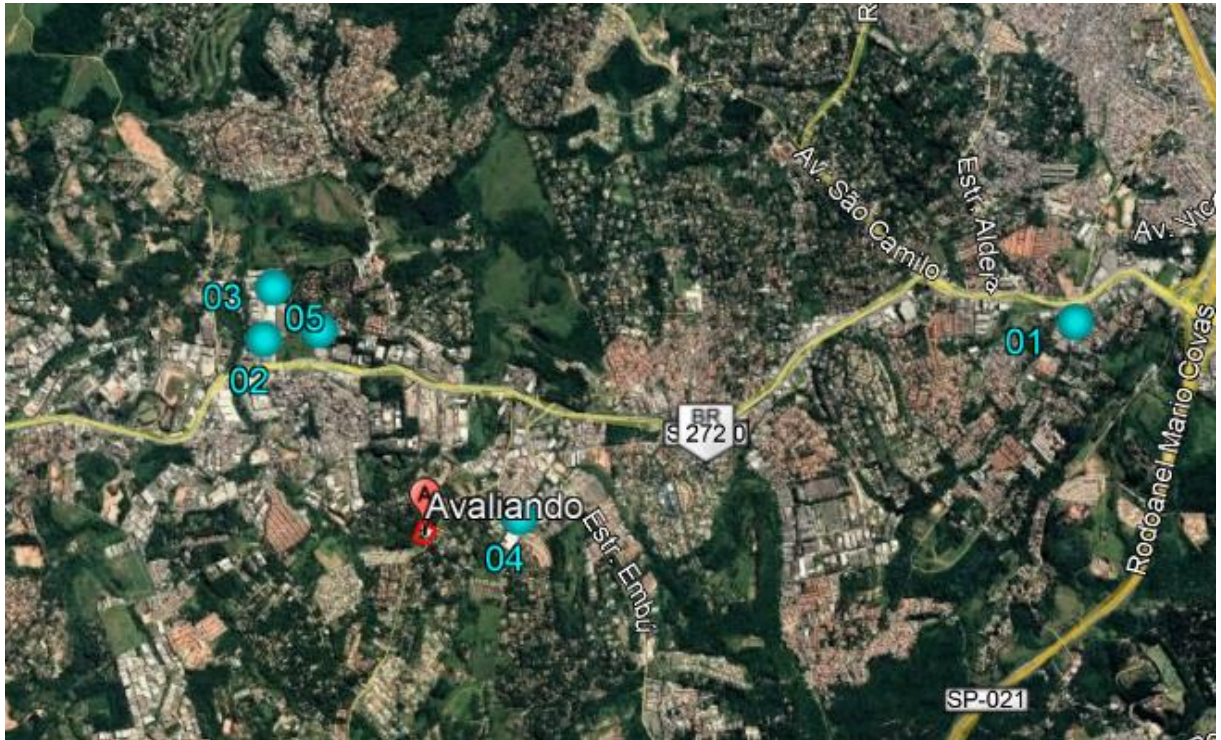
**Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores**

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

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

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II GRAU DE PRECISÃO: Grau III**

## Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5

# ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

Symrise Aromas e Fragrâncias																												
Total VPL		30-nov-19		45.613.961		0		0		46.921.340		92.535.301		-938.427		0		0		-456.140		-228.070		-1.622.636		90.912.665		
VPL		33.204.231		0		0		0		22.765.949		55.970.180		0		-455.319		0		-332.042		-166.021		-953.382		55.016.798		
Período		Despesas																										
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPFU	Inadimplência	FRA	Gestão de contratos	Total de despesas	Total Operacional									
dez-19	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jan-20	1	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
fev-20	2	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
mar-20	3	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
abr-20	4	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
mai-20	5	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
jun-20	6	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
jul-20	7	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
ago-20	8	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
set-20	9	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
out-20	10	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
nov-20	11	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
dez-20	12	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
jan-21	13	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
fev-21	14	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
mar-21	15	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
abr-21	16	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
mai-21	17	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
jun-21	18	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
jul-21	19	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
ago-21	20	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
set-21	21	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
out-21	22	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
nov-21	23	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
dez-21	24	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
jan-22	25	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
fev-22	26	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
mar-22	27	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
abr-22	28	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
mai-22	29	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
jun-22	30	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
jul-22	31	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
ago-22	32	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
set-22	33	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
out-22	34	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
nov-22	35	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
dez-22	36	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
jan-23	37	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
fev-23	38	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
mar-23	39	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
abr-23	40	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
mai-23	41	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
jun-23	42	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
jul-23	43	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
ago-23	44	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
set-23	45	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
out-23	46	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
nov-23	47	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
dez-23	48	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
jan-24	49	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
fev-24	50	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
mar-24	51	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
abr-24	52	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
mai-24	53	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
jun-24	54	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0	0	-4,210	-2,105	-6,316	414,722									
jul-24	55	100%	55,27	1,00	55,27	421,037	0	0	0	421,037	0	0	0	0														

## Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor						
		Grau III		Grau II		Grau I		
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3	✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	
2	Análise das séries históricas do empreendimento	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses			Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1 ✓
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta			Da conjuntura		Sintética da conjuntura	1 ✓
4	Taxas de desconto	Fundamentada			Justificada		Arbitrada	1 ✓
5	Escolha do Modelo	Probabilístico			Determinístico associado aos cenários		Determinístico	1 ✓
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3	✓	Simplificada		Rendas Líquidas	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5			Mínimo de 3		Mínimo de 1	1 ✓
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico			Simulação com identificação de elasticidade por variável	2	Simulação única com variação em torno de 10%	✓
9	Análise de risco	Risco fundamentado			Risco justificado		Risco arbitrado	
<b>Pontuação</b>								<b>13</b>

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):**

**Grau I**

Para id

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

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

## ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

---

## ANEXO D – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS

---

### A Binswanger Brazil

A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes.

Durante os anos 1990, a consultoria iniciou um programa de expansão internacional, formando alianças estratégicas com organizações imobiliárias em todo o mundo, período em que se estabeleceu também no Brasil, maior mercado imobiliário da América Latina.

Fundada em 1997, a Binswanger Brazil nasceu como escritório regional da rede, e em pouco mais de duas décadas se consolidou como uma das principais fornecedoras de serviços imobiliários para o mercado corporativo brasileiro.

Com sede em São Paulo, a companhia conta atualmente com uma das melhores estruturas imobiliárias em operação no país e oferece assistência de alcance global para todo o território nacional em um balcão único para clientes em diversos setores da economia.

Mais do que atender às necessidades de clientes, a Binswanger Brazil oferece linha completa de soluções imobiliárias e projetos personalizados para atender a todas as etapas dos processos imobiliários de seus parceiros de negócio.

### Currículos



#### **Nilton Molina Neto - CEO**

Graduado em Engenharia de Produção Mecânica pelo Instituto Mauá de Tecnologia, Nilton é CEO da Binswanger Brazil desde 2015. Em sua trajetória profissional em grandes grupos corporativos, teve a oportunidade de acompanhar projetos industriais em empresa multinacional americana, participar de projetos comerciais de uma das maiores empresas da indústria de celulose do país e gerenciar projetos de construção naval para indústria de óleo e gás, onde coordenou mais de 150 funcionários.



#### **Isabela Monastersky (MRICS) - Diretora Técnica**

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

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



REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE COTIA-SP  
Bel. Cláudio Avelino dos Santos  
2011

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula  
**-75.467-**

ficha  
**-01-**

de Cotia  
Cotia, 29 de Abril de 2002

**IMÓVEL:** UM PRÉDIO com a área construída de 2.602,90 metros quadrados, sito na Avenida da Capuava, nº 1.000, e se respectivo TERRENO URBANO, designado GLEBA "H", constituídos dos LOTES/ÁREAS "G", "H", "I" e "J" do lugar denominado "PAISAGEM RENOIR - LOTES RESIDENCIAIS", situado no Bairro do Moinho Velho, neste município e Comarca de Cotia-SP e assim descrito: faz frente para a Avenida da Capuava, medindo 124,30 metros, em quatro segmentos levemente em curva, medindo o primeiro, que inicia do lado esquerdo, de quem da Avenida olha para a Gleba "H", 79,60 metros, o segundo 12,50 metros, o terceiro 23,20 metros e o quarto e último 9,00 metros; do lado direito, mede 105,20 metros, confrontando com o lote "F"; do lado esquerdo mede 84,50 metros, confrontando com a área de propriedade de Haruo Kasahara; e, nos fundos mede 144,50 metros e confronta com o terreno do Sistema de Recreio, encerrando a área de 14.184,00 metros quadrados.-

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** nº 23253-12-57-0798-01-000-2.-

**REGISTRO ANTERIOR:** R.17-M. 15.809 em 08.11.2001 e R.01-M. 74.085 em 17.12.2001, ambas deste Registro (unificadas).-

**PROPRIETÁRIOS:** BRUNO CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE, brasileiro, solteiro, estudante, nascido aos 22 de março de 1983, RG. nº 35.115.735-9-SP, CPF/MF nº 304.782.248-42; MÁRIO CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE, brasileiro, solteiro, estudante, nascido aos 30 de junho de 1984, RG. nº 35.115.535-1-SP, CPF/MF nº 304.824.718-16; e, CYNTHIA CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE, brasileira, solteira, estudante, nascida aos 25 de março de 1986, RG. nº 35.526.426-2-SP, CPF/MF nº 225.499.128-02, sendo os dois primeiros assistidos e a última representada, por seus pais, Arnaldo Fernandes Cavalcanti de Albuquerque, brasileiro, empresário, RG. nº 6.000.288-SP, CPF/MF nº 484.883.998-04 e Rosa Maria Novelli Cavalcanti de Albuquerque, brasileira, empresária, RG. nº 3.089.791-SP, CPF/MF nº 052.397.618-68, casados sob o regime da comunhão de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 2.523, no livro 03 de Registro Auxiliar, do 2º Registro de Imóveis de São Paulo-SP, residentes e domiciliados na rua General Fernando Vasconcellos Cavalcanti de Albuquerque, nº 1.076, Granja Vianna, Cotia-SP.-

EU (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, digitei, EU (JOSÉ ROBERTO S. SANTOS) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-

O OFICIAL  
D.R\$ 3,87

BEL. ANTÔNIO BENTO MOTA DIAS.-  
P.119.303 CAS.-

- segue verso - Página 1 de 13.

MOD. 10

Avenida Prof. Manoel José Pedroso, 239 - térreo - Centro - Cotia/SP - CEP: 06717-100

Fonc. (11) 4148-9100 - Fax: (11) 4551-7900

www.ricotia.com.br - e-mail: contato@ricotia.com.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'



matrícula

-75.467-

ficha

-01-

verso

Av.01, em 11 de novembro de 2002.-

A requerimento firmado aos 28 de outubro de 2002, em Cotia-SP, procedo a presente para constar que sobre o imóvel desta matrícula foi **construída uma área total de 2.877,96 metros quadrados**, sito na Avenida da Capuava, nº 1.000, conforme prova o Habite-se nº 136/99, expedido pela prefeitura municipal de Cotia-SP. Foi apresentada e arquivada a Certidão Negativa de Débitos do INSS nº 026251999-21629002, emitida aos 24 de novembro de 1999, sendo atribuído à construção o valor de R\$ 800.000,00.-

EU [assinatura] (CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS) escrevente autorizado, digitei, EU [assinatura] (JOSÉ ROBERTO S. SANTOS) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-  
D.R\$ 363,18 P.122.805

REGISTRO DE COPIAS  
Claudio Avelino Santos  
Oficial

R.02, em 25 de março de 2004.-

TÍTULO: CONFERÊNCIA DE BENS.-

Pela escritura lavrada aos 18 de fevereiro de 2004, fls. 149 do livro nº 622, do Registro Civil e Serviço Notarial de Osasco-SP, os proprietários, BRUNO CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE; MÁRIO CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE; e, CYNTHIA CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE, já qualificados, **conferiram** o imóvel desta matrícula a **ALBUQUERQUE ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 49.976.871/0001-34, com sede na rua Clodomiro Amazonas, nº 1.422, 10º andar, conjunto 105 (parte), Vila Olímpia, São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 2.116.350,00. Foi emitida pelo Tabelionato a Declaração sobre Operação Imobiliária (D.O.I.).

EU [assinatura] (CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS) escrevente autorizado, digitei, EU [assinatura] (PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-  
D.R\$ 2.471,39 P.130.649

Av.03, em 22 de dezembro de 2008.-

CONSTRUÇÃO.-

Pelo requerimento firmado aos 10 de dezembro de 2008, em Cotia, procedo a presente para constar que sobre o imóvel desta matrícula foi **construída uma escola, com área total de 2.353,20 metros quadrados**, sendo: **prédio 3** - térreo com 629,52 m<sup>2</sup>, primeiro pavimento com 629,52 m<sup>2</sup>, segundo pavimento com 629,52 m<sup>2</sup>.  
-segue ficha 02...



matrícula	ficha
-75.467-	02 verso

Eu, [assinatura] (CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS) escrevente autorizado, digitei Eu, [assinatura] (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado conferi e achei conforme.-  
D.R\$ 10,26

Av.06, em 26 de outubro de 2010.-

**CONSTRUÇÃO.-**

Pelo requerimento firmado em 06 de outubro de 2010, em Carapicuíba-SP, procedo a presente para constar que sobre o imóvel desta matrícula foi **construída uma área de 840,53 metros quadrados**, sito na **Estrada Municipal da Capuava, nº 1.000**, conforme prova o Habite-se nº 084/2003, expedido pela Prefeitura de Cotia-SP. Foi apresentada e arquivada a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 153492010-21028010, CEI: 44.590.00234/67, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, sendo atribuído à construção o valor de R\$ 535.779,00. Valor Sinduscon julho/2010: R\$ 911.378,27.-

Eu, [assinatura] (CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS) escrevente autorizado, digitei Eu, [assinatura] (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado conferi e achei conforme.-  
D.R\$ 499,58

Prot. 182.827

R.07, em 11 de maio de 2011. -

**VENDA E COMPRA. -**

Pela escritura pública lavrada em 04 de março de 2011, às págs. 249, do livro nº 9404, e Ata Notarial lavrada em 20 de abril de 2011, fls.399 do livro 9.432, ambas do 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, o proprietário, ARNALDO FERNANDES CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE, já qualificado, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **VRE SP CT COTIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrita no CNPJ nº 12.541.760/0001-95, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, Conjunto 301, Sala 04, São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 13.000.000,00.- Foi emitida pelo Tabelionato a Declaração sobre Operação Imobiliária (D.O.I.). -

EU, [assinatura] (GERSON Q. DOS SANTOS JÚNIOR) escrevente autorizado, digitei EU, [assinatura] (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, conferi e achei conforme.-  
D.R\$ 12.984,88

Prot.188.222

segue ficha 03... Página 4 de 13.



matricula

**-75.467-**

ficha

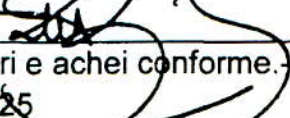
**-03-**

verso

R.09, em 05 de Setembro de 2011.-

**LOCAÇÃO.** -

Pelo instrumento particular de Contrato Atípico e outras avenças firmado em 25 de outubro de 2010, em São Paulo-SP, a proprietária VRE SP CT COTIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A., já qualificada, **locou** o imóvel desta matrícula a **SYMRISE AROMAS E FRAGÂNCIAS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo-SP, na Rua Domingos Jorge, nº 1000, Prédio 9104, Socorro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.940.758/0001-12, o prazo de mínimo de locação é de 15 (quinze) anos, contados a partir de 1º de setembro de 2011, com o valor mensal do aluguel de R\$260.000,00, tendo por data base a data de assinatura deste contrato, a ser corrigido monetariamente, desde a data base supra até a data de início do prazo locatício, de acordo com a variação acumulada do IPCA, e, após a data do início do prazo locatício, será corrigido monetariamente, a cada 12 (doze) meses, ou no menor período legalmente permitido, de acordo com a variação acumulada do mesmo índice. A empresa SYMRISE AG, sociedade constituída e existente de acordo com a Lei da Alemanha, com sede em Muhlenfeldstr, 1,37603, Holzminden, Alemanha, figura neste instrumento particular como fiadora. O presente contrato tem como propósito específico de prover o desenvolvimento, a implementação e a reforma integral da Edificação, e das demais instalações erigidas sobre o terreno, com base no "Cronograma de Obras e Escopo Prévio de Obras e Orçamento", desde já aprovado pelas partes, e demais documentos mencionados no título, que serão desenvolvidos pela locadora (ou por quem ela contratar e sob a sua responsabilidade), com base nas diretrizes e entendimentos havidos até a presente data com a locatária, e diretrizes, solicitações e orientações fornecidas pela locatária, após a assinatura deste e durante a preparação dos referidos documentos, que serão fornecidos pela locadora à locatária, para aprovação, em até 30 (trinta) dias da data de assinatura do presente, sendo que, após assinatura por ambas as partes, referidos documentos passarão a produzir efeitos. A presente locação continuará a vigorar nas hipóteses de alienação do imóvel a terceiros, 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 ajustada, com as demais cláusulas e condições constantes do título. Valor deste ato: R\$ 46.800.000,00.

EU,  (Bel: RICARDO A. B. DIAS) Oficial Substituto, digitei, conferi e achei conforme.  
D.R\$43.653,25

(Bel: RICARDO A. B. DIAS) Oficial Substituto,

Prot. 191.297

segue ficha 04...

Página 6 de 13.



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula	ficha
<b>-75.467-</b>	<b>04</b>

de Cotia

Cotia, de 10/09/11 de

Av.10, em 27 de setembro de 2011.

**CORREÇÃO.** -

Procedo a presente "ex-officio", nos termos do artigo 213, Inciso "I" letra "a" da Lei nº 6.015/73, alterado pela Lei nº 10.931/2004, para constar que **o ato do R.09 desta matrícula foi praticado no dia 06 de setembro de 2011 e não como ficou constando.**-

O OFICIAL SUBSTº

Bel. RICARDO A. B DIAS

Av.11, em 18 de outubro de 2011.

**ADITAMENTO.** -

Pelo instrumento particular, firmado em 05 de agosto de 2011, em São Paulo-SP, procedo a presente para constar que a locadora VRE SP CT COTIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A; e, a locatária SYMRISE AROMAS E FRAGÂNCIAS LTDA., já qualificadas, decidiram de mútuo e comum acordo **aditar** o instrumento particular de contrato de locação objeto R.09 desta, para que fique constando que as partes resolveram de comum acordo, substituir o Anexo III do Contrato (Cronograma e Escopo de Obras) por 04 (quatro) anexos, os quais constituem os seguintes anexos deste Primeiro Aditamento: (i) Anexo I (Escopo de Obras); (ii) Anexo II (Exclusões do Escopo Feitas em Reuniões entre 01/08 e 04/08); (iii) Anexo III (Cronograma de Desenvolvimento); e (iv) Anexo IV (Cronograma de Obras), os quais passam a fazer parte integrante e indissociável do Contrato, para todos os fins e efeitos de direito. Desta forma, os Anexos I, II, III e IV do presente Primeiro Aditamento deverão ser considerados em todas as referências feitas no Contrato ao Cronograma e Escopo de Obras ou a Anexo III. As partes concordam, por mútuo e comum acordo, em alterar a data de início do prazo locatício para 01 de janeiro de 2012, data esta anterior a data de conclusão da obra prevista o instrumento de primeiro aditamento supracitado. O prazo mínimo de locação é de 15 (quinze) anos, contados a partir de 01 de janeiro de 2012, sendo certo que os aluguéis e demais encargos locatícios previstos na cláusula 11.3.7 do título, passarão a ser devidos pela locatária apenas a partir de 01 de janeiro de 2012, observado o disposto na cláusula 6.4 do primeiro instrumento de aditamento. O primeiro aluguel a ser pago pela locatária será devido em 15 de janeiro de 2012 e corresponderá ao período relativo a 12 (doze) meses de locação, tendo em vista que as partes, de comum acordo e como uma das condições de equilíbrio econômico e viabilidade do negócio, decidem adiantar o pagamento do valor referente ao montante equivalente a 12 (doze) aluguéis

-segue verso-

Página 7 de 13.

