



Laudo de Avaliação KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII MARISA – ITAQUAQUECETUBA

**Março / 2018
Laudo nº 6805/18**

04 de maio de 2018

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII

Referência: Laudo de Avaliação do imóvel logístico localizado em Itaquaquetuba – SP

Endereço: Rua do Níquel, 205 – Parque Industrial – Itaquaquetuba – SP.

De acordo com a proposta nº 5726/2017, assinada em 26 de fevereiro de 2018, a *Colliers* vistoriou o imóvel mencionado acima na data de 01/03/2018 pelo arquiteto Rafael Spring Varella, e realizou uma análise a fim de estimar seu *fair value*. Com base na vistoria e nas análises realizadas, o *fair value* para o imóvel em março de 2018 está estimado em:

FAIR VALUE

R\$ 99.800.000,00

(Noventa e nove milhões e oitocentos mil reais)

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

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D

Vice-president | São Paulo & CIVAS

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2

Executive Manager | CIVAS

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2.	TERMOS DA CONTRATAÇÃO	3
3.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	4
3.1	ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO E ACESSO	4
3.2	DESCRIÇÃO DO ENTORNO	6
3.3	ZONEAMENTO	6
4.	CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	7
4.1	DESCRIÇÃO DO TERRENO	7
4.2	CONSTRUÇÃO	8
5.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
6.	AValiação DO IMÓVEL	14
6.1	REFERÊNCIAS NORMATIVAS	14
6.2	FAIR VALUE	14
6.2.1	METODOLOGIA	14
6.2.2	PREMISSAS	14
6.2.3	FAIR VALUE	16
7.	APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	17
8.	TERMO DE ENCERRAMENTO	18

ANEXOS

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

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

MARISA – ITAQUAQUECETUBA

Solicitante	KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII
Finalidade e Uso pretendido	<i>Fair Value</i> do imóvel para fins de aquisição da Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII e a Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários Ltda.
Data de Referência	Março de 2018
Endereço	Rua do Níquel, 205 – Parque Industrial
Município	Itaquaquecetuba – SP
Área de Terreno	101.250,00 m ² (de acordo com a cópia da certidão da matrícula nº 2.389 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itaquaquecetuba – SP, expedida em 20/06/2017, fornecida pelo cliente)
Tipologia do Imóvel	Centro de Distribuição Logístico, com área de armazenagem, portaria, refeitório e administração.
Idade	4 anos (idade estimada)
Área Construída	30.698,00 m ² (de acordo com Fluxo de Aluguéis, fornecido pelo cliente)
Estado de Conservação	Novo (A)
Metodologias	Método da Renda
<i>Fair Value</i>	R\$ 99.800.000,00 (Noventa e nove milhões e oitocentos mil reais)

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 5726/2017, assinada em 26 de fevereiro de 2018 e ao 1º aditivo à Proposta nº 5726/18, assinada em 15 de março de 2018, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel localizado na Rua do Níquel, 205 – Parque Industrial – Itaquaquecetuba – SP, para a data-base de março de 2018 para a KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII, doravante chamada "Cliente".

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

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de *fair value*, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Fair value

O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes (*definição adotada pelo IVSC – International Valuation Standards Council*).

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

Adicionalmente, a Cliente entende que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no Relatório.

A Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO E ACESSO

Endereço:	Rua do Níquel, 205 – Parque Industrial
Cidade – Estado:	Itaquaquecetuba – SP
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Baixo
Categoria de Uso Predominante:	Industrial
Acessibilidade:	Média
Principais vias de Acesso da região:	Estrada de Santa Isabel, Estrada do Corredor, Rodovia Ayrton Senna da Silva e Rodovia Presidente Dutra
Transporte Público:	Linhas de ônibus municipais na Rua do Níquel.

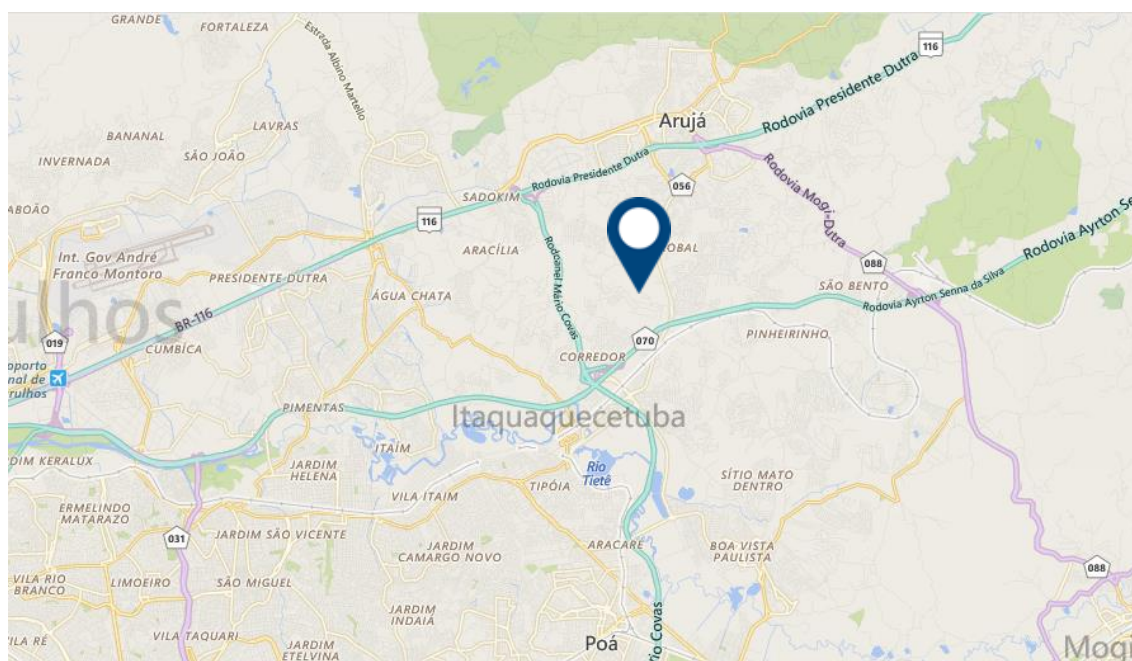


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO NA CIDADE – FONTE: SITE BING MAPS