MOD. 10

Avenida Prof. Manoel José Pedroso, 239 - térreo - Centro - Cotia/SP - CEP: 06717-100

Fone: (11) 4148-9100 Fax: (11) 4551-7900

www.ricotia.com.br - e-mail: contato@ricotia.com.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'



matricula

**-75.467-**

ficha

**-04-**

verso

mensais, relativos ao período de janeiro a dezembro do ano de 2012, valor este que será corrigido monetariamente pelo IPCA, pelo período entre outubro de 2010 e a data de pagamento da referida primeira parcela de aluguel. A partir do 13º mês de vigência da locação inclusive, os aluguéis serão pagos pela locatária à locadora mensalmente, sendo os valores corrigidos monetariamente pelo IPCA do período apurado, com as demais cláusulas e condições constantes do título.

EU, Sueli A. Dos Santos (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, digitei, EU, Bel. Paulo Tarciso Alves (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-

D.R\$ 10,91

Prot. 194.078 – S.I.K –

Av.12, em 18 de julho de 2012. -

**CANCELAMENTO.** -

Pelo instrumento particular firmado aos 02 de julho de 2012, em São Paulo-SP, procedo a presente para constar que a credora BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da alienação fiduciária objeto do R.08 desta.** - Valor atribuído para efeito de emolumentos R\$15.000.000,00.-

EU, Gerson O. Dos Santos Júnior (GERSON O. DOS SANTOS JÚNIOR) escrevente autorizado, digitei, EU, Sueli A. Dos Santos (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, conferi e achei conforme. -

D.R\$7.524,44

Prot.204.344

Av.13, em 18 de novembro de 2013.-

**RAZÃO SOCIAL.**-

Pelo instrumento particular adiante mencionado e conforme prova o instrumento particular de segunda alteração do contrato social, firmado em 25 de março de 2011, em São Paulo-SP, registrado sob nº 35300393341 em 29 de abril de 2011 (certificado do registro sob o nº 161.455/11-6), na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP, procedo a presente para constar que VRE SP CT COTIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., já qualificada, em virtude da transformação em sociedade anônima, **teve sua razão social alterada para "VRE SP CT COTIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A."**. -

-segue ficha 05-



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

de Cotia

**-75.467-**

**-05-**

Cotia,

de

de

O Escrevente Autorizado R. S. C. **ROGÉRIO SCACCIO DE OLIVEIRA.**  
D.R\$12,10

R.14, em 18 de novembro de 2013.-

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-**

Pelo instrumento particular firmado em 27 de setembro de 2013, em São Paulo-SP, a proprietária VRE SP CT COTIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., já qualificada, **alienou fiduciariamente** nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, o imóvel desta matrícula em favor do titular da Cédula de Crédito Imobiliário, representado pela instituição custodiante **GDC PARTNERS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS LTDA.** com sede na Avenida Ayrton Senna, 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, Grupo 3.105, Edifício Via Parque Comfort Working, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ, inscrita no CNPJ/MF nº 10.749.264/0001-04, para garantia dos créditos locatícios decorrentes do contrato de locação. Os créditos locatícios e, conseqüentemente, os créditos imobiliários representados pela CCI, contam com a fiança outorgada por **SYMRISE AROMAS E FRAGÂNCIAS LTDA.**, com sede na Rua Domingos Jorge, 1.000, prédio 9.104, Socorro-CE, inscrita no CNPJ/MF nº 43.940.758/0001-12. As partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514/1997, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características: **a) saldo devedor: R\$25.740.000,00** (vinte e cinco milhões, setecentos e quarenta mil reais), na data do contrato, sem atualização monetária; **b) atualização monetária:** anual de acordo com a variação do IPCA/IBGE; **c) juros remuneratórios:** não se aplica; **d) prazo e forma de pagamento:** o pagamento mensal, até o 5º dia útil de cada mês, nos valores datas, vencimentos e demais condições especificadas no contrato de locação e na escritura de emissão e Anexo I, com vencimento final em 31 de dezembro de 2021; **e) encargos moratórios:** juros de mora, correção monetária e multa de caráter não compensatório, nos termos do contrato de locação; **f) local de pagamento:** São Paulo-SP, com as demais cláusulas e condições constante do título.

O Escrevente Autorizado R. S. C. **ROGÉRIO SCACCIO DE OLIVEIRA.**  
D.R\$25.454,49

Av.15, em 18 de novembro de 2013.-

**CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.-**

Pelo instrumento particular mencionado no R.14 desta, a **GDC PARTNERS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já  
-segue verso-

Página 9 de 13.

MOD. 10

Avenida Prof. Manoel José Pedrosa, 239 - térreo - Centro - Cotia/SP - CEP: 06717-100

Fone: (11) 4148-9100 - Fax: (11) 4551-7900

www.ricotia.com.br - e-mail: contato@ricotia.com.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Cotia - SP

11991-7-AA 818432



matricula

**-75.467-**

ficha

**-05-**

verso

qualificada, na qualidade de credora de VRE SP CT COTIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., já qualificados, no valor do crédito imobiliário de R\$25.740.000,00, garantida pela alienação fiduciária a que se refere o R.14, emitiu em 27 de setembro de 2013, a **Cédula de Crédito Imobiliário**, com a série SYM-1, nº 001, Tipo de CCI – fracionária, figurando como devedora a empresa **SYMRISE AROMAS E FRAGÂNCIAS LTDA.**, já qualificada e como instituição custodiante a própria credora desta cédula. Com as demais cláusulas e condições constantes do título.-

O Escrevente Autorizado  **ROGÉRIO SCACCIO DE OLIVEIRA.-**  
D. Nihil Prot. 221.021

R.16, em 24 de junho de 2014. -

**CESSÃO.-**

Pela escritura pública lavrada aos 03 de abril de 2014, às fls. 35 do livro nº 3.244 do 26º Tabelionato de Notas de São Paulo-Capital, retificada aos 10 de abril de 2014, por escritura das mesmas notas lavrada às fls. 399 do livro nº 3.241, e novamente rerratificada e aditada por outra escritura das mesmas notas, lavrada aos 06 de junho de 2014, às fls. 209 do livro nº 3.263, VRE SP CT COTIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, já qualificada, **cedeu e transferiu** à título de dação em pagamento, todos os seus direitos e obrigações da propriedade fiduciária ao **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII GOLDEN**, inscrito no CNPJ/MF nº 17.282.011/0001-04, representado por sua instituição administradora, BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, inscrita no CNPJ/MF sob nº 59.281.253/0001-23, com sede na cidade do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, pelo valor de R\$21.886.891,34, com as demais cláusulas e constantes da escritura.-

O escrevente autorizado  **Sueli Aparecida dos Santos)**  
D. R\$ 20.726,45 Prot. 228.543 - G.Q.S

Av.17, em 24 de junho de 2014. -

**SUB-ROGAÇÃO DE DÍVIDA.**

(segue na ficha 06) Página 10 de 13.





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula  
**75.467**

ficha  
**06**

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, de de

Pelas escrituras mencionadas no R.16 desta, o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII GOLDEN, devidamente representado, fica sub-rogado em todas as obrigações decorrentes da alienação fiduciária e cédula de crédito imobiliário, objeto do R.14 e Av.15 retro, cuja dívida importa em R\$25.740.000,00, com as demais cláusulas e condições constantes do título.-

O escrevente autorizado Sueli Aparecida dos Santos (Sueli Aparecida dos Santos)  
D. R\$ 12.523,06 Prot. 228.543 - G.Q.S

Prenotado sob nº 306.654 em 13/01/2020.  
Av.18 em 23 de janeiro de 2020. -

**ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL.** -

Pelo Instrumento Particular adiante mencionado, e conforme faz prova o Instrumento Particular de 7ª Alteração do Contrato Social da Sociedade Limitada, consolidado em 26/03/2019, e registrada sob NIRE: 33.2.0833252-6, na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA, procedo a presente para constar que a proprietária GDC PARTNERS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, teve sua razão social alterada para "**GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**" inscrita no CNPJ/MF nº10.749.264/0001-04, com sede na Avenida Ayrton Senna, nº 3000, parte 3, Bloco Itanhangá, Grupo 3.105, Edifício Via Parque Comfort Working, Barra da Tijuca, em Rio de Janeiro/RJ. -

O escrevente autorizado Elias Lima Ferreira Elias Lima Ferreira.  
(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)  
D.R\$ 17,26  
Selo digital: 119917331000000012532420P

Prenotado sob nº 306.654 em 13/01/2020.  
Av.19 em 23 de janeiro de 2020. -

**CANCELAMENTO.** -

Pelo Instrumento Particular adiante mencionado, procedo a presente para constar que a credora GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., já

continua no verso Página 11 de 13.

MOD. 10

Avenida Prof. Manoel José Pedroso, 239 - térreo - Centro - Cotia/SP - CEP: 06717-100

Fone: (11) 4148-9100 - Fax: (11) 4551-7900

www.ricotia.com.br - e-mail: contato@ricotia.com.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Cotia - SP

11991-7 - AA 818433

11991-7-814001-824000-1219



matrícula

75.467

ficha

06

verso

qualificada, autorizou o **CANCELAMENTO** da Cédula de Crédito imobiliário mencionada na Av.15 desta, e constante na Av.17.-

O escrevente autorizado  Elias Lima Ferreira.  
(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)  
D.R\$ 17,26  
Selo digital: 119917331000000012532520N

Prenotado sob nº 306.654 em 13/01/2020.  
Av.20 em 23 de janeiro de 2020. -

**CANCELAMENTO.** -

Pelo instrumento particular firmado em 17 de dezembro de 2019, na cidade de Rio de Janeiro-RJ, procedo a presente para constar que a credora GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, autorizou o **CANCELAMENTO da Alienação Fiduciária objeto do R.14 desta**, e constante na Av.17. Valor atribuído para efeito de cancelamento R\$25.740.000,00.-

O escrevente autorizado  Elias Lima Ferreira.  
(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)  
D.R\$ 12577,73  
Selo digital: 119917331000000012532620L

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

Registro de imóveis da comarca de cotia - SP

A circunscrição imobiliária e Comarca sede desta serventia foram instaladas a 10 de novembro de 1968. Os imóveis de sua atual competência registraria tiveram como competentes para o seu registro as Serventias das seguintes Circunscrições Imobiliárias e respectivos períodos: 1º CRISP de 27/07/1865 a 02/12/1912; 2º CRISP de 24/12/1912 a 08/12/1925; 4º CRISP de 09/12/1925 a 25/12/1927; 5º CRISP de 26/12/1927 a 01/03/1932; 4º CRISP de 02/03/1932 a 14/05/1939; 2º CRISP de 15/05/1939 a 06/10/1939; 10º CRISP de 01/10/1939 a 20/11/1942; e a 11º CRISP de 21/11/1942 a 10/11/1968.

Selo Digital 11991733000000012535720W

Os imóveis localizados no município de Itapeví deixaram de pertencer a esta serventia imobiliária em 13 de novembro de 2009, passando a pertencer a circunscrição da Comarca de Itapeví.



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO



## CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ, que está certidão foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula nº: **75467**, e sobre o imóvel da mesma não há quaisquer ônus ou alienações, além do que nela contém. Certifico mais que as buscas do CONTRADITÓRIO restringem-se à data do dia útil anterior da expedição dessa certidão e que foram encontradas as seguintes prenotações: Certifico ainda que se encontra prenotado sob nº 306956 em 21/01/2020, título referente ao imóvel desta matrícula..

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.

PROTOCOLO 306654

Selo Digital 1199173C3000000012535720W

AS CUSTAS E EMOLUMENTOS  
REFERENTE À PRESENTE CERTIDÃO  
FORAM NO RECIBO QUE FAZ PARTE  
INTEGRANTE DESTE TÍTULO.

Cotia, quinta-feira, 23 de janeiro de 2020

Bel. Claudio Avelino dos Santos

Oficial Interino



**EM BRANCO**

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

IPTU 2018 2ªVIA

Inscrição: 23253.12.57.0798.01.000 RECIBO 2018-99-409605 Data de Emissão: 17/01/2018  
 Contribuinte: SYMRISE AROMAS E FRAGANCIAS LTDA  
 End. Imóvel: AVENIDA DA CAPUAVA Nº 1000 BLOCO 1 CAPUAVA LOTE G.H.I CEP 06715-410 COTIA SP  
 End. Entrega: AV CAPUAVA nº 1000 MOINHO VELHO CEP 06715-725 Cotia SP

Situação	Cobrança	Testada Principal	Fr. Ideal	Área Ocupada	Área Terreno	Área Construída	Tipo Edificação	Utilização
		124.30	1.00	7,617.98	14,184.00	7,617.98		
Vir Venal do Terr. (R\$)	Vir Venal Prédio (R\$)	Vir Venal do Imov/Trib. (R\$)		Vir M Terreno (R\$)	Vir Anual a Pagar (R\$)		Vir. Venal do Exces. (R\$)	Vir M. Constr(R\$)
685,306.33	7,617.98	5,570,198.88		94.23	59,044.11		0.00	801.54
Imposto Territorial	Imposto Predial	Imposto de Excesso	Imposto Incêndio	Nr. Parc.	Vir por Parc.			
0.00	59,044.11	0.00	0.00	12	4,920.34			

- Até o vencimento, seu imposto poderá ser pago em qualquer agência bancária, em todo território nacional;
- Se optar pelo pagamento da cota única, este recibo será a quitação do IPTU do ano de 2018;
- Os comprovantes de pagamento somente terão validade como recibo se contiverem autenticação mecânica de agência autorizada;
- Pague seus impostos em dia, evitando cobrança judicial.

**CAIXA** 104-9

**CAIXA** 104-9 10492.19429 10000.200047 06592.260316 7 74100005313970

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE COTIA

Cadastro	No. Série	Parcela
23253.12.57.0798.01.00	00000065	Parcela 0/13
Exercício	No. do Carnê	Vencimento
2018		20/01/2018
Ag./Cód. Cedente		(=) Total Recebido
906/219421-0		(-) Desconto/Abatimento
Nosso Número		(+) Mora/Multa
24000000659226034		(=) Valor Cobrado
Quantidade		

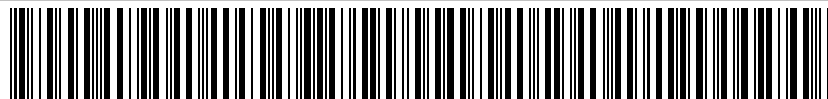
Recibo do Sacado - Autenticação Mecânica

Guia de IPTU

Local de Pagamento						Vencimento
PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS E AGÊNCIAS DA CAIXA.						20/01/2018
Cedente						Ag./Código Cedente
PREFEITURA DO MUNICIPIO DE COTIA						906/219421-0
Data Documento	Número do Documento	Esp. Doc.	Aceite	Data Process.	Nosso Número	
17/01/2018	23253.12.57.0798.01.000	R\$	NÃO	17/01/2018	24000000659226034	
Uso do Banco	Carteira	Espécie	Quantidade	Valor	(=) Valor Documento	
	SR	R\$			53.139,70	
Instruções / Mensagens						Guia de IPTU- Parcela 0/13
SR. CAIXA: VALORES EXPRESSOS EM REAIS.						(=) Total Recebido
IPTU/2018 COTA ÚNICA.						(-) Desconto/Abatimento
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO.						(+) Mora/Multa
COTA ÚNICA JÁ COM DESCONTO 10% NO IMPOSTO.						(=) Total Recebido

Sacado SYMRISE AROMAS E FRAGANCIAS LTDA  
 AV CAPUAVA Nº 1000  
 MOINHO VELHO  
 Cotia CEP: 06715-725 SP

Sacador/Avalista



Autenticação Mecânica FICHA DE COMPENSAÇÃO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
E ANEXOS DA COMARCA DE COTIA

Bel. Antonio Bento Mota Dias  
Delegado

Bel. Ricardo Antonio Buainain Dias  
1º Substituto

Paulo Roberto Dias  
Escritor Autorizado

Rita de Cássia Rodrigues Buainain  
Escritor Autorizada

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica e outras Avenças (em conjunto com seus Anexos, o “Contrato”), e na melhor forma de direito, as Partes:

**I. – VRE I DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA,** sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjuntos 301, sala 04, com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.224.598.847, em sessão de 25.08.2010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.541.760/0001-95, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante simplesmente designada como “LOCADORA” ou “VEREMONTE”;

**II. – SYMRISE AROMAS E FRAGÂNCIAS LTDA.,** sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Domingos Jorge, nº 1000, Prédio 9104, Socorro, CEP 04779-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.940.758/0001-12, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante simplesmente designada como “LOCATÁRIA”;

Locadora e Locatária em conjunto doravante denominadas como “Partes” ou isoladamente “Parte”;

**III. – SYMRISE AG,** sociedade constituída e existente de acordo com as leis da Alemanha, com sede em Mühlenfeldstr. 1, 37603, Holzminden, Alemanha, neste ato representada na forma de documentos societários; doravante simplesmente designada como “FIADORA”.

### CONSIDERANDO QUE:

(i) a **LOCADORA**, dentre suas atividades, atua nas áreas imobiliária e de estruturação financeira, cujo objeto social inclui a aquisição de imóveis com o objeto específico de prover o desenvolvimento, a implementação e a construção ou reforma, em tais imóveis adquiridos, de edificações diversas e customizadas, em local, forma e substância definidos conforme o interesse de terceiros, para sua locação por tais terceiros;



Confidencial  
para Quilombo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
E ANEXOS DA COMARCA DE COTIA  
Bel. Antonio Bento Mota Dias  
Delegado  
Bel. Ricardo Antonio Buaman Dias  
1º Substituto  
Paulo Roberto Dias  
Escritor Autorizado  
Rua de Cassia Rodrigues Buaman

(ii) a **LOCATÁRIA** tem por atividade, dentre outras estabelecidas em seu Contrato Social, o desenvolvimento de fragrâncias, óleos essenciais, aromatizantes e outros preparados, produtos odoríficos e aromáticos em geral, para a indústria alimentícia e indústria de medicamentos, sendo que deseja expandir suas atividades, com a criação de nova unidade para instalação do seu centro de criação, pesquisa e desenvolvimento de produtos para a América Latina, sem, contudo, realizar a aquisição de terreno e custear as edificações e benfeitorias, mas, tão-somente, mediante a locação de bem imóvel pronto para sua instalação e operação, por um prazo mínimo garantido de 15 (quinze) anos;

(iii) O imóvel eleito pela **LOCATÁRIA**, e que será adquirido pela **LOCADORA** para tal fim, corresponde a 14.184,00m<sup>2</sup> de área de terreno (o "Terreno"), localizado na Avenida da Capuava, nº 1000, no Município de Cotia, no Estado de São Paulo, conforme a localização física e a descrição perimetral ao final anexa (o "Anexo I"), objeto da matrícula nº 75.467 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, ao final anexa (o "Anexo II"), onde já se encontram erigidas algumas construções, consistentes em 3 (três) prédios com área total construída de 7.834,06m<sup>2</sup> (a "Edificação"), que serão objeto de completo condicionamento e adaptação, mediante reforma integral;

(iv) o presente Contrato, tem como propósito específico de prover o desenvolvimento, a implementação e a reforma integral da Edificação (conforme termo definido abaixo) e das demais instalações erigidas sobre o Terreno (conforme termo definido abaixo), com base no "Cronograma de Obras e Escopo Prévio de Obras e Orçamento", desde já aprovado pelas Partes, que constitui o Anexo III ao presente Contrato (o "Cronograma e Escopo de Obras") e demais documentos a seguir descritos, que serão desenvolvidos pela **LOCADORA** (ou por quem ela contratar e sob sua responsabilidade) com base nas (i) diretrizes e entendimentos havidos até a presente data com a **LOCATÁRIA**, e (ii) diretrizes, solicitações e orientações fornecidas pela **LOCATÁRIA** após a assinatura deste e durante a preparação dos referidos documentos, que serão fornecidos pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, para aprovação, em até 30 (trinta) dias da data de assinatura do presente, sendo que, após assinatura por ambas as partes, referidos documentos passarão a produzir efeitos:

- a. Projeto Executivo (conforme termo definido abaixo);
- b. Projeto Arquitetônico (conforme termo definido abaixo); e
- c. Memorial Descritivo (conforme termo definido abaixo);



Confidencial  
para Quilombo

7.588,31  
7.588,31  
7.588,31

Bel. Antonio Bento Mota Dias  
Delegado

Bel. Ricardo Antonio Bragança Dias  
1º Substituto

Paulo Roberto Dias  
Escrivente Autorizado

(v) a locação do Imóvel (conforme termo definido abaixo), pela **LOCADORA**, está em plena consonância com o objeto social da **LOCADORA**, para a

(vi) a Obra, com base nas características e especificações do Projeto Executivo, Projeto Arquitetônico e do Memorial Descritivo, será projetada sob medida para o atendimento das necessidades e conforme especificações apresentadas pela **LOCATÁRIA**, assim como a localização específica do Terreno, entendida como estratégica pela **LOCATÁRIA**, constituem características que conferem ao Imóvel, aspecto único, singular e especial sob a perspectiva da **LOCATÁRIA** e que foram prospectadas e obtidas de modo apropriado pela **LOCADORA** para tal fim;

(vii) a **LOCATÁRIA** tem interesse na provisão do desenvolvimento, da implementação e da Obra do Imóvel pela **LOCADORA**, concordando com a locação, em caráter atípico, do Imóvel pelo prazo previsto no presente Instrumento e mediante o pagamento da integralidade da remuneração adiante prevista, para a implementação de suas atividades;

(viii) a **LOCADORA** proverá o desenvolvimento, implementação e as Obras, contratando a Construtora, às suas expensas, para realizar as Obras (conforme termo definido abaixo) com base no Projeto Executivo, no Projeto Arquitetônico e no Memorial Descritivo, no prazo previsto no presente instrumento e sob o regime de contratação por empreitada, do tipo *Turn Key*;

(ix) a **LOCATÁRIA** declara estar ciente que, para execução e a implementação das Obras, será necessário que a **LOCADORA** obtenha recursos junto a instituição financeira ou mercado de capitais, bem como reconhece ser igualmente essencial o atendimento da condição de efetuar o pagamento antecipado dos aluguéis correspondentes aos primeiros doze meses da locação. Para tanto, a **LOCATÁRIA** declara, ainda, estar ciente que, em caso de rescisão imotivada do presente Contrato, estará sujeita ao pagamento das penalidades previstas na Cláusula 22ª deste Contrato;

(x) a **LOCATÁRIA** tem conhecimento e aceita que a **LOCADORA**, ao seu exclusivo critério e no momento em que julgar adequado e necessário, poderá obter no mercado financeiro e de capitais recursos para prover o desenvolvimento e implementação do Imóvel, mediante operação de securitização dos recebíveis derivados deste Contrato, com a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (os "CRIs") (conforme termo definido abaixo), a utilização dos recebíveis como garantia, a utilização dos recebíveis, das ações da **LOCADORA** ou do próprio Imóvel como lastro de emissão de outros títulos mobiliários ou, ainda, a cessão



Confidencial  
para Quilombo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
E ANEXOS DA COMARCA DE COITIA  
Del. Antonio Bento Mota Dias  
Delegado  
Del. Ricardo Antonio Buzman Dias  
1º Substituto  
Rita de Cássia Rodrigues Buzman  
Escritora Autorizada

dos recebíveis deste Contrato a instituições financeiras, companhias securitizadoras ou fundos de direitos creditórios (os "Cessionários" (conforme termo definido abaixo));

(xi) na eventualidade da implementação de qualquer das modalidades referidas na alínea "x", acima, com o objetivo da efetiva execução das Obras no Imóvel, a **LOCATÁRIA**, desde já, concorda em anuir em todo e qualquer documento necessário para a efetivação de tal cessão ou emissão de CRIs, inclusive de constituição de garantias reais sobre o Imóvel, sendo ainda facultada à **LOCADORA** a emissão direta de tais CRIs, bem como a cessão dos créditos decorrentes do presente instrumento para companhia securitizadora, com o propósito específico de emissão de CRIs com lastro em tais créditos, com o que a **LOCATÁRIA** desde já concorda e anui;

(xii) a **LOCATÁRIA** deverá fornecer os documentos e informações necessários à elaboração das análises de crédito (*rating*), nos termos previstos na Cláusula 16ª, adiante;

(xiii) a totalidade dos Aluguéis e encargos previstos no presente Contrato, por seu prazo de vigência, cuja manutenção constante do fluxo é condição essencial para a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro da transação aqui avençada, representam a exata contraprestação necessária e indivisível, devida pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, em função dos aspectos específicos deste Contrato, mormente a aquisição do Terreno e a provisão das Obras, baseada no Projeto Executivo, no Projeto Arquitetônico e no Memorial Descritivo da Edificação, para a viabilização da locação do Imóvel para a **LOCATÁRIA**, pelo prazo mínimo previsto no presente Contrato;

(xiv) as Partes reconhecem e declaram que as condições atípicas deste Contrato foram estabelecidas de boa-fé, conforme o disposto no art. 422 do Código Civil Brasileiro, declarando, ainda, que tais condições aqui previstas estão plenamente em conformidade com o disposto no art. 421 do Código Civil Brasileiro.

ISTO POSTO, têm entre si, certo e ajustado, celebrar o presente Instrumento Particular de *Contrato de Locação Atípica e Outras Avenças*, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

## 1. DEFINIÇÕES

1.1 Conforme utilizado ao longo de todo o presente Contrato e seus Anexos, quando iniciados em letra maiúscula, os termos e expressões especificados abaixo, no plural ou singular, terão as definições estabelecidas ou indicadas a seguir:



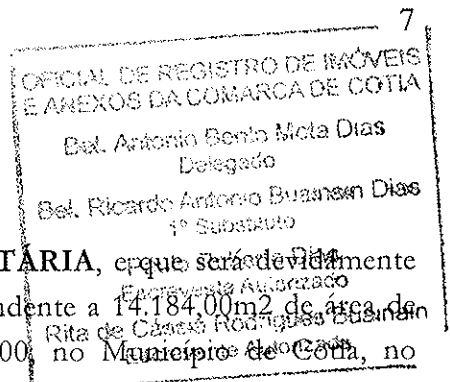
Confidencial  
para Quilombo

- a. “Aluguel”: tem o significado que lhe é atribuído na Clausa 7ª do Contrato.
- b. “Área de Uso Permitido por Decreto Municipal”: significa a área vizinha, em terreno contíguo ao Imóvel, de 24.480,00m<sup>2</sup> (vinte e quatro mil quatrocentos e oitenta metros quadrados) e que é objeto de permissão de uso, a título precário e gratuito pela Prefeitura Municipal de Cotia, através do Decreto Municipal n.º 946, de 16 de janeiro de 1976.
- c. “Cessionários”: significa os beneficiários da cessão dos recebíveis deste Contrato, em especial instituições financeiras, companhias securitizadoras e/ou fundos de direitos creditórios;
- d. “Construtora”: significa a empresa contratada pela LOCADORA para realizar a Obra de acordo com este Contrato e seus Anexos;
- e. “CRI”: significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários;
- f. “Custo das Obras”: significa o valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a ser empregado pela LOCADORA para a realização das Obras;
- g. “Decreto de Permissão de Uso, Conservação e Limpeza da Área Contígua”: significa o decreto de permissão de uso, a título precário e gratuito emitido pela Municipalidade de Cotia que autorize a LOCATÁRIA a usar e preservar a Área de Uso Permitido por Decreto Municipal, sob sua integral responsabilidade e custeio;
- h. “Edificação”: significa as construções já existentes no Terreno, as quais consistem em 3 (três) prédios com área total construída de 7.534,06m<sup>2</sup>, que serão objeto das Obras, e conforme descritas na matrícula nº 75.467 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo;
- i. “Cronograma e Escopo de Obras”: significa o conjunto de definições básicas das Obras a serem realizadas e o cronograma das etapas a serem executadas por cada Parte, e servirá de parâmetro e ponto de partida para o Projeto Arquitetônico e o Projeto Executivo;
- j. “Gerente do Projeto”: significa pessoas físicas e/ou jurídicas previamente designadas, por escrito, pela LOCATÁRIA para supervisionar e acompanhar a execução das Obras no Imóvel de acordo com o estipulado no presente Contrato e seus anexos;



- k. “Habite-se”: significa o auto de conclusão de obra, em virtude do silvação de execução de obra ou de reforma, conforme o caso, que a Prefeitura Municipal de Cotia emita para o fim de reconhecer a regularidade das Obras executadas;
- l. “Imóvel”: significa o conjunto Terreno e Edificação;
- m. “Memorial Descritivo”: significa documento que contém a conceituação do projeto, normas e procedimentos adotados, diretrizes e objetivos do projeto, especificações de materiais a serem utilizados no projeto e detalhes a serem observados durante a análise e execução do projeto;
- n. “Obras”: significa todos os serviços de construção, reformas, recondiçnamentos e adequações necessários das Edificações e do Terreno, incluindo o Retrofit, na forma prevista e de acordo com as especificações constantes do Cronograma e Escopo de Obras, do Projeto Executivo, do Projeto Arquitetônico e do Memorial Descritivo, que envolverá necessariamente o Custo das Obras por parte da LOCADORA;
- o. “Projeto Arquitetônico”: significa o projeto a ser preparado por arquiteto indicado pela **LOCATÁRIA** e às expensas da **LOCADORA**, determinando as condições nas quais serão executadas as Obras;
- p. “Projeto Executivo”: significa o conjunto dos elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, de acordo com as normas pertinentes da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- q. “Projetos “as built””: significa o conjunto de plantas a ser preparado pela **LOCATÁRIA** no curso da execução das Obras e, em especial, depois de concluídas as Obras, descrevendo em detalhes situação de fato do Imóvel e da Edificação, apontando eventuais desvios em relação ao Projeto Executivo, Projeto Arquitetônico e ao Memorial Descritivo;
- r. “Rating”: significa a classificação de crédito da **LOCATÁRIA** para fins de securitização dos recebíveis imobiliários derivados deste Contrato ou emissão de outros títulos mobiliários e ele relativos;
- s. “Retrofit”: significa a adaptação e recondiçnamento da Edificação e do Terreno, com base nas características e especificações do Projeto Executivo, Projeto Arquitetônico e do Memorial Descritivo;





- t. “Terreno”: significa o imóvel escolhido pela **LOCATÁRIA**, que será devidamente adquirido pela **LOCADORA** para tal fim, correspondente a 14.184,00m<sup>2</sup> de área de terreno, localizado na Avenida da Capuava, nº 1000, no Município de Cotia, no Estado de São Paulo, conforme a localização física e a descrição perimetral ao final anexa (o “Anexo I”), objeto da matrícula nº 75.467 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, ao final anexa (o “Anexo II”).

## 2. OBJETO E CONDIÇÃO SUSPENSIVA

2.1. Constitui objeto deste Contrato (i) a locação do Imóvel pela **LOCATÁRIA** em caráter atípico, sujeita aos termos e condições aqui previstos, e (ii) como condição precedente à própria viabilização da locação do Imóvel pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, mediante provisão pela **LOCADORA**, sob sua responsabilidade e expensas, do desenvolvimento, implementação e execução das Obras e Retrofit da Edificação e do Imóvel, com base nos termos do Projeto Executivo, do Projeto Arquitetônico e do Memorial Descritivo, no prazo de obras previsto na Cláusula 4.6, abaixo, devendo esta locação, em função de tais características específicas e do caráter personalíssimo deste Contrato, perdurar por um prazo mínimo de 15 (quinze) anos, contados da Data de Início do Prazo Locatício, conforme definido na Cláusula 6.2., adiante.

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

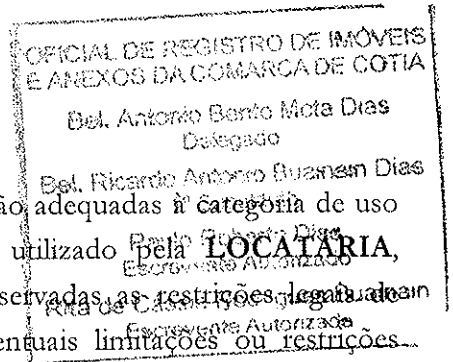
2.2. As partes celebram o presente Instrumento com validade e vigência imediata, contratando exclusivamente o prazo da referida locação do Imóvel sob a condição suspensiva, nos termos do artigo 125, do Código Civil Brasileiro, ficando sujeita à implementação de todas as condições previstas no presente instrumento e restando definida como condição suspensiva a Data de Início do Prazo Locatício na forma prevista na Cláusula 6.2., do presente instrumento.

## 3. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. A **LOCADORA** garante, em benefício da **LOCATÁRIA**, que a legislação municipal de uso e ocupação do solo do Município de Cotia autoriza o exercício das atividades a serem desenvolvidas pela **LOCATÁRIA** no local do Imóvel.



Confidencial  
para Quilombo



3.2. É vedada à **LOCATÁRIA** a realização de atividades não adequadas à categoria de uso em que está enquadrado o Imóvel. O Imóvel deverá ser utilizado pela **LOCATÁRIA**, exclusivamente para a implementação de suas atividades, observadas as restrições legais de zoneamento impostas pela municipalidade competente e eventuais limitações ou restrições impostas por normas estaduais e/ou federais.

#### 4. CONDIÇÃO RESOLUTIVA, IMÓVEL E OBRAS

4.1. A **LOCADORA** deverá assinar, em até 30 (trinta) dias da data de assinatura deste instrumento, Compromisso Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda do Terreno com os atuais proprietários do Imóvel tendo por objeto a aquisição definitiva da propriedade do Imóvel, pela **LOCADORA**. O Compromisso Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda do Imóvel deverá prever que a propriedade do Imóvel será transferida de forma definitiva para a **LOCADORA** em data não posterior à data de emissão do Termo de Aceitação.

4.1.1 Na hipótese da **LOCADORA** deixar de assinar referido Compromisso Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda do Imóvel, no prazo anteriormente estipulado, o presente instrumento será rescindido automaticamente e de pleno direito, sem que qualquer uma das Partes incorra em qualquer responsabilidade ou no pagamento de qualquer quantia à outra Parte, seja a que título for.

4.2. Mediante a transferência da propriedade do Imóvel para a **LOCADORA**, a **LOCADORA** será a única e senhora proprietária do Imóvel, sendo que a dita propriedade do Imóvel deverá se encontrar livre e desembaraçada de quaisquer ônus, dívidas ou gravames de qualquer natureza, mantendo-a, nessa condição, durante todo o prazo de vigência deste contrato e até o final da presente relação locatícia, término do prazo de vigência deste Contrato, exceto quanto: (i) à constituição de gravames ou ônus em razão da constituição de garantias com o propósito específico de efetivação da aquisição do Terreno ou do título legítimo referido acima; ou (ii) constituição de gravames ou ônus relativos à eventual securitização dos créditos imobiliários decorrentes do presente Contrato, conforme mencionado nos Considerandos estabelecidos no preâmbulo deste Contrato.

4.2.1 A fim de garantir que o Imóvel se encontre livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas ou gravames de qualquer natureza durante todo o prazo de vigência deste contrato, a **LOCADORA** não poderá dar o Imóvel em garantia, qualquer que seja a sua natureza, para quaisquer terceiros, assim como não poderá constituir ou permitir que quaisquer terceiros constituam quaisquer gravames sobre o Imóvel, exceto nas hipóteses previstas nos itens (i) e (ii) do caput desta Cláusula 4.2.



Confidencial  
para Quilombo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
E ANEXOS DA COMARCA DE COTIA

Bel. Antônio Bento Mota Dias  
Delegado

Bel. Ricardo Antonio Buainain Dias  
1º Substituto

Paulo Ricardo Dias  
Escritor Autorizado

Rui Gonçalves Buainain  
Escritor Autorizado

4.2.2 Em qualquer das hipóteses previstas na Cláusula 4.2., acima, a **LOCATÁRIA** deverá ser previamente informada sobre a constituição de **uma ou mais gravames ou ônus** Buainain

4.3. A **LOCADORA** deverá averbar na matrícula do Imóvel este Contrato, inclusive transcrevendo-o, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data de registro da escritura de venda do Imóvel para a **LOCADORA**, no Cartório de Registro de Imóveis competente, com o propósito específico de dar publicidade e fazer constar a vigência de seus termos e condições.

4.4 Visando ao cumprimento da obrigação de entregar à **LOCATÁRIA** o Imóvel com base nos termos do Projeto Arquitetônico, do Memorial Descritivo e do Projeto Executivo e no prazo especificado na Cláusula 4.6, abaixo, a **LOCADORA** contratará, às suas expensas, (i) empresa de arquitetura indicada a livre critério pela **LOCATÁRIA**, para, com base no Cronograma e Escopo de Obras, preparar o Projeto Arquitetônico, o qual deverá ser concluído e firmado por ambas as Partes, dentro de 30 (trinta) dias, contados da presente data, constituindo então parte integrante deste Contrato; (ii) empresa para preparar o Memorial Descritivo e o Projeto Executivo, os quais deverão ser concluídos e firmados por ambas as Partes, dentro de 30 (trinta) dias contados da conclusão do Projeto Arquitetônico, constituindo então partes integrantes deste Contrato; e (iii) a Construtora, sob o regime de contratação por empreitada do tipo *Turn Key*, para executar as Obras.