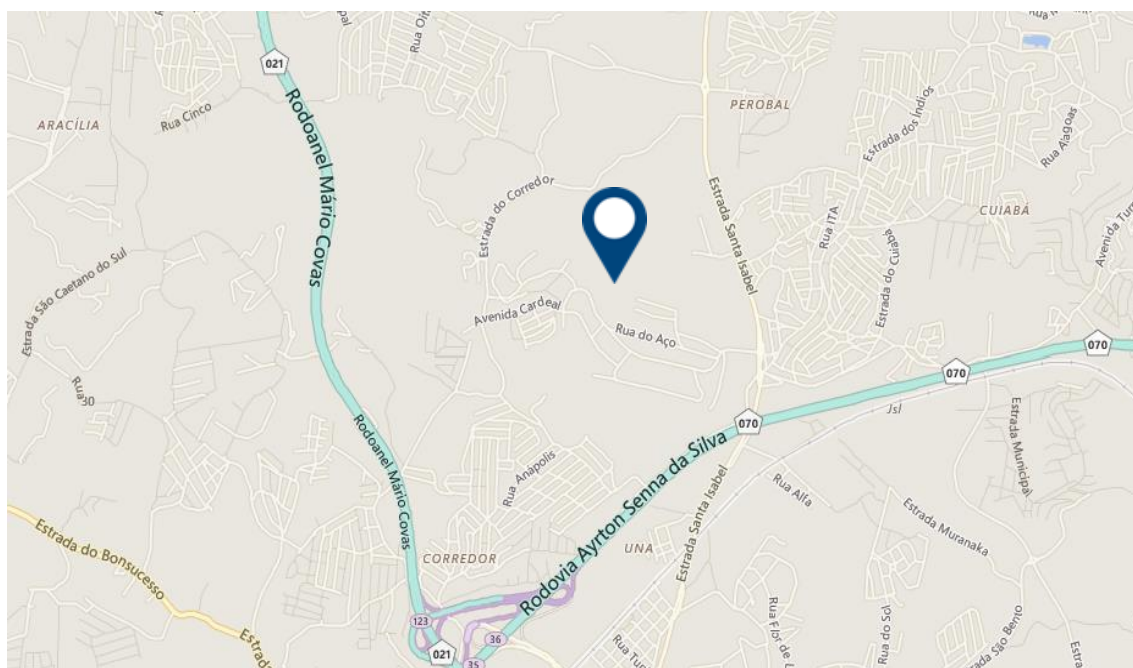


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO NA REGIÃO – FONTE: SITE BING MAPS

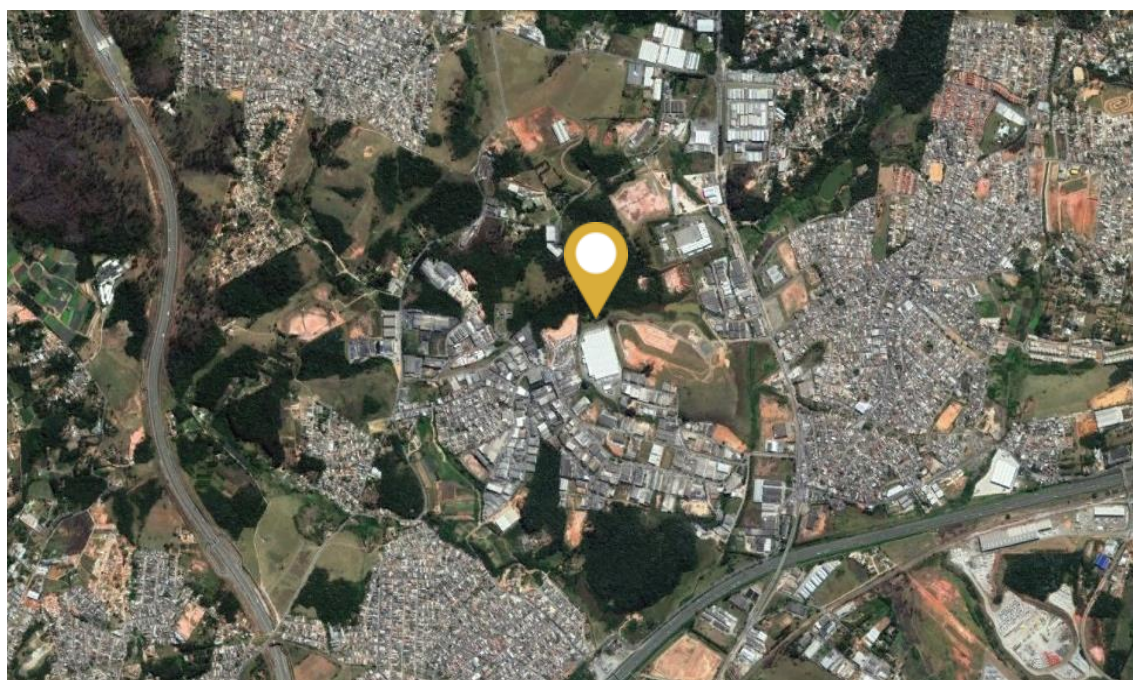


FIGURA 3 – VISTA AÉREA DA REGIÃO – FONTE: GOOGLE EARTH

3.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Ocupação da Região:	Homogênea
Ocupação Industrial:	Existente de médio e alto padrão
Ocupação Comercial:	Inexpressiva
Ocupação Residencial:	Inexpressiva
Distância do Centro:	10 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Gás Canalizado; Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo.
Atividades existentes em um raio de 500m:	Indústrias
Pontos de Destaque:	Gráfica Burti, Júlio Simões Centro Logístico, Condomínio Real Parque e Condomínio Arujazinho.

3.3 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei complementar nº 156, do Plano Diretor da cidade de Itaquaquecetuba, o imóvel está localizado na ZUPI-1 (Zona Industrial).