4.5. A **LOCADORA** compromete-se a executar as Obras em plena e perfeita observância e fiel cumprimento de todos os termos, sem exceção, do Projeto Arquitetônico, do Memorial Descritivo e do Projeto Executivo, nos prazos especificados no Cronograma e Escopo de Obras. A execução das Obras seguirá os padrões técnicos de instalações existentes nas normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como todas as leis, regulamentos e posturas locais, incluindo, dentre outras, normas de proteção ao meio ambiente. O Projeto Arquitetônico, o Memorial Descritivo, o Projeto Executivo e o Cronograma e Escopo de Obras não poderão ser modificados sem o prévio consentimento por escrito da **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**.

4.5.1. A **LOCADORA** deverá fazer com que a Construtora declare, expressamente, ter pleno conhecimento de todos os termos e condições do presente Contrato referentes à reforma da Edificação e às Obras, obrigando-se a executá-las conforme os termos e condições aqui acordados, especialmente, mas não limitado, às especificações e características do Projeto Arquitetônico, do Memorial Descritivo e do Projeto Executivo e os prazos previstos no Cronograma e Escopo de Obras e na Cláusula 4.6., abaixo.



Confidencial  
para Quilombo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
EXANEXOS DA COMARCA DE COTIA  
Bel. Antonio Bento Mota Dias 10  
Despacho  
Bel. Ricardo Antonio Buanan Dias  
1º Substituto  
Paulo Roberto Dias  
Escritor Autorizado  
Rita de Cássia Rodrigues Buanan  
Escritor Autorizado

4.6 A **LOCADORA** compromete-se por si a concluir ou a fazer com que a **CONSTRUTORA** conclua as Obras até a data certa, determinada e improrrogável de 1º de setembro de 2011 (a "Data da Conclusão da Obra"), desde que cumpridos, por parte da **LOCATÁRIA**, os prazos de sua responsabilidade indicados no Cronograma e Escopo de Obras, com base nos termos do Projeto Arquitetônico, do Projeto Executivo e do Memorial Descritivo, compreendendo uma área total construída de 7.534,06m<sup>2</sup>. A Data de da Conclusão da Obra poderá ser antecipada ao exclusivo critério da **LOCADORA**, mediante notificação por escrito à **LOCATÁRIA** com 30 (trinta) dias de antecedência, observando-se o disposto na Cláusula 6.3, abaixo.

4.6.1. A Data de Conclusão da Obra, acima especificada, tem como premissa a obtenção das licenças ambientais da CETESB, caso necessário para a realização das Obras pela **LOCADORA** e da aprovação do Projeto Arquitetônico, do Projeto Executivo e do Memorial Descritivo pela **LOCATÁRIA** em conformidade com os prazos constantes do Cronograma e Escopo de Obras. Eventual atraso na aprovação do Projeto Arquitetônico, do Projeto Executivo ou do Memorial Descritivo pela **LOCATÁRIA**, implicará na prorrogação automática da Data de Conclusão da Obra pelo prazo correspondente ao referido atraso, sem prejuízo, todavia, nesta hipótese, do início da obrigação de pagamento dos aluguéis, tomando-se, para tanto, como data base aquela prevista na Cláusula 7.1.2, adiante.

4.6.2. Para fins do presente instrumento, as Obras serão consideradas concluídas quando todas e não menos que todas as condições e termos constantes do Projeto Arquitetônico, do Memorial Descritivo e do Projeto Executivo tenham sido integralmente observados, respeitando-se, para os demais fins, o estipulado nas Cláusulas 4.10. e seguintes, adiante, referentes aos procedimentos de Vistorias.

4.6.3 As Partes acordam que a execução das Obras deverá observar o Cronograma e Escopo de Obras.

4.6.4. Observado o disposto na Cláusula 4.6.1., acima, caso as Obras não sejam plenamente concluídas até a Data da Conclusão da Obra, a **LOCADORA** deverá pagar à **LOCATÁRIA**, independentemente de qualquer aviso ou notificação, multa pecuniária equivalente a 1/30 (um trinta avos) do valor do Aluguel, devidamente corrigido de acordo com o índice previsto para correção dos aluguéis, por dia de atraso, sem prejuízo a eventuais perdas e danos.



Confidencial  
para Quilombo

4.7. Ressalvada expressa previsão em contrário, a Data de Conclusão da Obra não poderá ser postergada, nem prorrogada, salvo por motivos de força maior ou caso fortuito, devidamente comprovados, conforme previsto no artigo 393, do Código Civil Brasileiro, ou solicitação de alteração do Projeto Executivo, do Memorial Descritivo ou do Projeto Arquitetônico, feita exclusivamente pela **LOCATÁRIA**. Na hipótese de caso fortuito ou força maior, incluídos neste conceito, mas não limitados a, dias de chuva e vento e subseqüentes dias de efetiva inviabilidade, desde que devidamente comprovados e registrados no Diário de Obras, assim como atrasos decorrentes de fato atribuível exclusivamente a terceiros que não tenham sido contratados, subcontratados ou estejam sob a responsabilidade da **LOCADORA** para a consecução do objeto do presente contrato, será imediatamente suspenso o prazo para cômputo da Data da Conclusão da Obra, ficando o mesmo prorrogado por período idêntico ao da paralisação.

4.8. Exceto pela ocorrência de caso fortuito ou força maior, devidamente comprovados, na Data de Conclusão da Obra, deverá a **LOCADORA** providenciar a expedição do competente Certificado de Conclusão de Obra ("Habite-se") e do Alvará do Corpo de Bombeiros relativos ao Imóvel, os quais deverão ser prontamente entregues à **LOCATÁRIA** na Data da Conclusão da Obra.

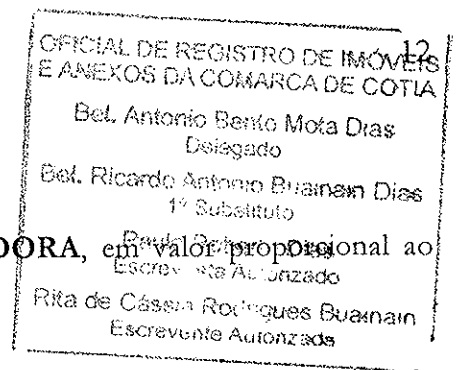
4.9. Qualquer eventual solicitação de alteração do Projeto Arquitetônico, do Projeto Executivo e do Memorial Descritivo, pela **LOCATÁRIA**, para atender suas conveniências e/ou novas necessidades, deverá ser previamente aprovada pela **LOCADORA**, a fim de ser verificada a viabilidade operacional e possibilitar a adequação do Cronograma e Escopo de Obras, não podendo haver diminuição na área construída ou mudança nas especificações acordadas que resultem em impacto negativo na qualidade das Obras e/ou alteração no valor do Aluguel previsto neste Contrato, observando-se os seguintes critérios, sendo certo que, desde que dentro do escopo de Custo da Obra, em hipótese alguma, poderá a **LOCADORA** recusar tais alterações de forma injustificada:

4.9.1. Se as modificações não implicarem em aumento no Custo das Obras, ou tempo adicional para a conclusão e aumento no Custo das Obras, ou tempo adicional para a conclusão e aumento no tempo para entrega, não haverá quaisquer alterações no Aluguel nem tampouco no Cronograma e Escopo de Obras.

4.9.2. Caso haja aumento no Custo das Obras, a **LOCATÁRIA** poderá, a seu critério, optar por uma das seguintes alternativas: (i) arcar diretamente com o valor excedente do Custo da Obra; (ii) reembolsar a **LOCADORA** do valor excedente do Custo da Obra; ou (iii) aumentar o



Confidencial  
para Quilombo



valor do Aluguel, mediante mútuo acordo com a **LOCADORA**, em valor proporcional ao aumento no Custo da Obra.

4.9.3. Nenhuma modificação será iniciada ou efetuada sem ordem por escrito de alteração, respectiva aprovação de orçamento e definição exata do novo valor de Aluguel, devidamente assinada por representantes da **LOCATÁRIA** especialmente identificados, a serem nomeados oportunamente, onde também deverá ser manifestada expressamente a opção da **LOCATÁRIA** quanto às hipóteses previstas na Cláusula 4.9.2., acima.

4.9.4. As Partes acordam expressamente que, na hipótese de a modificação realizada implicar em aumento do valor do Aluguel, na forma do disposto na Cláusula 4.9.2. acima, esta porção a maior do Aluguel poderá ser objeto de nova securitização, direta ou indiretamente pela **LOCADORA**, por meio de cessão de tais créditos, com o que concorda e anui desde já a **LOCATÁRIA**, observado o disposto nas Cláusulas 15.2 e 16 deste Contrato.

4.10. As Obras serão obrigatoriamente vistoriadas pela Gerente do Projeto, designada por escrito pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA** para tal fim, dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da assinatura deste Contrato, sendo que os respectivos honorários e custos deverão ser suportados pela **LOCATÁRIA**. A seu critério, a **LOCADORA** também poderá contratar empresa e/ou pessoa especializada para vistoriar as Obras, bem como admitir a fiscalização de instituições financeiras e/ou seguradoras e outras entidades, por si ou por terceiros, que possam ter financiado o desenvolvimento e implementação do Imóvel, tais como os Cessionários.

4.10.1 A **LOCADORA**, desde já se compromete a permitir, a qualquer tempo, total, livre e irrestrito acesso da Gerente do Projeto ao Imóvel para vistoria das Obras, bem como para atestar sua conformidade com os termos constantes do Projeto Arquitetônico, do Projeto Executivo e do Memorial Descritivo, respeitados os horários e datas previamente ajustados de comum acordo, a fim de não causar interferências no bom andamento das Obras.

4.11. Observada a Cláusula 4.10., acima, as Vistorias do Imóvel deverão ocorrer obrigatoriamente quinzenalmente, a partir do início das Obras, sendo que, sempre que realizadas as Vistorias, os respectivos responsáveis da **LOCATÁRIA** e da **LOCADORA**, com a participação da Construtora (as "Vistorias"), reunir-se-ão para verificar o andamento das Obras desde a última vistoria parcial e assinarão documento relatando as ocorrências relevantes e apontamentos de cada um dos participantes, bem como atestando a observância ao Cronograma e Escopo de Obras.



Confidencial  
para Quilombo

4.12. Ao final de cada Vistoria e na mesma data de sua realização, a Construtora, a **LOCADORA** e a **LOCATÁRIA** assinarão relatório a ser preparado pela Gerente do Projeto contratada pela **LOCATÁRIA** nos termos da Cláusula 4.10. acima (“Relatório Parcial de Pendências”), listando os eventuais desvios e/ou falhas apurados na Vistoria. Cada Relatório Parcial de Pendências deverá indicar precisamente as Falhas, o custo para a reparação das mesmas e o prazo necessário para tanto, restando claro que tais custos serão de responsabilidade exclusiva da **LOCADORA**.

4.12.1 Quando da emissão de cada Relatório Parcial de Pendências, se as Obras estiverem de acordo com o Projeto Arquitetônico, o Projeto Executivo, o Memorial Descritivo e o Cronograma e Escopo de Obras, consideradas eventuais alterações em observância às hipóteses aqui previstas para tanto, as mesmas deverão receber o aceite por parte da **LOCATÁRIA**, da **LOCADORA** e da Construtora com relação aos serviços executados até aquele momento, ressaltando-se eventuais Falhas.

4.12.2 Em até 10 (dez) dias antes da data prevista para a primeira Vistoria, a **LOCATÁRIA** obriga-se a indicar por escrito à **LOCADORA** a pessoa tecnicamente incumbida pela **LOCATÁRIA** para assinar os Relatórios Parciais de Pendências subsequentes a cada uma das Vistorias, consignando o aceite de seu teor em nome da **LOCATÁRIA**, dentro dos 5 (cinco) dias úteis que se seguirem à entrega à **LOCATÁRIA** do Relatório Parcial de Pendências envolvido. A omissão por parte da **LOCATÁRIA** quanto ao teor de determinado Relatório Parcial de Pendências por prazo superior a 15 (quinze) dias, após o término de referido prazo de 5 (cinco) dias úteis, implicará em ser reputado integralmente aceito pela mesma o seu inteiro teor, bem como em aceite integral das obras realizadas naquele período.

## 5. ÁREA CONSTRUÍDA, ÁREA DE USO PERMITIDO POR DECRETO MUNICIPAL, ENTREGA E ACEITAÇÃO DAS OBRAS

5.1. A **LOCADORA** se compromete a obter, na data indicada no Cronograma e Escopo de Obras, Alvará do Projeto da Reforma emitido pela Prefeitura Municipal de Cotia comprovando a viabilidade técnica das Obras..

5.1.1. A **LOCATÁRIA** será responsável pela obtenção da licença de instalação e operação junto à CETESB, caso necessário.



Confidencial  
para Quilombo

Bel. Antonio Bento Mota Dias  
Delegado

Bel. Ricardo Antonio Dussan Dias  
1º Substituto

Felipe Roberto Dias  
Escriturário

Rita de Cássia Rodrigues Buaran  
Escriturária Autorizada

5.1.2. A **LOCATÁRIA** obriga-se a, com a cooperação da **LOCADORA**, (i) arcar com os custos necessários à obtenção das licenças prévia e de operação do Imóvel (ii) atender a todas as condicionantes das licenças ambientais que estejam relacionadas as atividades a serem desenvolvidas pela **LOCATÁRIA** no Imóvel.

5.2. Respeitado o disposto na Cláusula 5.1.2. acima, a **LOCATÁRIA** assume integral responsabilidade pela obtenção de todas as licenças, autorizações, alvarás e/ou documentos equivalentes, exigidos pelos órgãos públicos, para o uso, ocupação e funcionamento de sua empresa e desenvolvimento de suas atividades no Imóvel, após a conclusão das Obras.

5.3. A **LOCADORA** apresenta neste ato, Laudo de Auditoria Ambiental, elaborado por empresa credenciada junto ao respectivo órgão governamental ("Anexo IV"), atestando as condições do Imóvel, evidenciando que o Imóvel está livre de passivo ambiental que possa prejudicar as atividades da **LOCATÁRIA** no Imóvel.

5.4. O Imóvel será submetido à Obra com base no Projeto Executivo, no Projeto Arquitetônico e no Memorial Descritivo, às expensas exclusivas da **LOCADORA**, com recursos próprios, de terceiros ou captados no mercado.

5.5. Com o objetivo de concluir as Obras até a data indicada na Cláusula 4.6. do presente Contrato, a **LOCADORA** tomou ou tomará, por si, ou por meio da Construtora, ou ainda por meio de terceiros, medidas perante (i) as autoridades encarregadas de aprovar e inspecionar as plantas, especialmente, entre outras, as autoridades encarregadas de questões relativas ao meio ambiente, urbanismo, tributos e previdência, com vista a obter todas as licenças, alvarás, autorizações e aprovações necessárias para o início das Obras e ocupação do Imóvel, bem como inscrições fiscais e certidões negativas de débito que vierem a ser exigidas pelos órgãos públicos competentes; e (ii) as empresas de serviço público que prestarão serviços para o Imóvel, incluindo, entre outros, serviços de iluminação, energia, água, esgoto, telefone e gás, se existir no local, além dos acessos às vias públicas.

5.6. A responsabilidade pelo estrito cumprimento das obrigações relativas à realização das obras necessárias à Obra do Imóvel e disponibilização do mesmo em locação para a **LOCATÁRIA** é exclusiva da **LOCADORA**.



Confidencial  
para Quilombo

5.7. No prazo de até 60 (sessenta) dias anteriores à Data da Conclusão da Obra, a **LOCATÁRIA** e a **LOCADORA** elaborarão o primeiro laudo de inspeção (o "Primeiro Laudo de Inspeção"), mencionando todos os trabalhos necessários à conclusão das Obras. Neste mesmo laudo, com relação aos trabalhos necessários à conclusão da Obra do Imóvel, as Partes deverão definir os trabalhos essenciais para a expedição do Habite-se, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e Licença de Operação emitida pela CETESB permitindo a ocupação do Imóvel, e definir os demais trabalhos considerados como pendências irrelevantes, que não impedem a expedição do Habite-se, do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e da Licença de Operação emitida pela CETESB permitindo a ocupação do Imóvel e o início de pagamento do Aluguel, observado o disposto na Cláusula 6.2., abaixo.

5.8. No mesmo prazo de até 60 (sessenta) dias anteriores à Data da Conclusão da Obra, a **LOCADORA** deverá fornecer à **LOCATÁRIA** (i) cópia da certidão de ônus reais do Imóvel em que conste a **LOCADORA** como proprietária do Imóvel; e (ii) cópia do Decreto da Área de Uso Permitido por Decreto Municipal, consoante a Cláusula 5.15 abaixo.

5.9. No prazo de 30 (trinta) dias anteriores à Data da Conclusão da Obra a **LOCATÁRIA** e a **LOCADORA** elaborarão, de comum acordo, o segundo laudo de inspeção (o "Segundo Laudo de Inspeção"), mencionando todas as pendências, licenças e alvarás relativos à execução das Obras que precisarem ser providenciados de forma a permitir a expedição do Habite-se, do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e Licença de Operação emitida pela CETESB, caso necessário, de modo a permitir a ocupação do Imóvel.

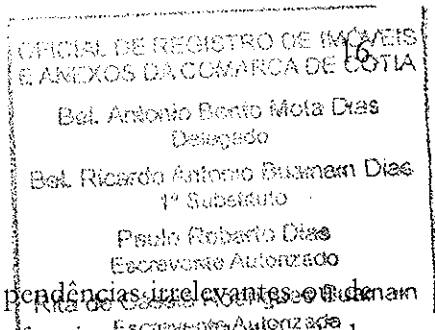
5.10 A realização do Segundo Laudo de Inspeção deverá ser procedida da mesma forma do Primeiro Laudo de Inspeção, distinguindo-se as pendências que afetam a expedição do Habite-se, do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e da Licença de Operação emitida pela CETESB, caso necessário, permitindo a ocupação do Imóvel, das pendências irrelevantes que não afetem a emissão dos documentos mencionados acima.

5.10.1 Observado o disposto na Cláusula 5.11., adiante, não poderá a **LOCATÁRIA** postergar a aceitação das Obras em virtude dos demais itens considerados pendências irrelevantes, não havendo, no caso de pendências irrelevantes, a faculdade de requerer a indenização prevista na Cláusula 4.6.4, acima.

5.11. Quando da emissão do Habite-se, do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e da Licença de Operação emitida pela CETESB, caso necessário, desde que atendidas as previsões das Cláusulas 5.8. e 4.3., acima, será celebrado o laudo definitivo (o "Laudo Definitivo") entre **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** relacionando os eventuais itens e/ou pendências irrelevantes ou pendências de menor importância que por ventura persistirem.



Confidencial  
para Quilombo



5.11.1. Fica desde já definido pelas Partes que itens e/ou pendências irrelevantes e de menor importância serão aquelas que não impeçam o funcionamento habitual do ambiente empresarial e/ou a emissão do Habite-se e /ou do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e/ou da Licença de Operação emitida pela CETESB, caso necessário, ainda que não representem um valor superior a 5% (cinco por cento) do custo global das Obras.

5.11.2. Caso existam pendências irrelevantes quando da entrega das Obras, e desde que tais pendências não representem um valor superior a 5% (cinco por cento) do custo global das Obras, a **LOCATÁRIA** receberá as Obras na forma como se encontrarem, podendo a **LOCATÁRIA** optar por exigir da **LOCADORA** que tais itens e/ou pendências sejam sanadas ou a **LOCADORA** deverá indenizar, em dinheiro, a **LOCATÁRIA**, pelos custos que incorrer com a regularização das pendências.