Os índices urbanísticos previstos para esse zoneamento são:

Taxa de Ocupação: 70% da área do terreno

Coeficiente de Aproveitamento: 1,00 vezes a área de terreno



FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO FONTE: PREFEITURA DE ITAQUAQUECETUBA - SP

4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno sobre o qual está erigida a edificação possui as seguintes características:

Frente:	Aproximadamente 196,00m para a Rua do Níquel
Configuração:	Polígono Irregular
Dimensão:	101.250,00 m ² (de acordo com a cópia da certidão da matrícula nº 2.389 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itaquaquecetuba – SP, expedida em 20/06/2017, fornecida pelo cliente)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 3.2 Melhoramentos Públicos
Aproveitamento:	Atualmente, o imóvel possui área construída total de 16.754,03m ² ; porém, face à lei de uso e ocupação do solo, o imóvel possui um potencial construtivo maior, ou seja, o terreno encontra-se subaproveitado. Entretanto parte do imóvel é ocupado por pátio de estacionamento e pátio de manobras, necessários à tipologia do imóvel.
Acesso:	Estrada de Santa Isabel, Estrada do Corredor, Rodovia Ayrton Senna da Silva (SP-70) e Rodovia Presidente Dutra (BR – 116).
Topografia:	Plana
Observação:	Segundo informações da matrícula, há dentro do perímetro do terreno uma área de mata a ser preservada, com área total de 17.994,86 m ² .



FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO TERRENO FONTE: GOOGLE EARTH

4.2 CONSTRUÇÃO

As principais características da construção estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Imóvel comercial destinado ao uso como centro de distribuição. O imóvel foi construído para um locatário definido, processo chamado de <i>Built to Suit</i> , que tem por definição ser uma "construção sob medida", quando o imóvel é construído para atender aos interesses do locatário.
Idade:	4 anos (idade estimada)
Área Construída:	30.698,00 m ² (de acordo com Fluxo de Aluguéis, fornecido pelo cliente)
Estacionamento:	O imóvel possui área de estacionamento próxima à portaria.
Estrutura:	Concreto armado e estrutura metálica
Fachada	Alvenaria e telha metálica trapezoidal
Piso:	Cimentado e azulejo
Paredes:	Alvenaria e telha metálica trapezoidal
Estado de Conservação:	Novo (A)

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama do Setor

O mercado de condomínios logísticos Classe A no Brasil encerrou o ano de 2016 com 12.472 mil metros quadrados de inventário. Ao todo, foram entregues 1.095 mil m² no território nacional. Elas se concentraram nos estados de São Paulo (59%), Rio de Janeiro (26%), Amazonas (12%), Bahia (2%) e Pernambuco (1%). No entanto, é o menor volume de entregas registrado desde 2013.

Embora o primeiro semestre tenha sido marcado pela queda da absorção líquida, o mercado de condomínios logísticos se recuperou no segundo semestre e fechou o ano com saldo positivo de 279 mil m². Este valor representa 34% da absorção líquida realizada em 2015 e apenas 25% da realizada em 2014.

O preço médio pedido dos condomínios logísticos no Brasil se manteve estável em R\$20/m²/mês.

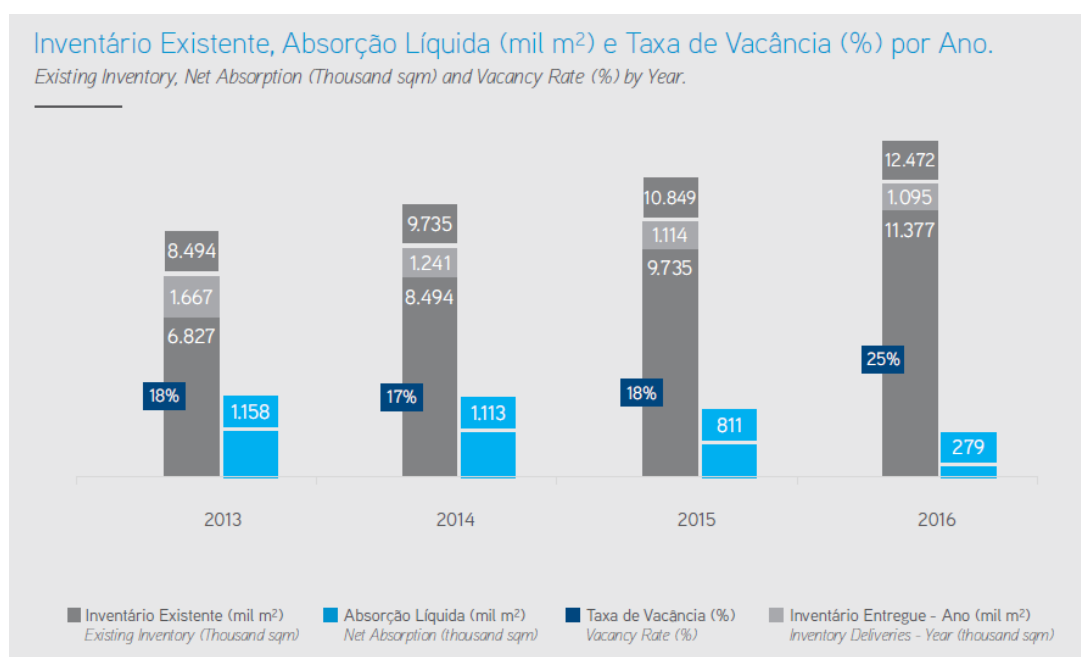


FIGURA 6 – INVENTÁRIO EXISTENTE – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

Em 4 anos, o mercado de condomínio logístico cresceu 47%, saltando de 8.494 mil metros quadrados em 2013 para os atuais 12.472 mil metros quadrados. Porém, este crescimento não foi acompanhado pela absorção líquida. Este indicador tem apresentado quedas consideráveis ao longo dos anos. De 2015 para 2016, por exemplo, a redução foi de 66%. Diante deste cenário, observa-se o aumento de 7 pontos percentuais na taxa de vacância, atingindo os atuais 25%. É a maior taxa de vacância dos últimos 3 anos.

O mapa a seguir demonstra a distribuição do inventário por estado no Brasil. As cores mais escuras indicam os estados com maior inventário. Observa-se a concentração do inventário na região sudeste, sobretudo em São Paulo e Rio de Janeiro. Atualmente, a região é responsável por 80% de todo inventário de condomínios logísticos no país.

O maior inventário está localizado em São Paulo (7.703 mil m² - 62% do total) e o menor localiza-se na Paraíba (28 mil m² - 1% do total).

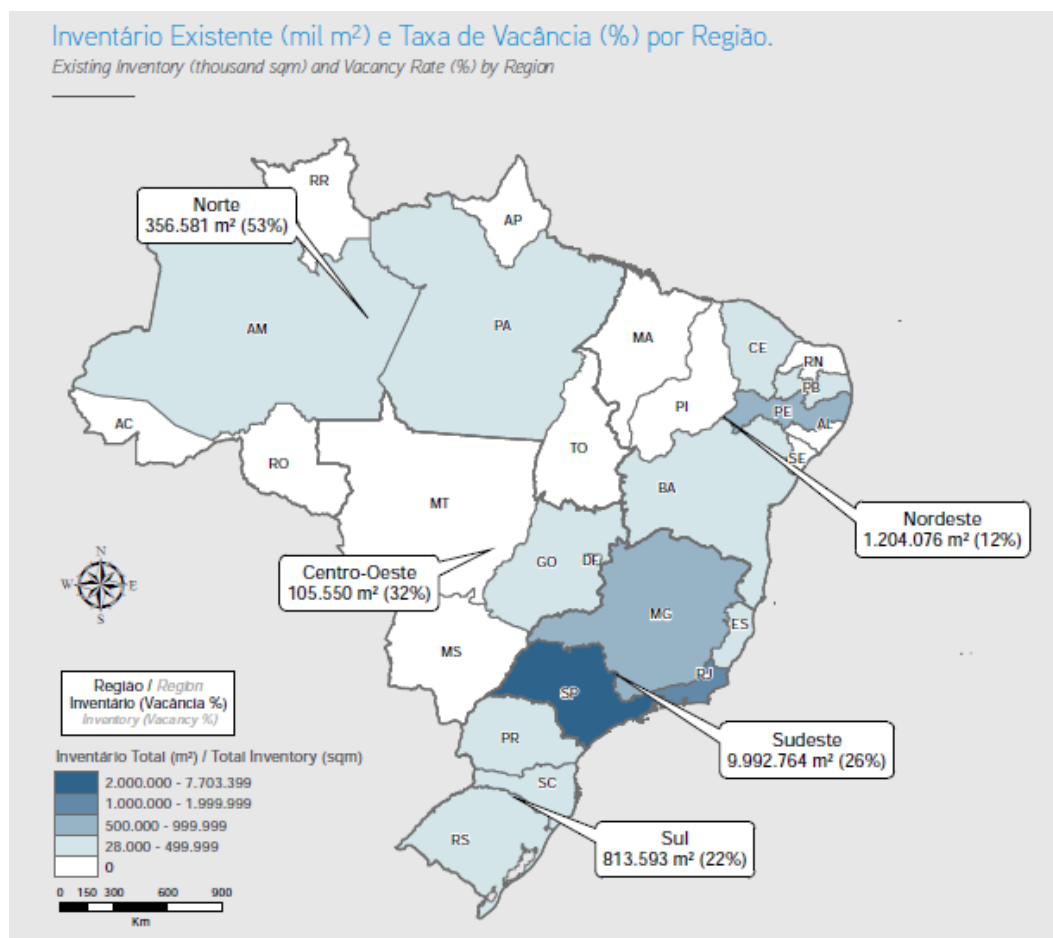


FIGURA 7 – MAPA DE INVENTÁRIO – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

Estados States	Inventário Total (mil m ²) Total Inventory (thousand sqm)	Representatividade do Inventário (%) Representation Inventory (%)	Estados States	Inventário Total (mil m ²) Total Inventory (thousand sqm)	Representatividade do Inventário (%) Representation Inventory (%)
SP	7.703.399	62%	ES	116.979	1%
RJ	1.590.516	13%	RS	95.022	1%
PE	982.623	8%	BA	67.360	1%
MG	581.870	5%	DF	65.188	1%
PR	384.783	3%	PA	46.922	0,4%
SC	333.788	3%	GO	40.363	0,3%
AM	309.660	2%	PB	28.000	0,2%
CE	126.093	1%	TOTAL	12.472.564	100%

FIGURA 8 – INVENTÁRIO POR ESTADO – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

Absorção Líquida

Em 2016, a absorção líquida de condomínios logísticos no Brasil mostrou reação apenas no segundo semestre, após os dois primeiros trimestres do ano terem registrado mais inventário devolvido do que absorvido. Entretanto, pode-se verificar que o 4º trimestre apresentou o maior saldo desde 2013: 219 mil metros quadrados.

O estado de São Paulo foi responsável por 70% das absorções brutas realizadas no Brasil em 2016. Ao todo foram registradas no estado paulista 404 transações, sendo 225 absorções brutas e 179 devoluções. Das 225 transações de absorções brutas, 57% ocorreram nas regiões de Barueri, Campinas e Embu.

Já o estado do Rio de Janeiro foi responsável por 17% de toda absorção bruta no país. Ao longo do ano, o estado contabilizou 63 transações, divididas em 36 absorções brutas e 27 devoluções. Destaque para a região de Duque de Caxias com 17 transações de absorção bruta.

Observou-se queda na área média demandada desde 2014 para o Estado de São Paulo e relativa estabilidade para o Estado do Rio de Janeiro. As transações se concentraram em áreas até 5 mil metros quadrados para ambos os estados.