5.12. Desde que atendidos todos os requisitos previstos nas Cláusulas 5.8, 5.11 e 4.3.acima, o Laudo Definitivo será considerado como termo de entrega e aceitação do Imóvel para os fins previstos na Cláusula 6.2., adiante (o “Termo de Entrega e Aceitação”). Sem prejuízo do aqui disposto, obriga-se ainda a **LOCADORA**, conforme e se for caso, a obter e a apresentar para a **LOCATÁRIA**, no prazo de até 90 (noventa) dias após a expedição do Habite-se, a Certidão Negativa de Débitos (“CND”) de obra de construção civil, referente aos tributos previdenciários relativos às Obras, emitida pela autoridade competente (Receita Federal do Brasil), para fins de averbação de construção de área excedente, se houver, no competente Cartório de Registro de Imóveis. A **LOCADORA** se obriga a providenciar, se houver, a averbação da referida construção junto à matrícula, perante o Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da expedição da CND, observados eventuais situações de caso fortuito ou força maior, tal como greve do competente órgão publico, hipótese na qual o prazo de paralisação não será computado para o cálculo dos prazos acima definidos.

5.13. Sem prejuízo do aqui disposto, a **LOCADORA** garantirá à **LOCATÁRIA** o reparo de eventuais vícios aparentes e ocultos pelos prazos aplicáveis, na forma da legislação civil em vigor à época. A **LOCADORA** deverá fazer com que a Construtora repare prontamente os eventuais vícios aparentes e ocultos sempre que requisitado pela **LOCATÁRIA**.

5.14. A **LOCADORA** deverá entregar para a **LOCATÁRIA** cópia dos Projetos “*as built*”, em até 45 (quarenta e cinco) dias após a Data da Conclusão da Obra.



Confidencial  
para Quilombo

5.15 Por ocasião da ocorrência da Data de Início do Prazo Locatício, a **LOCADORA** declara e garante que o Decreto de Permissão de Uso, Conservação e Limpeza da Área Contígua terá sido emitido pela Prefeitura Municipal de Cotia, de forma que a **LOCATÁRIA** tenha livre acesso e direito ao uso e conservação da Área de Uso Permitido por Decreto Municipal, nos termos do referido Decreto de Permissão de Uso, Conservação e Limpeza da Área Contígua, o qual poderá vir a ser revogado, oportunamente, a qualquer momento, pelo Poder Público Municipal de Cotia, ao seu exclusivo critério discricionário de conveniência e oportunidade, o que a **LOCATÁRIA** declara estar ciente e de acordo, isentando a **LOCADORA** de qualquer responsabilidade, nesta hipótese.

## 6. VIGÊNCIA E PRAZO DA LOCAÇÃO

6.1. Observado o disposto nas Cláusulas 2.2., acima, e 6.2., adiante, quanto ao início do prazo da locação, e ainda o disposto na Cláusula 4.1.1, acima, o presente Contrato terá pleno efeito entre as Partes a partir da data de sua assinatura.

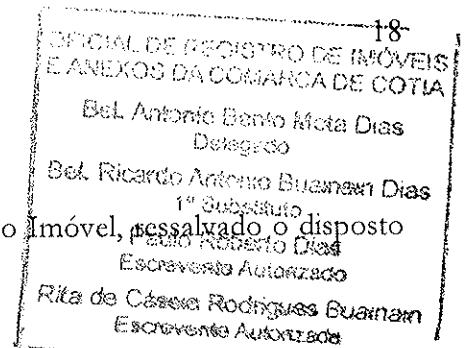
6.2. O prazo mínimo de locação é de 15 (quinze) anos, contados a partir de 1º de setembro de 2011, sendo certo que os Aluguéis e demais encargos locatícios previstos na Cláusula 11.3.7. abaixo, passarão a ser devidos pela **LOCATÁRIA** apenas a partir de 1º de setembro de 2011, observado o disposto na Cláusula 6.4, abaixo ("Data de Início do Prazo Locatício").

6.3. Não obstante o disposto acima, na hipótese dos eventos previstos na Cláusula 5.11 e 5.12. deste Contrato ocorrerem previamente à Data de Início do Prazo Locatício e a **LOCATÁRIA** optar por ingressar no Imóvel previamente à Data de Início do Prazo Locatício, as Partes acordam que a **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA** uma taxa de ocupação no montante equivalente a 1/30 (um trinta avos) por dia do valor do Aluguel mensal estipulado neste Contrato, para a data base de 1º/11/2010, corrigido pela variação acumulada do IPCA desde a data base até a data do início da ocupação do Imóvel, valor este que deverá ser pago mensalmente até a Data de Início do Prazo Locatício, vencendo-se no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à ocupação. Fica desde já estabelecido, no entanto, que o termo da vigência da relação locatícia somente ocorrerá quando da Data de Início do Prazo Locatício, para todos os demais fins.

6.4. Caso os eventos previstos nas Cláusulas 5.11, 5.12 e 4.3 deste Contrato ocorram posteriormente à Data de Início do Prazo Locatício, ficará suspensa a locação, com suspensão do início de contagem do prazo de locação descrito na Cláusula 6.2, acima, e do pagamento do Aluguel e encargos da locação até a efetiva ocorrência dos eventos previstos nas Cláusulas supra



Confidencial  
para Quilombo



mencionadas e a efetiva imissão da **LOCATÁRIA** na posse no Imóvel, ~~ressalvado o disposto~~ na Clausula 4.6.1 do presente.

6.5. Tendo a **LOCATÁRIA** cumprido fiel e regularmente as obrigações que assumiu neste Contrato, ao final do prazo de vigência da presente locação, a **LOCATÁRIA** terá o direito de exigir da **LOCADORA** a prorrogação automática do prazo da locação pelo período mínimo de mais 5 (cinco) anos. Para tanto, deverá comunicar à **LOCADORA** essa intenção, por escrito, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias do encerramento da data do término da locação originalmente previsto

## 7. REMUNERAÇÃO DA LOCADORA

7.1. Como contraprestação e retorno do investimento da **LOCADORA** na: (i) provisão do desenvolvimento, e implementação da Obra do Imóvel de acordo com as necessidades da **LOCATÁRIA** e, (ii) locação pelo prazo mínimo de 15 (quinze) anos, a **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA**, mensalmente a quantia prevista na Cláusula 7.1.1., adiante.

7.1.1. O aluguel mensal será de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) (“Aluguel”), tendo por data base a data de assinatura deste contrato, a ser corrigido monetariamente, desde a data base supra até a Data de Início do Prazo Locatício, de acordo com a variação acumulada do IPCA, e, após a Data de Início do Prazo Locatício, será corrigido monetariamente, a cada 12 (doze) meses, ou no menor período legalmente permitido, de acordo com a variação acumulada do mesmo índice.

7.1.2. Desde que as Obras tenham sido devidamente concluídas e aceitas na forma do presente instrumento, e a **LOCATÁRIA** tenha sido efetivamente imitada na posse do Imóvel e o Decreto de Permissão de Uso, Conservação e Limpeza da Área Contígua tenha sido emitido, excepcionalmente, o primeiro aluguel a ser pago pela **LOCATÁRIA** será devido em 1º/09/2011 e corresponderá ao período de ocupação relativo aos 12 (doze) primeiros meses de locação, tendo em vista que as Partes, de comum acordo e como uma das condições de equilíbrio econômico e viabilidade do negócio, decidem adiantar o pagamento do valor referente ao montante devido pelos 12 (doze) primeiros aluguéis mensais, valor este que será corrigido monetariamente, a cada mês, no período entre a data de assinatura do presente e a data de pagamento da referida primeira parcela de aluguel (o “Primeiro Aluguel”). Caso haja qualquer atraso nas Obras e/ou em outras obrigações da **LOCADORA** que acarretem atraso na imissão da **LOCATÁRIA** na posse do Imóvel e/ou no direito de uso e manutenção da Área de Uso Permitido por Decreto Municipal, o período em atraso não será utilizado para correção monetária.



Confidencial  
para Quilombo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
E ANEXOS DA COMARCA DE COTIA  
Bel. Antonio Bento Mota Dias  
Delegado  
Bel. Ricardo Antonio Buaman Dias  
1º Substituto  
Paulo Roberto Dias  
Escritor Autorizado  
Rita de Cássia Rodrigues  
Escritor Autorizado

7.1.3 A partir do 13º mês de vigência da locação, inclusive, os Aluguéis serão pagos pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA** mensalmente, sendo os valores corrigidos monetariamente pelo IPCA do período apurado.

7.1.4. O Primeiro Aluguel, acrescido da variação acumulada do IPCA do período correspondente, será pago na data acordada acima, mediante depósito bancário em conta corrente a ser indicada oportunamente pela **LOCADORA**, operando-se a quitação mediante a confirmação pelo banco da totalidade do efetivo crédito na conta do favorecido. Os demais Aluguéis citados na Cláusula 7.1.3, acima, acrescidos da variação acumulada do IPCA do período correspondente, serão pagos até o 5º (quinto) dia útil do mês em curso, relativo ao próprio período corrente, independentemente de qualquer aviso ou notificação, mediante depósito bancário na conta corrente indicada pela **LOCADORA**, operando-se a quitação mediante a confirmação pelo banco da totalidade do efetivo crédito na conta do favorecido.

7.1.5. Caso a data de vencimento do Aluguel coincida com dia em que não haja expediente bancário nas cidades de São Paulo, Sorocaba ou Cotia, o vencimento ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente em que houver expediente bancário nas três cidades.

7.2. Os Aluguéis devidos e não pagos na data de vencimento, conforme os termos deste instrumento estarão sujeitos a: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, (b) correção monetária mensal, segundo os índices definidos na Cláusula 10.1., abaixo, e (c) multa por inadimplemento de 2% (dois por cento) sobre o valor total do pagamento em atraso.

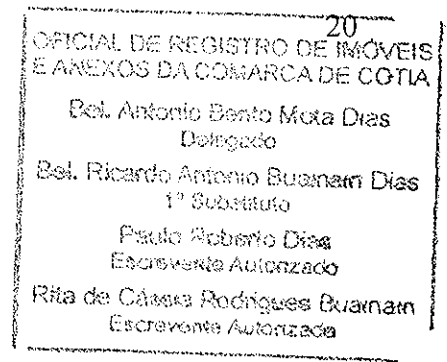
## 8. REVISÃO JUDICIAL DO ALUGUEL

8.1. Dada a atipicidade do presente Contrato e considerando que os aluguéis pelo prazo do Contrato representam a indivisível e justa contraprestação devida pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA** pela: (i) provisão do desenvolvimento, implementação e execução das Obras; e, (ii) viabilização financeira pela **LOCADORA** da operação como um todo, 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.

8.2. As Partes declaram, em comum acordo, que não exercerão, durante o prazo da locação previsto na Cláusula 6.2., acima, seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor do Aluguel, nos termos do artigo 19 da Lei 8.245/91.



Confidencial  
para Quilombo



## 9. NÃO COMPENSAÇÃO

9.1 É vedado à **LOCATÁRIA** compensar qualquer crédito que tenha com a **LOCADORA**, inclusive aqueles relativos a multas que a **LOCADORA** lhe deva em função deste Contrato, com os Aluguéis ou com quaisquer valores devidos e relativos à manutenção do Imóvel.

9.2. As Partes expressamente declaram e reconhecem que o disposto na Cláusula 9.1. supra tem o objetivo de assegurar a ininterrupção do fluxo de aluguéis durante o prazo do Contrato e está em conformidade com o caráter atípico deste Instrumento, sendo uma das condições essenciais de equilíbrio econômico-financeiro e viabilidade da operação.

## 10. REAJUSTE DO ALUGUEL

10.1. Após a fixação do Aluguel inicial mensal, na forma da Cláusula 7.1. e seguintes, acima, o mesmo será reajustado a cada 12 (doze) meses, de acordo com a variação percentual acumulada do IPCA.

10.2. Se o IPCA for extinto, as Partes estabelecem, desde já, que os valores fixados neste Contrato passarão automaticamente a ser corrigidos pelo índice que vier a substituí-lo, ou na ausência deste, pelo IGP-M/FGV.

10.3. O reajuste do Aluguel, de acordo com os critérios acima expostos, será automático, devendo a **LOCATÁRIA** ser devidamente notificada quanto à forma de cálculo e total do reajuste, em até 15 (quinze) dias anteriores à efetivação de tal reajuste.

10.4. Quando da ocorrência de reajustes do Aluguel, se até a data do pagamento não houver sido divulgado o índice aplicável, o Aluguel será reajustado tomando-se por base a variação acumulada dos 12 (doze) últimos índices publicados, sendo que o acerto, quer positivo, quer negativo, deverá ser efetuado juntamente com o pagamento do Aluguel do mês subsequente.



Confidencial  
para Quilombo

## 11. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

11.1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente instrumento, a **LOCADORA** é obrigada a locar o Imóvel à **LOCATÁRIA** pelo prazo mínimo de 15 (quinze) anos, devendo a **LOCADORA**, por conseguinte, viabilizar a provisão do desenvolvimento, implementação e execução das Obras com base no Projeto Executivo, no Projeto Arquitetônico e no Memorial Descritivo, de modo que o Imóvel possa servir ao uso destinado durante todo o prazo locatício, bem como, executar as Obras ou fazer com que a Construtora as execute de acordo com as condições e prazos previstos neste Contrato e seus Anexos.

11.2. São obrigações da **LOCADORA**, além daquelas já especificadas neste Contrato:

11.2.1 Responder por (i) qualquer vício ou defeito no Imóvel, anteriores à locação, inclusive e especialmente de caráter ambiental; (ii) qualquer discrepância encontrada no Imóvel entre as especificações pactuadas nos Anexos e as condições do mesmo quando da sua efetiva entrega pela **LOCADORA** na Data da Conclusão da Obra;

11.2.2. Responder pelas despesas relacionadas à estrutura do Imóvel;

11.2.3. Quando da Data de Início do Prazo Locatício, garantir à **LOCATÁRIA** a posse mansa e pacífica do Imóvel por todo o prazo da presente locação;

11.2.4. Tomar todas as medidas junto a Prefeitura do Município de Cotia e demais autoridades ou terceiros competentes para que o Decreto de Permissão de Uso, Conservação e Limpeza da Área Contígua seja emitido anteriormente ao prazo previsto na Cláusula 5.8 do presente, a Data de Conclusão da Obra e a Data de Início do Prazo Locatício, garantindo que, na Data de Início do Prazo Locatício a **LOCATÁRIA** terá direito ao uso e preservação da Área de Uso Permitido por Decreto Municipal, assim como envidar seus maiores esforços para que o Decreto de Permissão de Uso, Conservação e Limpeza da Área Contígua seja emitido pela Prefeitura do Município de Cotia pelo prazo certo e determinado de 15 (quinze) anos, podendo o mesmo vir a ser revogado, oportunamente, a qualquer momento, pelo Poder Público Municipal de Cotia, ao seu exclusivo critério discricionário de conveniência e oportunidade, o que a **LOCATÁRIA** declara estar ciente e de acordo, isentando a **LOCADORA** de qualquer responsabilidade, nesta hipótese;

11.2.5. Respeitado o disposto na Cláusula 5.1.1. acima, obter, junto aos órgãos competentes, todas as licenças, autorizações, alvarás e/ou documentos equivalentes, exigidos pelos órgãos públicos, para a regular a execução das Obras e do Retrofit;



Confidencial  
para Quilombo

Bel. Antonio Bento Mota Dias  
Delegado

Bel. Ricardo Antonio Suamean Dias  
1º Substituto

Paulo Roberto Dias  
Escrivão Autorizado

Rita de Cássia Rodrigues de Azevedo  
Escrivão Autorizada

11.2.6. Responder e garantir, às suas expensas, o bom funcionamento e uso do imóvel, bem como arcar com aquelas obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do mesmo, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da Data de Início do Prazo Locatício.

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

11.3.1. Apresentar à **LOCADORA**, em até 20 (vinte) dias da assinatura do presente, sob pena de rescisão contratual, sem que qualquer uma das Partes incorra em qualquer responsabilidade ou no pagamento de qualquer multa ou quantia à outra Parte, seja a que título for, os seguintes documentos:

- (i) cinco últimos balanços;
- (ii) última Alteração e Consolidação do Contrato Social registrada na Junta Comercial; e
- (iii) Carta de Referência de Banco utilizado pela **LOCATÁRIA**)

11.3.2. Respeitado o disposto na Cláusula 5.1.2. acima, obter, junto aos órgão competentes, todas as licenças, autorizações, alvarás e/ou documentos equivalentes, exigidos pelos órgãos públicos, para o regular uso, ocupação e funcionamento, para com relação exclusivamente ao exercício de suas atividades e de seus eventuais sublocatários autorizados, no Imóvel;

11.3.3. Assumir, sob suas expensas, responsabilidade pelas obras de manutenção preventiva referentes à conservação do Imóvel, após sua imissão na posse, nos termos do artigo 23, da Lei nº 8.245/91, incluindo, mas não limitado, os serviços de limpeza do edifício e em especial dependências sanitárias, manutenção de jardins e serviços de segurança do Imóvel, os quais serão contratados a livre critério da **LOCATÁRIA** e sem prejudicar as obrigações da **LOCADORA** na forma prevista na Cláusula 11.2 acima;

11.3.4. Reparar prontamente os danos causados ao Imóvel ou às suas instalações desde que ocasionados pela **LOCATÁRIA**, ou seus empregados, fornecedores, usuários ou sublocatários;

11.3.5. Não alterar a disposição estrutural interna ou externa do Imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da **LOCADORA**;

11.3.6. Informar imediatamente à **LOCADORA** quaisquer citações, multas ou notificações emitidas pelas autoridades públicas relacionadas ao Imóvel, mesmo que endereçadas a ela, **LOCATÁRIA**;



Confidencial  
para Quilombo

Bel. Antonio Bento Mota Dias  
Delegado

Bel. Ricardo Antonio Buzanin Dias  
1º Substituto

Paulo Roberto Dias  
Escritor Autorizado

Rita de Cássia dos Reis e Luciana  
Escritor Autorizada

11.3.7. Pagar todos os encargos de locação, na forma da lei, tais como despesas relacionadas a serviços públicos instalados, prêmios de seguro e tributos diretamente relacionados ao Imóvel (energia, gás, água, esgoto e IPTU), diretamente aos agentes arrecadadores, enviando à **LOCADORA**, anualmente ou quando solicitado pela **LOCADORA**, cópias dos recibos de pagamentos realizados;

11.3.8. Permitir a inspeção do Imóvel pela **LOCADORA**, mediante acordo prévio quanto a data e hora, caso o Imóvel seja colocado à venda ou por qualquer outro motivo ou necessidade justa, não podendo tal inspeção interferir na continuidade das operações da **LOCATÁRIA**;

11.3.9. Assumir responsabilidade pela manutenção preventiva do Imóvel, com relação às suas instalações, limpeza, conservação e pintura do Imóvel, inclusive pelos equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, bem como instalações contra incêndios e vistorias do corpo de bombeiros; e

11.3.10. Manter o Imóvel livre e isento de qualquer contaminação ou contingência que possa caracterizar um passivo ambiental.