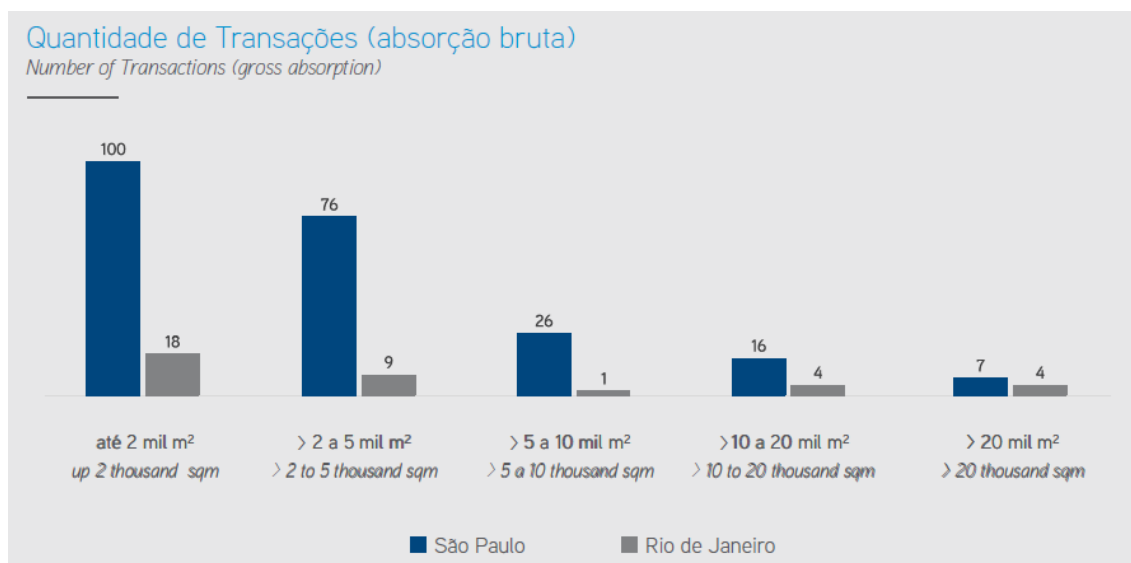


FIGURA 9 – QUANTIDADE DE TRANSAÇÕES - FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

Preço Médio Pedido

O preço dos condomínios logísticos no Brasil se manteve estável pelo 6º trimestre consecutivo em R\$ 20/ m²/mês. Comparando a correção de preços pelo IGP-M e um contrato iniciado em dezembro de 2013, a defasagem é de 28%. Os maiores preços estão localizados nas regiões Avenida Brasil e Duque de Caxias, no Rio de Janeiro, e no Grande ABC, em São Paulo.

Vale ressaltar que, historicamente, o estado do Rio de Janeiro possui o maior preço médio pedido do Brasil.

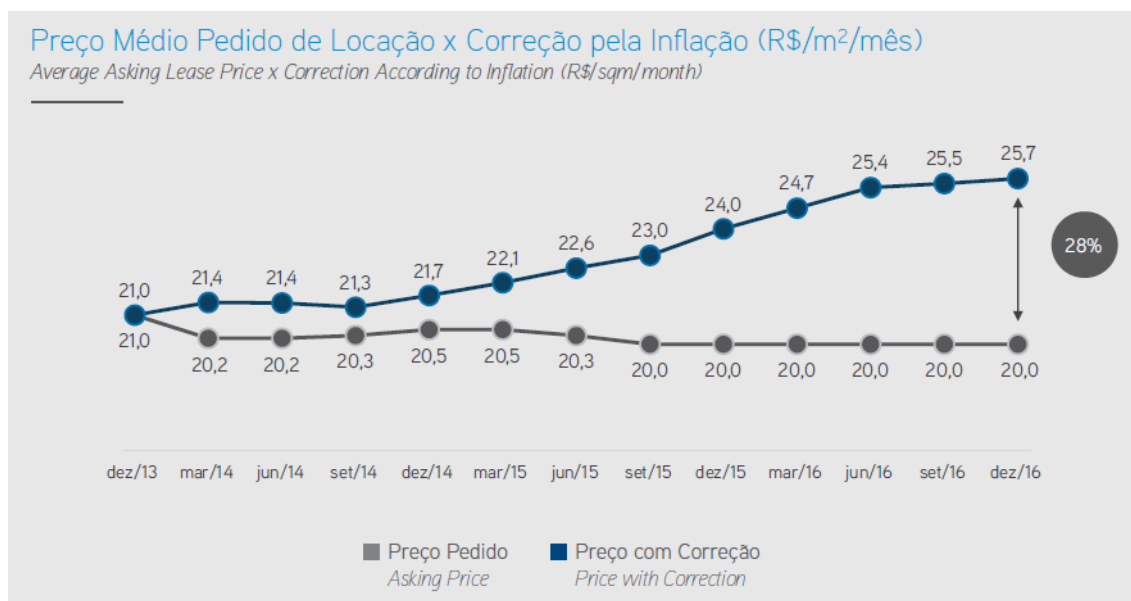


FIGURA 10 – PREÇO MÉDIO – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

REGIÃO <i>Region</i>	INVENTÁRIO <i>Inventory</i>	VACÂNCIA <i>Vacancy</i>	TAXA DE VACÂNCIA <i>Vacancy Rate</i>	ABSORÇÃO LIQUIDA <i>Net Absorption</i>	ABSORÇÃO BRUTA <i>Gross Absorption</i>	CONSTRUÇÃO <i>Construction</i>	PROJETO <i>Project</i>	PREÇO MÉDIO (R\$/m²/mês) <i>Average Price (R\$/sqm/month)</i>
Norte	356.581	188.639	53%	0	0	0	46.259	22,50
Nordeste	1.204.076	142.854	12%	7.310	8.885	5.019	1.776.537	17,70
Centro Oeste	105.550	33.318	32%	4.837	6.255	0	37.638	23,80
Sudeste	9.992.764	2.551.032	26%	217.413	303.686	708.594	8.355.598	20,70
Sul	813.593	178.250	22%	10.157	0	123.231	1.143.798	17,60
Brasil	12.472.564	3.094.094	25%	219.403	318.826	836.843	11.359.830	20,00

FIGURA 11 – TABELA RESUMO - FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

Mercado Imobiliário

Especificamente relacionado a Itaquaquetuba, percebe-se um mercado imobiliário industrial dinâmico. As grandes dimensões do imóvel são bem aceitas no mercado imobiliário local e seu estado de conservação é superior aos existentes na região. Por outro lado, a vacância de imóveis industriais e logísticos na região vêm aumentando e entende-se, portanto, que o imóvel possua liquidez média para locação e venda. Analisando o imóvel dentro do cenário imobiliário local, pode-se destacar a garantia do contrato de locação de *Built to Suit*, boa localização, o fato de estar em uma das principais vias de acesso à cidade, instalações modernas, superiores às demais da região e em bom estado de conservação.