11.4. Caso qualquer uma das Partes venha a descumprir qualquer das suas obrigações prevista neste Contrato, a Parte inocente deverá notificar a Parte inadimplente, mediante simples aviso por escrito e com aviso de recebimento, do descumprimento da obrigação, devendo a Parte inadimplente tomar providências para sua solução em até 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento da notificação, observado o disposto na Cláusula 21.1.

11.4.1. Caso as providências não venham a ser tomadas no prazo descrito no caput desta Cláusula, a Parte inocente poderá rescindir este Contrato nos termos deste Contrato.

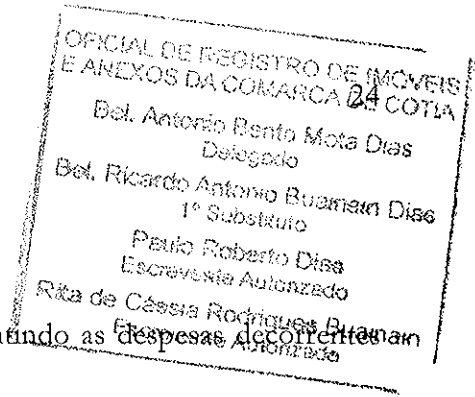
## 12. SEGURO

12.1. Até a efetiva imissão da **LOCATÁRIA** na posse do Imóvel, a **LOCADORA**, por si ou por terceiros, sob sua responsabilidade, contratará seguro para o Imóvel cobrindo os riscos e indenizações enumerados abaixo:

12.1.1. Cobertura para todos os riscos – obras civis e instalação e montagem (“Riscos de Engenharia”), desentulho do local, despesas extraordinárias, erro de projeto e equipamento de construção no valor de reconstrução do Imóvel, incluindo coberturas adicionais de Responsabilidade Civil Cruzada.



Confidencial  
para Quilombo



12.1.2. Cobertura de Responsabilidade Civil do Imóvel garantindo as despesas decorrentes de Danos Materiais e/ou Danos Corporais causados a terceiros.

12.2. A **LOCADORA** deverá prover para que a Construtora contrate apólice de seguro na modalidade *Performance Bond*, garantindo a execução das Obras, tal como aqui ajustada, emitida por empresa de seguros de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil e com cobertura que garanta a continuação das Obras na hipótese de quebra do contrato de construção a ser firmado pela **LOCADORA**, até a Data de Conclusão da Obra.

12.3. Quando da efetiva imissão na posse do Imóvel, a **LOCATÁRIA** incluirá o Imóvel na apólice de seguros local ou global, conforme conveniência da **LOCATÁRIA**, emitida em seu nome, em nome de sua controladora e/ou afiliadas. Referida apólice de seguros deverá cobrir o Imóvel em relação a perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves (os "Riscos Cobertos"), em valor equivalente ao valor da reconstrução do Imóvel, que na data de assinatura do presente Contrato equivale a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), corrigido anualmente pela variação do IPCA (o "Limite de Cobertura").

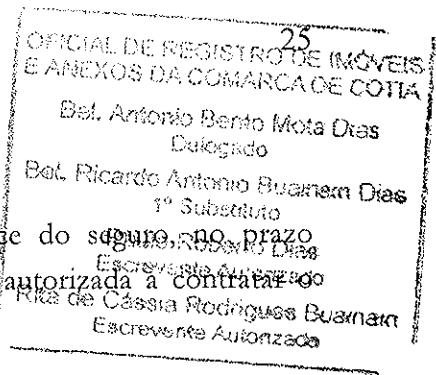
12.3.1. O seguro a ser contratado pela **LOCATÁRIA** deverá, além do previsto no caput desta Cláusula, em caso de sinistro parcial: (i) propiciar a cobertura do montante necessário para a reconstrução do Imóvel e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro, até o Limite de Cobertura; e, (ii) incluir Cláusula de perda de aluguéis equivalente ao valor dos aluguéis devidos à **LOCADORA** durante a reconstrução do Imóvel, limitado ao período máximo de 12 (doze) meses.

12.4. A **LOCATÁRIA** deverá enviar à **LOCADORA** cópia do certificado da apólice descrita na Cláusula 12.3, acima, em até 30 (trinta) dias da inclusão do Imóvel na apólice de seguros, a qual deverá permanecer em pleno efeito e vigor durante o prazo de vigência deste Contrato, devendo confirmar sua prorrogação/renovação quando esta ocorrer e enviar cópia de novo certificado quando requerido.

12.4.1. A **LOCADORA** deverá enviar à **LOCATÁRIA** as apólices descritas nas Cláusulas 12.1 e 12.2, acima, em até 30 (trinta) dias da sua contratação, as quais deverão permanecer em pleno efeito e vigor até a Data de Início do Prazo Locatício, devendo confirmar sua prorrogação/renovação quando esta ocorrer e enviar cópia da renovação quando disponível.



Confidencial  
para Quilombo



12.5. Caso a **LOCATÁRIA** não apresente o certificado da apólice do seguro, no prazo estipulado na Cláusula 12.4., acima, a **LOCADORA** fica, desde já, autorizada a contratar o referido seguro e solicitar o reembolso dos valores à **LOCATÁRIA**.

12.5.1. Caso a **LOCADORA** não apresente as apólices do seguro, no prazo estipulado na Cláusula 12.4.1, a **LOCATÁRIA** fica, desde já, autorizada a contratar os referidos seguros e solicitar o reembolso dos valores à **LOCADORA**.

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

12.7. A **LOCATÁRIA** poderá continuar utilizando o Imóvel em caso de sinistro parcial. Nesta hipótese, deverá manifestar sua intenção por escrito para a **LOCADORA**, interrompendo o pagamento do Aluguel equivalente à área útil do Imóvel que ficou inutilizada, sendo que a diferença entre o valor a ser pago pela **LOCATÁRIA** e o valor do Aluguel deverá ser coberto pelo seguro previsto na Cláusula 12.3.1., acima, imediatamente após a ocorrência do sinistro. A **LOCADORA** ficará obrigada a empregar o produto da indenização na reconstrução da parte do Imóvel atingida pelo sinistro, até o limite do valor indenizado.

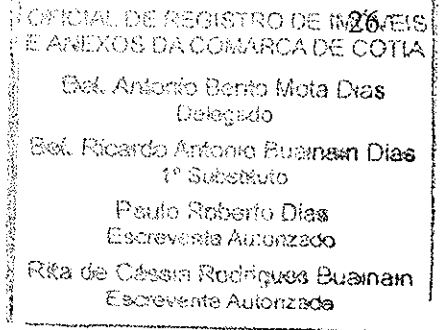
12.8. Caso a **LOCATÁRIA** manifeste a intenção de rescindir o presente Contrato durante o prazo da locação em virtude da ocorrência de sinistro parcial, pagará à **LOCADORA** o montante correspondente à diferença, se positiva, entre (i) a multa prevista na Cláusula 21.1 do presente e (ii) o valor da indenização paga pelo seguro, prevista na Cláusula 12.3.1., acima.

12.9. Tendo ocorrido sinistro total, conforme Cláusula 13ª deste Contrato, e a Seguradora não venha a pagar a indenização à **LOCADORA** sob fundamento de que a ocupação do Imóvel pela **LOCATÁRIA** estava irregular, por não observar as condições da respectiva apólice, ou ainda por não observar as posturas municipais, estaduais e/ou federais aplicáveis ao Imóvel, a **LOCATÁRIA** deverá reembolsar os valores necessários à reposição do bem à **LOCADORA**, mantendo o direito de regresso da **LOCATÁRIA** contra a Seguradora, aplicando-se ainda, no caso de rescisão do presente por iniciativa da **LOCATÁRIA**, o previsto na Cláusula 21.

12.9.1. Não serão aplicáveis ao caput desta Cláusula os casos comprovadamente decorrentes de vícios da construção do Imóvel.



Confidencial  
para Quilombo



### 13. DESTRUIÇÃO DO IMÓVEL

13.1. Se, durante a vigência do presente Contrato, um Risco Coberto danificar ou destruir o Imóvel, no todo ou em parte, as condições do Imóvel serão avaliadas com base em um relatório preparado por profissionais qualificados, indicados conjuntamente pela **LOCADORA** e pela **LOCATÁRIA**, e cujos custos relativos a sua elaboração serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, prevalecendo as seguintes disposições:

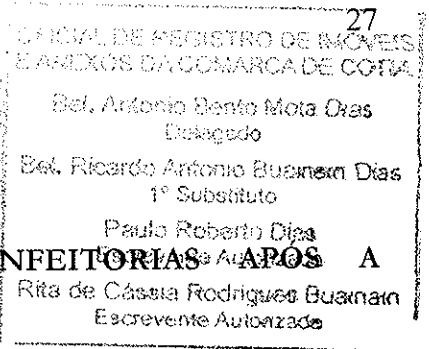
13.1.1 Caso o relatório mencionado no *caput*, acima, determinar que a reconstrução do Imóvel levará mais de 12 (doze) meses, em condições normais de reconstrução, com base nos padrões da ABNT, e, ainda, que o Imóvel não tenha condições de ser utilizado pela **LOCATÁRIA** em razão do sinistro, mesmo que de forma precária, o presente Instrumento poderá ser rescindido por qualquer das Partes, sem quaisquer ônus, a partir da data em que o Imóvel foi destruído, incorrendo apenas no pagamento da indenização do seguro previsto na Clausula 12.3, até o Limite da Cobertura, e do valor dos Aluguéis devidos pelo prazo máximo de 12 (doze) meses a título de perda de aluguéis.; ou

13.1.2. Caso o relatório mencionado no *caput*, acima, determinar que a reconstrução do Imóvel levará até 12 (doze) meses, em condições normais de reconstrução, com base nos padrões da ABNT e o Imóvel tiver condições de ser utilizado pela **LOCATÁRIA**, mesmo que de forma precária, caberá à **LOCADORA** reconstruir o Imóvel. Neste caso, a **LOCADORA** informará a **LOCATÁRIA** a esse respeito, especificando o prazo para as obras de reconstrução. Se parte do Imóvel não puder ser ocupada por falta de adequação, conforme determinado pelo relatório mencionado no *caput*, acima, o pagamento do Aluguel referente a essa área deverá ser coberto pelo Seguro durante o período compreendido entre a data de destruição e a data de conclusão da reforma, até o limite de 12 (doze) meses.

13.2. No caso de ocorrência de um Risco Coberto, independentemente de a **LOCATÁRIA** ser a responsável ou não, suas obrigações limitar-se-ão à obtenção da indenização do Seguro, ressalvando-se, no entanto, que a **LOCATÁRIA** não será eximida de responsabilidade caso tenha deixado de contratar o Seguro para o Imóvel, conforme exigido nos termos do presente Contrato.



Confidencial  
para Quilombo



#### 14. CONDIÇÕES DE CONSERVAÇÃO E BENFEITORIAS APOS A CONCLUSÃO DAS OBRAS NO IMÓVEL

14.1. Se a **LOCATÁRIA** tiver interesse em efetuar benfeitorias no Imóvel, que envolvam modificações que não sejam na estrutura do mesmo, e desde que não afetem as instalações contra incêndio e elétricas, deverá a **LOCATÁRIA** submeter solicitação por escrito à **LOCADORA** antes de iniciar as obras, informando os detalhes técnicos das modificações, observado o disposto abaixo.

14.1.1. Todas as modificações que não sejam na estrutura do Imóvel e envolvam custo de até R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), atualizado de acordo com a variação acumulada do IPCA entre a data de assinatura deste contrato e a data de realização da modificação, poderão ser efetuadas diretamente pela **LOCATÁRIA**, sem que haja necessidade da aprovação prévia da **LOCADORA**.

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

14.2.1. Obedecer ao mesmo padrão de construção empregado no Imóvel;

14.2.2. Não afetar a segurança e solidez das edificações existentes, quando de sua realização, no Imóvel; e

14.2.3. Ser devidamente aprovadas pelas autoridades competentes, quando necessário.

14.3. Quaisquer benfeitorias voluptuárias efetuadas no Imóvel poderão ser removidas quando do término ou rescisão deste Contrato, desde que nenhum dano seja causado ao mesmo. Nos termos da legislação em vigor, a **LOCATÁRIA** terá direito a indenização ou retenção do Imóvel por benfeitorias que porventura venha a realizar, quer sejam úteis ou necessárias.

14.4. Na hipótese de a **LOCATÁRIA** solicitar à **LOCADORA** que esta realize eventuais benfeitorias ou até mesmo alterações e ampliações no Imóvel, após a Data de Início do Prazo Locatício, e desde que tais alterações resultem em aumento do valor do Aluguel, esta porção a maior do Aluguel poderá ser objeto de nova securitização, direta ou indiretamente pela **LOCADORA** por meio de cessão de tais créditos, com o que concorda e anui desde já a **LOCATÁRIA**, observado o disposto nas Cláusulas 15.2. e 16., abaixo.



Confidencial  
para Quilombo

## 15. CESSÃO DE DIREITOS E SUBLOCAÇÃO

15.1. É vedado à **LOCATÁRIA** sublocar ou emprestar o Imóvel a terceiros outros, no todo ou em parte, assim como ceder quaisquer dos direitos oriundos deste Contrato, sem o consentimento prévio e expresso da **LOCADORA**.

15.2. Fica desde já acordado que, em face do disposto nos Considerandos (xii) e (xiii) do Contrato, a **LOCATÁRIA** faculta desde já, ao exclusivo critério da **LOCADORA** e caso a **LOCADORA** opte pela securitização dos créditos imobiliários derivados deste Contrato, a cessão dos créditos deste Contrato com a finalidade de sua securitização por meio da emissão de CRIs, ou quaisquer outros títulos mobiliários lastreados nos créditos, nas ações da **LOCADORA** ou no Imóvel, desde já anuindo com todo este processo, observado o dever da **LOCADORA** de notificá-la quando da cessão na forma do disposto no art. 290, do Código Civil Brasileiro.

## 16. SECURITIZAÇÃO

16.1. A **LOCATÁRIA** tem conhecimento e aceita que a **LOCADORA**, ao seu exclusivo critério, poderá obter no mercado financeiro e de capitais recursos para prover o desenvolvimento e implementação da Obra do Imóvel, mediante uma operação de securitização dos recebíveis derivados deste Contrato, inclusive mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou ainda cessão dos recebíveis deste Contrato para Cessionários, conforme Considerando (xii).

16.2. Caso a **LOCADORA** opte pela securitização dos créditos imobiliários derivados deste Contrato, na forma do disposto na Cláusula 15.2., acima, a **LOCATÁRIA** desde já anui e consente com a cessão dos recebíveis imobiliários deste Contrato (a "Cessão de Crédito") para os Cessionários, observado o dever da **LOCADORA** de notificá-la quando da efetivação da cessão, na forma do disposto no artigo 290 do Código Civil Brasileiro.

16.3. A **LOCATÁRIA** também declara ter plena ciência e manifesta sua concordância que:

16.3.1. Nos procedimentos de emissão dos títulos mobiliários serão fornecidas informações e documentos referentes à presente contratação;

16.3.2. Na emissão de tais títulos serão dados como firmes e certos todos os créditos e direitos, nos termos deste Contrato;



Confidencial  
para Quilombo

Bot. Augusto Bento Mota Dias  
Delegado

Bot. Ricardo Antonio Busnari Dias  
1º Substituto

Paulo Roberto Dias  
Escritor Autorizado

Rita de Cássia Rodrigues Buainain  
Escritor Autorizado

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

16.3.4. Poderão ser citados e referidos expressamente o nome da **LOCATÁRIA**, em todos os instrumentos, documentos e outros materiais de formalização, contratação ou divulgação, da securitização ou cessão dos créditos e direitos deste Contrato, tais como, exemplificativamente, termo de securitização, prospecto de lançamento dos títulos mobiliários, formulários e solicitações à CVM, propaganda e divulgação do lançamento pela instituição financeira, publicação da qualificação financeira da operação (*rating*) e outros diretamente relacionados à securitização ou cessão dos créditos e direitos oriundos deste Contrato.

16.4. As Partes concordam e reconhecem que:

16.4.1. Na hipótese das Cláusulas 15.2 e 16, a **LOCATÁRIA** não se responsabiliza por quaisquer despesas, seja a que título for;

16.4.2. O relacionamento comercial oriundo deste Contrato não será modificado em razão da Cessão de Crédito;

16.4.3. A Cessão de Crédito será efetivada desde que a **LOCADORA** esteja adimplente com as obrigações estabelecidas neste Contrato, devidas até o momento da Cessão de Crédito;

16.4.4. A **LOCATÁRIA** poderá opor aos Cessionários dos créditos todas as exceções que, em virtude deste Contrato, possua contra a **LOCADORA**, hipóteses nas quais os eventuais Cessionários não poderão reclamar da **LOCATÁRIA** pelo não recebimento dos créditos relativos a este Contrato; e

16.4.5. A autorização da Cessão de Crédito não gerará aos Cessionários qualquer direito sobre o objeto deste Contrato.

## 17. QUALIFICAÇÃO (“*RATING*”) DA LOCATÁRIA PARA A EMISSÃO DE TÍTULOS MOBILIÁRIOS

17.1. A **LOCATÁRIA** se compromete, mediante requisição da **LOCADORA**, a fornecer em prazo hábil, para empresa de qualificação de crédito que apurará o *Rating*, escolhida ao exclusivo critério da **LOCADORA**, informações necessárias, em caráter confidencial e que serão utilizadas exclusivamente para apuração do *Rating*, de forma a manter o *Rating* da operação durante a vigência deste Contrato.



Confidencial  
para Quilombo

## 18. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL E REGISTRO

18.1. A presente locação continuará a vigorar nas hipóteses de alienação do Imóvel a terceiros, 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, observando-se também o direito de preferência previsto na Cláusula 25ª, abaixo.

18.2. Caberá à **LOCADORA** providenciar o registro e averbação deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis pertinente.

18.3. Caso o Cartório do Registro de Imóveis faça exigências para registrar o presente Contrato, a **LOCADORA** e a **LOCATÁRIA** se comprometem, desde já, a apresentar e assinar todos os documentos, prestar declarações, firmar termos aditivos, bem como a tomar todas e quaisquer medidas que se tornarem necessárias, em razão das exigências formuladas para o registro e/ou averbação do presente instrumento.

## 19. OPÇÃO DE COMPRA

19.1. A **LOCADORA**, concede à **LOCATÁRIA**, a exclusivo critério desta, Opção de Compra do Imóvel ("Opção de Compra"), em caráter irrevogável e irretroatável, observado o prazo previsto na Cláusula 19.2., adiante, e o efetivo cumprimento pela **LOCATÁRIA** de todos os termos e condições deste Contrato[, em especial a Cláusula 15 deste Contrato.

19.2. As Partes acordam que a Opção de Compra, se observado o efetivo cumprimento pela **LOCATÁRIA** de todos os termos e condições deste Contrato, fica sujeita à adjudicação compulsória, na forma do disposto na legislação aplicável.

19.3. O preço da Opção de Compra do Empreendimento será de R\$ 39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais), valor este a ser corrigido anualmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA a contar da assinatura do presente contrato até a data do exercício da Opção de Compra pela **LOCATÁRIA**.

19.4. A Opção de Compra somente poderá ser exercida pela **LOCATÁRIA** após o encerramento do prazo locatício previsto na Cláusula 6.2., acima, ainda que durante as eventuais prorrogações do prazo locatício, decorrentes das Cláusulas 2.1 e 6.5, acima, devendo o pagamento do preço do Imóvel previsto na Cláusula 19.3, acima, ocorrer na data de



Confidencial  
para Quilombo

encerramento do prazo locatício, em uma única parcela, contra a escritura pública de venda e compra do Imóvel.

19.5. É obrigação da **LOCADORA** notificar a **LOCATÁRIA**, com ao menos 6 (seis) meses de antecedência da data do término do prazo locatício, para que esta última indique se exercerá ou não a Opção de Compra. Fica expressamente esclarecido que a resposta da **LOCATÁRIA** poderá ser manifestada até o término do prazo locatício, representando seu mero silêncio que não exercerá tal direito.

19.6. Uma vez exercida pela **LOCATÁRIA** a Opção de Compra, na forma referida nesta Cláusula 19ª, e efetivamente adquirido o Imóvel pela **LOCATÁRIA** na forma aqui prevista, a **LOCADORA** ficará daí em diante exonerada de qualquer responsabilidade ou obrigação com relação à manutenção, operação e conservação do Imóvel que será de propriedade exclusiva da **LOCATÁRIA**.

## 20. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

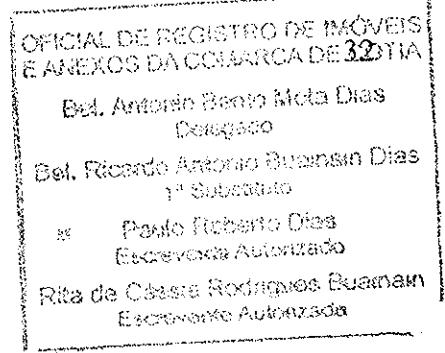
20.1. Quando do término ou rescisão do presente Contrato, observado quanto à rescisão antecipada o disposto na Cláusula 21.1., abaixo, a **LOCATÁRIA** compromete-se a desocupar o Imóvel, deixando-o completamente vazio de pessoas e coisas, no estado de conservação compatível com o desgaste natural decorrente do uso e do tempo decorrido até então, porém em plenas condições de habitabilidade e uso, permanecendo responsável pelo pagamento do Aluguel e demais encargos locatícios enquanto não o retornar à **LOCADORA** nas condições supra mencionadas.

20.1.1. 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.

20.2. A devolução do Imóvel deverá ser precedida de apresentação à **LOCADORA** de laudo ambiental, elaborado com base no laudo ambiental preparado pela **LOCADORA** e entregue à **LOCATÁRIA** nos termos da Cláusula 5.3 do presente, às custas da **LOCATÁRIA**, por empresa credenciada junto ao órgão governamental competente, atestando as condições ambientais do Imóvel, devendo a **LOCATÁRIA** reparar previamente os 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.



Confidencial  
para Quilombo



## 21. PENALIDADES E INDENIZAÇÃO

21.1. Caso a **LOCATÁRIA** rescinda voluntariamente este Contrato antes da expiração do prazo previsto na Cláusula 6.2., acima, ou a locação venha a ser considerada rescindida, em caráter definitivo, pela **LOCADORA**, mediante notificação a ser enviada à **LOCATÁRIA**, em virtude de descumprimento de das obrigações contratuais da **LOCATÁRIA**, desde que não sanadas no prazo máximo de até 6 (seis) meses para obrigações em mora, prorrogável em caso fortuito ou motivo de força maior, e de 3 (três) meses nas hipóteses de falta de pagamento dos Aluguéis, ela **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA**, além dos encargos moratórios previstos na Cláusula 7.2 deste instrumento e da multa prevista na Cláusula 23.1., abaixo, a título de perdas e danos, o valor correspondente a:

21.1.1. Se cumpridos até 10 (dez) anos completos do presente instrumento: multa integral correspondente ao valor total dos aluguéis devidos até o prazo final do contrato;

21.1.2. Se cumpridos 10 (dez) anos e até o final do 11º ano de contrato: multa equivalente a 80% (oitenta por cento) do valor total dos aluguéis devidos até o prazo final do contrato;

21.1.3. Se cumpridos 11 (onze) anos e até o final do 12º ano de contrato: multa equivalente a 60% (sessenta por cento) do valor total dos aluguéis devidos até o prazo final do contrato;

21.1.4. Se cumpridos 12 (doze) anos e até o final do 13º ano de contrato: multa equivalente a 40% (quarenta por cento) do valor total dos aluguéis devidos até o prazo final do contrato; e

21.1.5. Se cumpridos 13 (treze) anos e até o final do 14º ano de contrato: multa equivalente a 20% (vinte por cento) do valor total dos aluguéis devidos até o prazo final do contrato.

21.2. O valor deverá ser corrigido monetariamente na forma aqui ajustada e *pro-rata-dies* (“Indenização”), observado o envio de notificação prévia com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de pagamento da Indenização e desocupação do Imóvel. Essa Indenização visa, em consonância com o parágrafo único, do art. 473, do Código Civil Brasileiro, ressarcir todos os investimentos feitos pela **LOCADORA** na provisão do desenvolvimento e implementação da Obra do Imóvel, executada única e especialmente para atender aos objetivos e necessidades da **LOCATÁRIA**.

21.3. 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 e manutenção desta locação, executados única e especialmente para atender aos 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, por



Confidencial  
para Quilombo

outro lado, as obrigações da **LOCATÁRIA** de indenização à **LOCADORA** circunscritas ao disposto acima, tendo em vista o disposto no parágrafo único do artigo 473 do Código Civil Brasileiro.

## 22. EVENTOS DE INADIMPLEMENTO

22.1. O presente instrumento poderá ser rescindido, por justo motivo, a critério da Parte inocente, mediante simples aviso escrito dirigido à outra Parte, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial e sem que a Parte inocente incorra em qualquer penalidade, na hipótese de descumprimento, por uma das Partes, de qualquer uma das obrigações nos termos deste contrato, observado o disposto na Cláusula 11.4, acima, na Cláusula 22.2, abaixo, e na Cláusula 21.1 acima.

22.2. Independentemente das disposições acima, será vedado à Parte inocente aplicar uma penalidade ou rescindir o presente Instrumento, observado o disposto na Cláusula 21.1, a menos que:

22.2.1. A Parte inocente tenha enviado aviso por escrito à Parte inadimplente, notificando-a da violação contratual ou legal; e

22.2.2. A Parte inadimplente não tenha dado início à solução da causa do inadimplemento no prazo de 15 (quinze) dias após ter recebido tal aviso e não a tenha solucionado em prazo adequado, conforme a natureza da causa do inadimplemento.

22.3. O presente instrumento poderá ainda ser rescindido pela **LOCATÁRIA**, imediatamente e por justo motivo, mediante simples aviso escrito dirigido à **LOCADORA**, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial e sem que a **LOCATÁRIA** esteja sujeita ao pagamento de qualquer multa ou perdas e danos à **LOCADORA**, na hipótese da **LOCATÁRIA** perder a posse do Imóvel em qualquer momento da vigência deste contrato por motivo atribuível à **LOCADORA**, incluindo mas não se limitado a execução de garantias ou gravames constituídos no Imóvel.

22.3.1 Na hipótese de rescisão deste contrato com fulcro na Cláusula 22.3 acima, a **LOCADORA** ficará sujeita ao pagamento à **LOCATÁRIA** de multa no valor pré-fixado de R\$10.000.00,00 (dez milhões de reais), a título de perdas e danos, a ser corrigida pela variação do IPCA a partir desta data até a data do pagamento da multa.



Confidencial  
para Quilombo

Bel. Antonio Bento Mota Dias  
Delegado

Bel. Ricardo Antonio Euzébio Dias  
1º Substituto

Paulo Roberto Dias  
Escritor de Autenticação

Paulo Costa Rodrigues, Juiz de Direito

22.4. O presente instrumento poderá ainda ser rescindido, ~~por qualquer uma das partes,~~ mediante simples aviso escrito dirigido a outra parte, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, na hipótese de não obtenção, pela **LOCADORA**, do Alvará do Projeto da Reforma mencionado na Cláusula 5.1.

## 23. MULTA

23.1. Se outra penalidade mais específica não for prevista neste Contrato, a infração de qualquer cláusula deste Instrumento sujeitará o infrator à multa equivalente a ¼ (um quarto) do Aluguel em vigor à época da infração, sem prejuízo da Parte inocente, independente e simultaneamente, dar por rescindida de pleno direito a presente locação, desde que a parte infratora tenha sido devidamente notificada e não tenha tomado as providências necessárias para sanar eventual problema, ou que as providências para sua solução não tenham sido iniciadas em até 15 (quinze) dias contados da notificação que receber nesse sentido e solucionadas em prazo razoável, em vista da natureza do problema nos termos da Cláusula 22ª acima.

## 24. AVISOS

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

Se para a **LOCADORA**:

A/C Sr. Carlos Eduardo Carbone

Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2277 – 3º andar – Cjs. 301/302

CEP 01451-001 – São Paulo/SP – Telefone: (11) 2875.3700 – Fax: (11) 2875.3710

E-mail: [cec@veremonte-re.com.br](mailto:cec@veremonte-re.com.br)

Se para a **LOCATÁRIA**:

A/C Sr. André Friaça

Avenida Paulo Varchavtchik 200-01, Aparecidinha / Iporanga

CEP 18087-191 – Sorocaba/SP – Telefone: (15) 3238.4500 – Fax: (15) 3238.4575

E-mail: [andre.friaca@symrise.com](mailto:andre.friaca@symrise.com)



Confidencial  
para Quilombo

ou para qualquer outro endereço que venha a ser indicado com antecedência e 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-símilê.

## 25. DIREITO DE PREFERÊNCIA

25.1. Na hipótese de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão dos direitos no tocante ao domínio do Imóvel, exceto para instituições financeiras, fundos ou veículos de mercado de capitais, companhias securitizadoras ou ainda terceiros objetivando a viabilização deste Contrato, a **LOCATÁRIA** terá necessariamente direito de preferência nos mesmos termos oferecidos a tais terceiros, sendo que a **LOCADORA** informará a **LOCATÁRIA** sobre a pretensa operação por meio de notificação extrajudicial ou por qualquer outro meio de reconhecimento inequívoco.

25.2. A comunicação prevista na Cláusula 25.1, acima, especificará 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.

25.3. O direito de preferência caducará se a **LOCATÁRIA** deixar de expressar seu total aceite à proposta, de forma inequívoca e em idênticos termos, no prazo de 30 (trinta) dias.

## 26. FIANÇA

26.1. Assina também o presente Contrato, solidariamente responsável com a **LOCATÁRIA**, em todas as obrigações referentes exclusivamente à locação, objeto deste Contrato, na qualidade de Fiadora, incluindo os reajustes contratuais que o aluguel venha a sofrer, as penalidades legais e as contratuais pactuadas neste instrumento, quaisquer tributos, taxas e outros encargos da locação, e eventual prorrogação da locação, como fiadora e principal pagadora a Fiadora nominada no preâmbulo, cuja responsabilidade compreende todas as obrigações assumidas pela **LOCATÁRIA** com relação à locação e que perdurará até a efetiva retomada da posse do Imóvel pela **LOCADORA**, respeitadas as disposições contratuais previamente aqui estabelecidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.



Confidencial  
para Quilombo

26.2. Declara, outrossim, a Fiadora, que (a) desiste da faculdade de pedir exoneração da fiança que é assegurada pelo artigo 835 do Código Civil, renunciando, expressamente, aos benefícios a que se referem os artigos 827, 829, 830, 833, 837, 838 e 839 do Código Civil brasileiro; (b) que não lhe assistirá em execução, por força da solidariedade que assumiu, o benefício de ordem; (c) que, na falta de pagamento, fica a **LOCADORA** com direito de agir judicialmente contra a **LOCATÁRIA**, sem dar ciência à Fiadora que, por mútua conveniência, com isso concorda e se obriga por todas as custas e honorários.

26.3. No caso de insolvência ou insuficiência patrimonial da Fiadora, fica a **LOCATÁRIA** obrigada a dar-lhe substituto idôneo, a juízo único e exclusivo da **LOCADORA**, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência da hipótese, sob pena de infração contratual absoluta, ensejadora da rescisão deste Contrato, nos termos aqui pactuados.

## 27. ARBITRAGEM

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

27.2. Para essa finalidade, qualquer das partes poderá notificar a outra de seu desejo de dar início ao procedimento contemplado por esta Cláusula (a “Notificação de Conflito”), a partir do qual as Partes deverão reunir-se para tentar resolver tal conflito por meio de discussões amigáveis e de boa fé.

27.3. Exceto se de outro modo estabelecido neste Contrato, caso as Partes não encontrem uma solução, dentro de um período de 30 (trinta) dias após a entrega da Notificação de Conflito de uma Parte à outra, então o conflito deverá ser resolvido por arbitragem, conforme disposto abaixo.

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

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

27.6. A sentença arbitral será definitiva, constituindo título executivo vinculativo entre as partes.



Confidencial  
para Quilombo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
E ANEXOS DA COMARCA DE COGTA

Bel. Antonio Bento Mota Dias  
Delegado

Bel. Ricardo Antonio Brunham Dias

1º Substituto

Paulo Roberto Dias

2º Substituto

Bel. Carlos Roberto de Souza

3º Substituto

Bel. Antonio Augusto

27.7. A parte que resistir à instituição da arbitragem, negando-se a assinar o compromisso arbitral, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação formal neste sentido, além de ficar sujeita à ação prevista no art. 7º, da Lei nº 9.307/96, pagará a outra multa diária de R\$10.000,00 (dez mil reais), além das custas e honorários advocatícios fixados na condenação, incidente até a data de efetiva instauração do tribunal arbitral.

27.8. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula 27ª, neste ato as Partes elegem o foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, com o único propósito de: (a) requerer medidas cautelatórias ou conservatórias para garantir a plena existência do processo arbitral ou garantir a efetividade de seus procedimentos, inclusive mediante medidas coercitivas, e(b) para dar cumprimento às disposições do Laudo Arbitral.

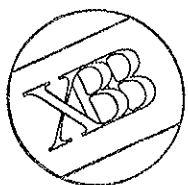
## 28. DISPOSIÇÕES GERAIS

28.1. A **LOCATÁRIA** arcará com as despesas relativas a quaisquer outros registros e/ou arquivamentos por exigência dos poderes públicos que não sejam de responsabilidade da **LOCADORA** nos termos deste instrumento, desde que esses registros e/ou arquivamentos sejam relacionados com as atividades da **LOCATÁRIA**.

28.2. No caso de registro deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, ficará a **LOCATÁRIA** obrigada, ao término ou rescisão do Contrato, a requerer, às suas expensas, o imediato cancelamento do referido registro. Caso não o faça, e após comunicada expressamente pela **LOCADORA** para fazê-lo no prazo de 30 (trinta) dias, estará a **LOCADORA** autorizada a proceder ao cancelamento do registro, arcando a **LOCATÁRIA** com todos os custos incorridos pela **LOCADORA** para tanto, além do pagamento da multa prevista na Cláusula 23ª deste Contrato.

28.3. Exceto nas hipóteses expressamente previstas em contrário neste instrumento, nenhuma das Partes poderá ceder ou transferir, por qualquer forma, este instrumento ou os direitos e obrigações oriundos deste instrumento sem o consentimento prévio e por escrito da outra Parte.

28.4. O presente instrumento substitui todos os entendimentos verbais e escritos mantidos anteriormente entre as Partes a este respeito.



Confidencial  
para Quilombo

Bel. Antonio Bento Mota Dias  
Delegado

Bel. Ricardo Antonio Duran Dias  
1º Escrivão

\* Paulo Roberto Dias  
Delegado Autorizado

Rita da Costa  
Escrivã Autorizada

28.5. O não-exercício por qualquer uma das Partes de quaisquer de seus poderes ou direitos adquiridos, nos termos do presente Contrato, não constituirá uma renúncia pela referida Parte a tais poderes ou direitos adquiridos, nem constituirá uma novação contratual. As alterações ao presente instrumento serão realizadas e só terão força obrigatória após acordo mútuo por escrito de todas as Partes envolvidas.

28.6. As partes reconhecem e declaram, para todos os fins, que:

28.6.1. A celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações de cada uma delas: (i) não violam qualquer disposição contida nos seus documentos societários; e (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais a respectiva parte esteja vinculada;

28.6.2. Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra ambas as partes, de acordo com os seus termos;

28.6.3. Cada parte está apta a cumprir as obrigações ora previstas neste Contrato e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;

28.6.4. Não dependem economicamente uma da outra;

28.6.5. Nenhuma delas se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, sendo certo que as manifestações de vontade ora externadas por meio deste encontram-se livres de quaisquer vícios de consentimento;

28.6.6. As discussões sobre este Contrato foram conduzidas e implementadas por livre iniciativa das partes, a partir da necessidade manifestada pela **LOCATÁRIA**;

28.6.7. São pessoas jurídicas familiarizadas com negócios jurídicos análogos ou da mesma natureza do objeto deste Contrato;

28.6.8. Foram assistidas por advogados na negociação, declarando, ainda, terem sido informadas e alertadas a respeito de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação deste Contrato, que porventura pudessem influenciar na formação das manifestações de vontade ora declaradas; e

28.6.9. Dispuseram do tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas e condições constantes deste Contrato, cuja celebração é pautada pelos princípios da probidade e boa-fé.



Confidencial  
para Quilombo

DeL Antonio Bento Melo <sup>39</sup> Dias  
Desagado

DeL Ricardo Antonio Duanna Dias  
1º Substituto

Paulo Roberto Dias  
Escrivão Autorizado

Rita de Cássia Rodrigues Buaman  
Escrivã Autorizada

28.7. As despesas e custos incorridos pelas Partes decorrentes da avaliação, negociação, redação, formalização e consumação deste Contrato (inclusive, sem limitação, despesas e honorários de seus respectivos consultores) serão arcados exclusivamente pela Parte que os incorreu.

28.8. As Partes declaram que este Contrato não viola quaisquer obrigações por elas assumidas perante terceiros.

28.9. Cada uma das Partes concorda que: (a) não é e nem se apresentará como representante da outra Parte; (b) não terá o poder de assumir, criar ou aceitar qualquer tipo de obrigação por conta ou em nome da outra Parte, sem o prévio consentimento por escrito desta outra Parte.

28.10. Se qualquer disposição do presente Contrato ou aplicação do mesmo a qualquer pessoa ou circunstância for de qualquer forma considerada nula ou inexequível, o restante deste Contrato ou a aplicação de suas demais disposições a qualquer pessoa ou circunstância outra que não aquelas a quem a referida disposição for considerada nula, não deverão ser afetadas, continuando válidas e exequíveis da forma mais completa permitida pela Lei, devendo as Partes, em boa-fé, acordar a substituição da condição considerada nula ou inexequível por outra que lhe equivalha.

28.11. Todas as avenças, acordos, declarações e disposições aqui estabelecidos obrigam as Partes, seus respectivos sucessores e cessionários autorizados.