Os preços médios de locação pedido por galpões variam de R\$ 18,00/m² a R\$ 22,00/m², porém essa variação de preço está ligada diretamente a localização (incluindo proximidade a rodovias), estado de conservação, idade, entre outros aspectos do imóvel.

Resumidamente, o cenário de mercado para o imóvel avaliado é:

Cenário de Liquidez:	Média
Quantidade de ofertas de bens similares:	Baixa
Absorção do bem pelo mercado para venda:	Média - baixa
Prazo de absorção para venda:	12 a 18 meses
Público Alvo:	Empresas de logística e investidores de grande porte

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

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

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

A avaliação foi efetuada em consonância com a Instrução CVM nº 472 de 31/10/2008 e com a Instrução CVM nº 580 de 15/09/2016 (que altera dispositivos da Instrução CVM nº 472, de 31/10/2008) da CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

6.2 FAIR VALUE

6.2.1 METODOLOGIA

Em se tratando de imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se o contrato atual ao longo dos 10 anos do fluxo. Por este método determina-se o *fair value* do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

6.2.2 PREMISSAS

a) Receitas Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente o contrato de locação vigente até o prazo de término do fluxo de caixa de 10 anos, momento no qual se considera a saída do investimento (desinvestimento) por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade.

- Aluguel – Contrato Vigente

O contrato vigente possui as seguintes características:

- Início: Agosto de 2013
- Término: Outubro de 2033
- Valor de locação: R\$ 25,90/m²/mês até dezembro de 2018
R\$ 27,89/m²/mês a partir de janeiro de 2019
R\$ 24,32/m²/mês a partir novembro de 2023
R\$ 20,73/m²/mês a partir dezembro de 2023

Nota: Valores atualizados até a data-base da avaliação.

b) Despesas Projetadas

- **Fundo de Reposição do Ativo**

Segundo informado pelo cliente, não foi considerado FRA pois esse custo será assumido pela equipe da gestora do fundo.

- **Gestão da Locação**

Segundo informado pelo cliente, não foi considerado gestão de locação pois esse custo será assumido pela diretamente pelo fundo que irá adquirir o imóvel.

- **Comissão de Venda**

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponderá a 2% do valor de venda.

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 8,75% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período } 10}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

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

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real, ou seja, não leva em conta a inflação, de 9,00% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

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

6.2.3 FAIR VALUE

O *fair value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 8,75% a.a., cujo resumo anualizado compõe o Anexo II a este laudo.

Em números redondos:

FAIR VALUE: R\$ 99.800.000,00

(Noventa e nove milhões e oitocentos mil reais)

Nota: Dividindo-se o *fair value* pela área construída do imóvel, o *fair value* unitário é:

Valor Unitário: R\$ 3.251,37/m²

7. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Método Comparativo Direto – *FAIR VALUE*

R\$ 99.800.000,00

O método da Capitalização da Renda foi o método escolhido que melhor representa o *fair value*. Pelo método da Capitalização da Renda, estima-se o *fair value* do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, o *fair value*, para o mês de março de 2018, foi estimado, em:

FAIR VALUE

R\$ 99.800.000,00

(Noventa e nove milhões e oitocentos mil reais)

Este valor é baseado sobre a estimativa de período de exposição ao mercado de doze a dezoito meses para a venda, considerando uma transação direta ao tomador.

8. TERMO DE ENCERRAMENTO

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

Este laudo é composto por 18 (dezoito) folhas e 5 (cinco) anexos.

São Paulo, 04 de maio de 2018

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D

Vice-president | São Paulo & CIVAS

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2

Executive Manager | CIVAS

> ANEXO I

> RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Rua do Níquel, com o imóvel à direita



Acesso ao imóvel



Rua do Níquel, com o imóvel à esquerda



Acesso ao imóvel



Área de estacionamento de automóveis



Área de portaria



Circulação e área de docas



Área interna do galpão



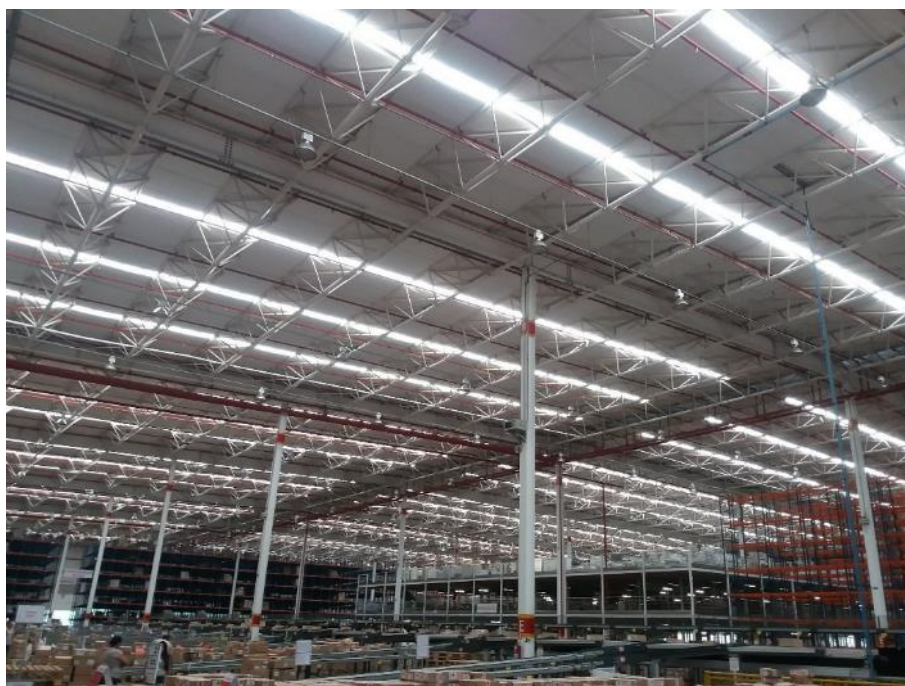
Área de docas



Área de manobra e marquise



Área externa do galpão



Área de galpão

> ANEXO II

> FLUXO DE CAIXA





Kinea CD Marisa - Resumo Anualizado

Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10
Receitas Brutas										
Locação	9.663.116	10.274.007	10.274.007	10.274.007	10.274.007	9.505.022	7.636.434	7.636.434	7.636.434	7.636.434
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Receitas	9.663.116	10.274.007	10.274.007	10.274.007	10.274.007	9.505.022	7.636.434	7.636.434	7.636.434	7.636.434
Despesas de Operação										
Condomínio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gestão de Locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total das Despesas de Operação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Operacional Líquido	9.663.116	10.274.007	10.274.007	10.274.007	10.274.007	9.505.022	7.636.434	7.636.434	7.636.434	7.636.434
Comissão de Locação & FRA										
Comissão de Locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fundo de Reposição de Ativo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Perpetuidade										
Valor Residual										87.273.531
Comissão de Venda										1.745.471
Valor de Venda Líquido										85.528.061
Fluxo de Caixa	9.663.116	10.274.007	10.274.007	10.274.007	10.274.007	9.505.022	7.636.434	7.636.434	7.636.434	93.164.495

> ANEXO III

> ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

MÉTODO DA RENDA

Grau de Fundamentação

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda						
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com basenos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
2	Análises das séries históricas do empreendimento ¹⁾	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO

14

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

II

Para indicação de valor

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

Para indicadores de viabilidade

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 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 5 itens atendidos

Grau de Fundamentação

O Grau de Precisão não é aplicável.

> ANEXO IV

> DOCUMENTOS

Nota 1: Devido à grande quantidade de páginas, o fluxo de aluguéis não foi anexado ao relatório assim como a matrícula do imóvel, contudo estão disponíveis para consulta e conferência.

Para lastrear o processo avaliatório foram consultados os seguintes documentos:

- Fluxo de Aluguéis em formato de arquivo Excel;
- Cópia da certidão da matrícula nº 2.389 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itaquaquecetuba – SP, expedida em 20/06/2017.
- Cópia da Notificação do IPTU

	Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba		LP.TAL Exercício 2017	
	Seção de Lançamento e Cadastro de Tributos Imobiliários		Emissão 2ª Via	
08578-000 - AV. VEREADOR JOÃO FERNANDES DA SILVA, 283 VL VIRGÍNIA ITAQUAQUECETUBA				
Data de Emissão: 08/01/2017				
DADOS DO IMÓVEL			Eventos	Tributação
Inscrição: 44434-12-89-0001-80-000 Id Físico: 108562			Imposto Predial Urbano	118.613,74
Proprietário: ITAQUA INVESTIMENTOS IMOB. E PARTICIPAÇÕES S. A.				
Compromissário:				
Possessor:				
Local do Imóvel: 08806 - TRAVESSA DO MIGUEL, 209				
Loteamento: 000712/001				
Quadra:				
Lotes:				
Zonamento: ZUP-1			Total	118613,74
End. de entrega: 01463-001 - AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 2056 6º AND GALA "B" - JO PAULISTANO - SÃO PAULO - SP			Obs:	
Área de Excesso = ((Área Total das Edificações x 4) - Área Terreno)				
Terreno/Edifício	Construção	Área Total	Data de	UNICA 15/02/2017
Área do Terreno: 101.399,08	Área Total: 81.485,36	08/01/2017	1	15/02/2017
Terreno: 10,58	Área Construção: 90,90	08/01/2017	2	15/03/2017
Fração Ideal: 1,0	Obt Construção: 1	08/01/2017	3	15/04/2017
Valor Venal Terreno: 843.914,00	Valor Venal: 10.814,90	08/01/2017	4	15/05/2017
	Tipo Construção: 11	08/01/2017	5	15/06/2017
	Categoria: 04	08/01/2017	6	15/07/2017
		08/01/2017	7	15/08/2017
		08/01/2017	8	15/09/2017
		08/01/2017	9	15/10/2017
		08/01/2017	10	15/11/2017
		08/01/2017	11	15/12/2017

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA/SP
Marcos da Costa
OFICIAL

República, São Paulo, 20 de junho de 2007

Marcos da Costa, Oficial Delegado do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Itaquaquecetuba, do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc;

CERTIFICA

a pedido verbal de parte interessada, que revendo o livro nº 2 Registro Geral, do Livro de Registro de Imóveis desta Unidade, verificou constar a matrícula do teor seguinte:-----

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
2.389	01

Itaquaquecetuba, 20 de junho de 2007

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA - ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL: Um terreno lavradio, situado no Bairro do Corredor, zona rural do Município de Itaquaquecetuba, que assim se descreve: principia numa pedra cravada nas divisas de Maximino José Batista e João Marmora, segue dividindo com terras do mesmo Marmora até chegar no canto das terras da viúva onde existe uma pedra cravada; deste ponto, segue a estrada velha dividindo com terras de Augusto Deolindo Caraca até outra pedra que está cravada nas divisas das terras de Benedito Francisco Siqueira; neste ponto faz canto e segue dividindo com o mesmo Siqueira e com Pedro Miguel de Macedo Paes, até encontrar os fechos de arame de Marcolino Barbosa da Silva, segue dividindo com este pela cerca até o fim desta; deste ponto, segue rumo direito até o córrego descendo este até a pedra onde tiveram começo estas divisas; posteriormente, por engenheiro, foram descritas as divisas do mesmo imóvel da forma seguinte: começa na estaca zero M.P., colocada a 500,00m de um córrego; partindo desse ponto seguem dividindo com quem de direito com os seguintes rumos e distâncias: SW 19°22' 43,00m; SW 22°15' 96,00m; SW 22°17' 54,00m; SW 22°17' 54,00m; SW 24° 23,00m, até a estaca 4, colocada junto a um M.P.; daí, as divisas prosseguem com os seguintes rumos e distâncias: ES 23°12' 22,00m; SE 25°15' 33,60m; SE 22°36' 34,00m; SE 27°57' 30,00m; SE 32°37' 18,00m até a estaca 9 M.P., colocada na margem de um córrego; daí, as divisas seguem pelo córrego abaixo com SE 57° 34,60m; SE 53°22' 36,00m; SE 43°27' 19,00m; SE 48°15' 74,00m até a estaca 17 M.P., colocada na margem do córrego; desse ponto, as divisas defletem à esquerda e seguem em rumo do espigão