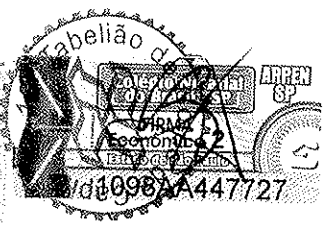
[SEGUE PÁGINA DE ASSINATURAS]



Confidencial  
para Quilombo

13. TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUÍS MARQUES  
 RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622

Reconheço por Semelhança C/V Econômico a(s) firma(s) de  
 ANDRÉ LUIS FRIÇA RODRIGUES (317878), EDER LEOPOLDO RAMOS  
 (22907)  
 São Paulo, 26 de outubro de 2010. Em Test. da verdade.  
 JOSE ALBERT DA SILVA BARBOSA - ESCRIVENTE AUTORIZADA  
 JOSE ALBERT DA SILVA BARBOSA - ESCRIVENTE A Nº 0034/281010  
 Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$10,00



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.

São Paulo, 25 de outubro de 2010.

**LOCADORA:**

*[Handwritten signature]*

**VRE I DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Por: Luis Fernando Casari Davantel / Carlos Eduardo Carbone  
 Cargo: Administradores

**LOCATÁRIA:**

*[Handwritten signature]*

**SYMRISE AROMAS E FRAGÂNCIAS LTDA.**

Por: André Luis Friaça Rodrigues / Eder Leopoldo Ramos  
 Cargo: Diretor / Procurador

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE COTIA

Bel. Antonio Bento Mota Dias Delegado  
 Bel. Ricardo Antonio Buainain Dias 1º Substituto  
 Paulo Roberto Dias Escrevente Autorizado  
 Rita de Cássia Rodrigues Buainain Escrevente Autorizada

**\*FIADORA:**

*[Handwritten signature]*

**SYMRISE AG**

Por: Markus Sattler  
 Cargo: Corp. Vice President Group Legal Affairs

39º REGISTRO CIVIL

Reconheço por semelhança a firma de:  
 LUIS FERNANDO CASARI DAVANTEI, CARLOS EDUARDO CARBONE  
 em documento com valor econômico, dou fé  
 São Paulo, 26 de Outubro de 2010. Em Test. da verdade

CARLOS ALEXANDRE DE M. VITORIO - ESCRIVENTE  
 R\$ 10,00-Válido somente com selo de Autenticidade.

**Testemunhas:**

1. *[Handwritten signature]*  
 Nome: Elenice Gomes de Oliveira  
 RG: CPF: 182.762.638-01  
 RG 24.314.893-8 SSP/SP

2. *[Handwritten signature]*  
 Nome: Jussara Maria Simões Amancio  
 RG: CPF: 070.931.128-11  
 RG: 13.950.282 SSP/SP

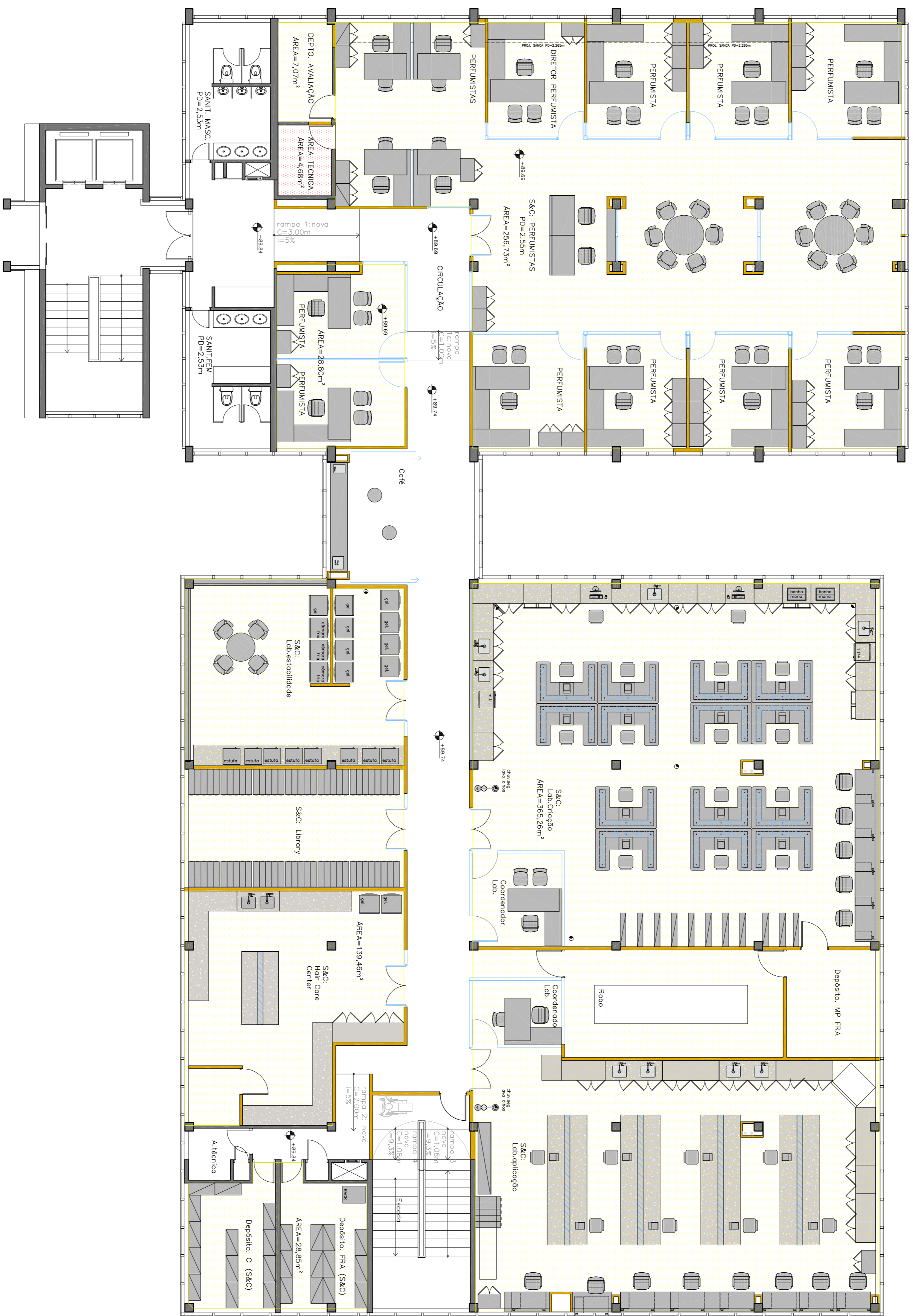
**Anexos:**

- Anexo I Localização física e descrição perimetral do Terreno
- Anexo II Matrícula nº 75.467 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo
- Anexo III Cronograma e Escopo de Obras
- Anexo IV Laudo de auditoria ambiental atestando as condições do Imóvel



Confidencial para Quilombo





PREDIO 2 e 3-1º ANDAR – PLANTA DE LAYOUT  
 ESC. 1:100

TABELA GERAL DE OCUPAÇÃO / ÁREAS (m²)

SETOR	PREDIO 2 E 3				TOTAL
	TÉRREO	1º ANDAR	2º ANDAR	3º ANDAR	
S&C	570,27	132,44	826,17	291,93	1.820,81
CLAYORS	367,11	102,14	0	554,46	1.323,98
CORPORATIVO	421,08	506,83	4,68	0	1.104,57
TOTAL	1.358,46	740,71	830,85	2.890,90	4.249,36

PREDIO 2 E 3 – 1º ANDAR

SETOR	ÁREA (m²)
S&C	826,17
FLAVORS	0
CORPORATIVO	4,68
TOTAL	830,85

QUADRO DE ÁREAS (m²)	
PREDIO 01	Área: 2.983,30m²
PREDIO 02	Área: 740,73m²
PREDIO 03	Área: 628,22m²

NOTAS:  
 1 – TODAS AS MEDIDAS DEVERÃO SER VERIFICADAS EM OBRA.  
 2 – TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS, EXCETO QUANDO INDICADAS EM CONTRÁRIO.

DD	EMISSÃO INICIAL	21/12/17
REV	DESCRICO	DATA

CLIENTE: SYMRISE  
 OBRA: ESTRADA DE CAPUVA, 100 – COTIA – SP  
 ASSUNTO: PREDIO 2 e 3 – 1º ANDAR  
 PLANTA DE LAYOUT ATUAL – ÁREAS DE OCUPAÇÃO  
 DATA: 21/12/2017 ESCALA: 1:100 REVISÃO: 00

FOLHA: 03



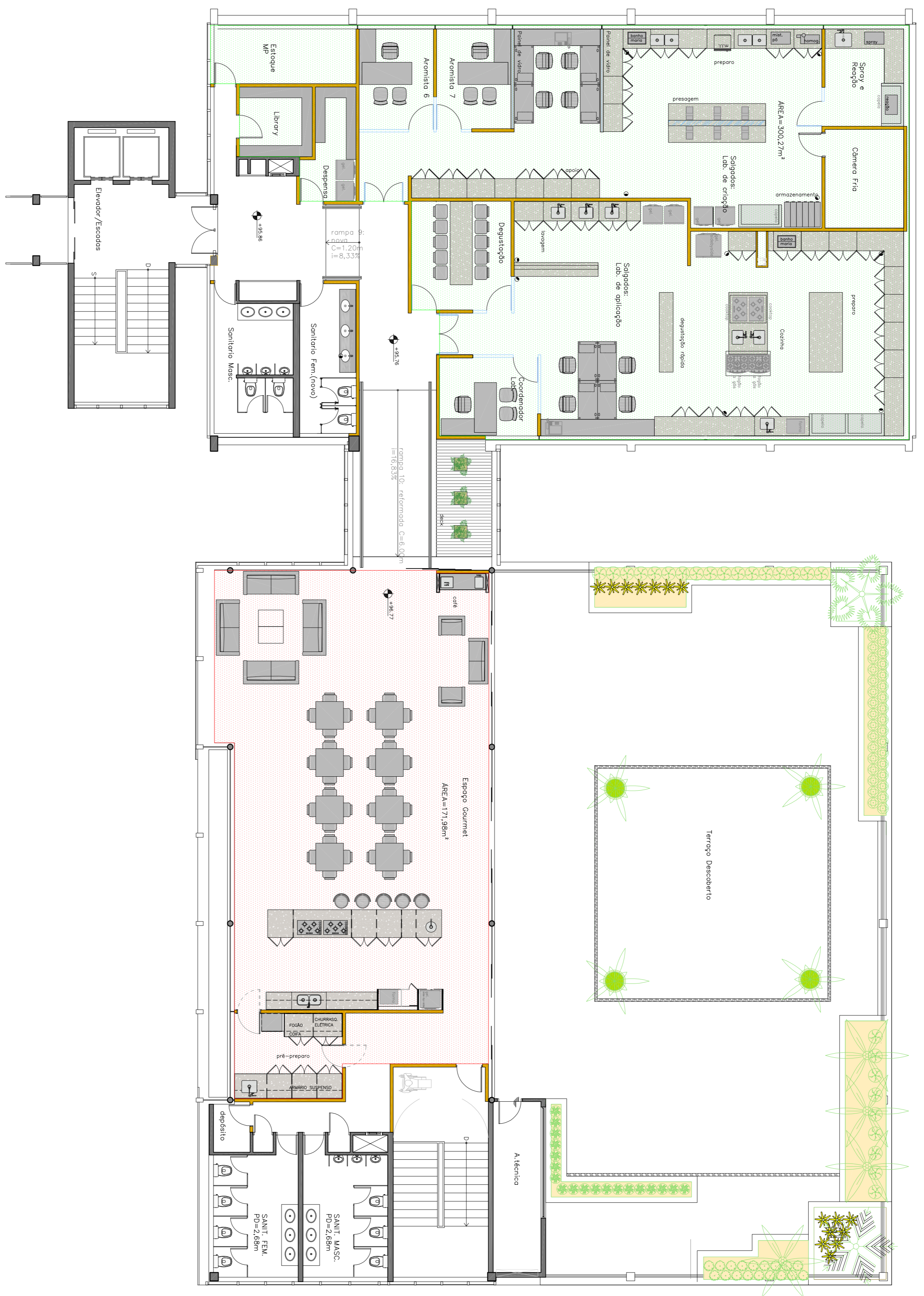


TABELA GERAL DE OCUPAÇÃO / ÁREAS (m<sup>2</sup>)

SETOR	PRÉDIO 2 E 3				TOTAL
	1º ANDAR	2º ANDAR	3º ANDAR	TERRÇO	
S&C	570,27	132,44	826,17	291,93	1.820,81
FLAVORS	367,11	102,14	0	554,46	1.323,98
CORPORATIVO	421,08	506,83	4,58	0	1.104,57
TOTAL	1.358,46	741,41	831,15	0	4.249,36

PRÉDIO 2 E 3 - 3º ANDAR

SETOR	ÁREA (m <sup>2</sup> )
S&C	0
FLAVORS	300,27
CORPORATIVO	171,98
TOTAL	472,25



QUADRO DE ÁREAS (m<sup>2</sup>)

PRÉDIO 01	Área:	2.983,30m <sup>2</sup>
PRÉDIO 02	Área:	740,73m <sup>2</sup>
PRÉDIO 03	Área:	628,22m <sup>2</sup>

PRÉDIO 2 e 3-3º ANDAR - PLANTA DE LAYOUT  
ESC. 1:100

NOTAS:

- 1 - TODAS AS MEDIDAS DEVERÃO SER VERIFICADAS EM OBRA.
- 2 - TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS, EXCETO QUANDO INDICADAS EM CONTRÁRIO.

DD	EMISSÃO INICIAL	DESCRIÇÃO	DATA
REV			21/12/17

CLIENTE: SYMORISE  
 OBRA: ESTRADA DE CAPUVA, 100 - COTIA - SP  
 ASSUNTO: PRÉDIO 2 e 3 - 3º ANDAR  
 PLANTA DE LAYOUT ATUAL - ÁREAS DE OCUPAÇÃO

DATA: 21/12/2017  
 ESCALA: 1:100  
 REVISÃO: 00  
 FOLHA: 05

DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS  
 ESTE PROJETO É DE AUTORIA DO  
 ESCRITÓRIO NAMURUD DUBOIGRAS ARQ.  
 E RESON S/C LTDA, NÃO PODENDO  
 SER COPIADO, ALTERADO OU CEDIDO  
 EM TODO OU EM PARTE.

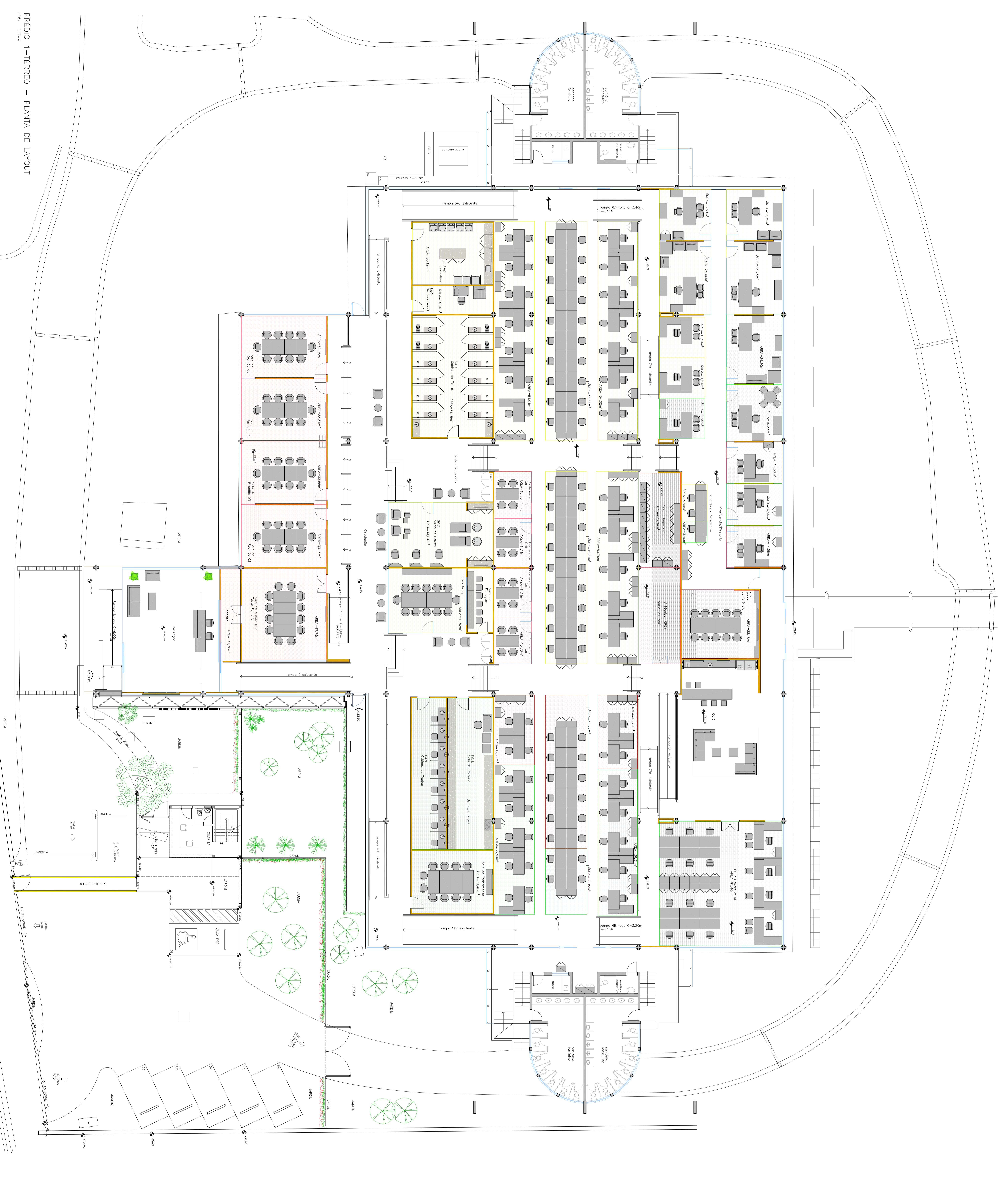


TABELA GERAL DE OCUPAÇÃO / ÁREAS (m<sup>2</sup>)

SECTOR	PRÉDIO 1			PRÉDIO 2 E 3			TOTAL
	1º ANDAR	2º ANDAR	3º ANDAR	1º ANDAR	2º ANDAR	3º ANDAR	
S&C	570,27	132,44	826,17	291,93	0	1.820,81	
FLAVORS	367,11	102,14	0	554,46	300,27	1.323,98	
CORPORATIVO	421,08	506,83	4,68	171,98	1.104,57	4.249,36	
TOTAL	1.358,46	741,41	831,45	918,37	1.404,84	2.890,90	

PRÉDIO 1 – ADMINISTRATIVO

SECTOR	ÁREA (m <sup>2</sup> )
S&C	570,27
FLAVORS	367,11
CORPORATIVO	421,08
TOTAL	1.358,46



QUADRO DE ÁREAS (m<sup>2</sup>)

PRÉDIO 01	Área: 2.983,30m <sup>2</sup>
PRÉDIO 02	Área: 740,23m <sup>2</sup>
PRÉDIO 03	Área: 628,22m <sup>2</sup>

NOTAS:  
 1 - TODAS AS MEDIDAS PRECISAS SÃO VERIFICADAS EM PISA.  
 2 - TODAS AS MEDIDAS ESTÃO EM METROS, EXCETO QUANDO INDICADAS EM CONTRÁRIO.