(continua no verso)

Av. Vereador João Fernandes da Silva, 385 - Vila Virginia - Itaquaquecetuba/SP
CEP: 08576-000 - Fone: (11) 4642.6006 - Fax: (11) 4647.1756 - e-mail: cartorio@itagua.com.br

Pág.: 00001 / 00013

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Itaquaquecetuba - SP

7 4 5 0 0 0 0 7

Pág.: 00002 / 00013

matrícula	ficha
2.389	01
	verso

dividindo com quem de direito com NE 24°09' 46,40m; NE 18°20' 67,20m; WE 15° 73,40m até a estaca 16 M.P.; daí, seguem NW 3°52' 89,00m; NW 1°24' 53,00m; NW 0°58' 54,00m; NW 6°37' 45,50m; NE 1°54' 77,00m; NW 1°33' 37,00m; NW 1°13' 49,00m; NW 9°30' 75,60m; NW 4°37' 19,70m até a estaca 25 M.P.; deste ponto, defletindo à esquerda segue NW 38° 56,00m; SW 65°43' 25,00m; SE 71°50' 51,00m até a estaca 28 M.P.; daí, prosseguindo com SE 13°36' 70,00m; SW 12°00' 157,00m até a estaca 30 M.P., ponto de partida, encerrando a área de 4 alqueires, mais ou menos, ou seja, 101.250,00m² ou 10,12ha.

INCRA: 638.188.341.053.

PROPRIETÁRIOS: 1) LAIRSON MARQUES PACHECO e sua mulher BENEDITA APARECIDA DA COSTA PACHECO, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, RG nºs 10.143.163-6-SSP/SP e 11.282.385-SSP/SP, CPF/MF nºs 059.336.978-50 e 009.527.498-74, residentes e domiciliados em Arujá-SP, na Rua Azurita, nº 92, Condomínio Arujá 5, e 2) JOAQUIM DA COSTA PACHECO NETO e sua mulher FLORA MARQUES PACHECO, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, RG nºs 8.315.105-SSP/SP e 11.841.918-3-SSP/SP, CPF/MF nºs 483.372.508-87 e 128.008.618-19, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Thiago Ferreira, nº 688, São Miguel Paulista, sendo todos brasileiros, empresários da indústria.

REGISTRO DE AQUISIÇÃO: R.7/6.188, de 02/07/2001, do R.I. de

(continua na ficha 02)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA/SP
Marcos da Costa
OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **2.389** ficha **02**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA - ESTADO DE SÃO PAULO

Itaquaquecetuba, 20 de junho de 2007

Poá-SP.

O Oficial Delegado: _____
(Marcos da Costa)

AV-1/2389, em 20 de junho de 2007.

(trasladamento) - Conforme registro feito sob nº 11, em 18/01/2005, na matrícula nº 6.188, do R.I. de Poá-SP, pela Cédula de Crédito Industrial (BDMG/BF nº 126.566/04), emitida em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, em 05/01/2005, registrada sob nº 2.571, Livro 03 - Registro Auxiliar, do R.I. de Poá-SP, pela **INDÚSTRIA DE EMBALAGENS TOCANTINS LTDA**, já qualificada, os proprietários, 1) **JOAQUIM DA COSTA PACHECO NETO** e sua mulher **FLORA MARQUES PACHECO** e 2) **LAIRSON MARQUES PACHECO** e sua mulher **BENEDITA APARECIDA DA COSTA PACHECO**, todos já qualificados, deram em **HIPOTECA** de primeiro grau, o imóvel desta matrícula, à favor do **BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS S/A - BDMG**, CNPJ/MF nº 38.486.817/0001-94, para garantir a dívida de R\$3.100.000,00 (três milhões e cem mil reais), a ser provido com recursos originários de repasses do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES e da Agência Especial de Financiamento Industrial - FINAME, destinados exclusivamente à realocação de sua unidade industrial, através de sua implantação no Município de Camanducaia/MG, com a conseqüente expansão da capacidade produtiva, que deverá ser pago na praça de Belo Horizonte-MG, sendo que o prazo de carência é de 18 meses, contado a partir do dia 15 subsequente à data da formalização jurídica da operação,

(continua no verso)

Pág.: 00003 / 00013

Av. Vereador João Fernandes da Silva, 385 - Vila Virginia - Itaquaquecetuba/SP
CEP: 08576-000 - Fone: (11) 4642.6006 - Fax: (11) 4647.1756 - e-mail: cartorio@itaqua.com.br

Pág.: 00004 / 00013

matrícula	ficha
2.389	02
	verso

vencendo-se a primeira parcela de encargos em 15/04/2005, o prazo de amortização é de 60 meses, com vencimento final em 15/07/2001, sendo as prestações mensais e sucessiva, cada uma delas no valor do principal vencendo da dívida, dividido pelo número de prestação de amortizações ainda não vencidas, vencendo-se a primeira no dia 15 do mês subsequente ao do término do prazo de carência, sobre o qual incidirão os seguintes encargos financeiros: os juros são devidos à taxa de 5% ao ano, equivalente a 0,407412% ao mês, acima da Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP, divulgada pelo Banco Central do Brasil, observada a sistemática na forma pactuada da cédula. O Oficial Delegado:

(Marcos da Costa)

AV-2/2389, em 20 de junho de 2007.

À vista da Cédula de Crédito Industrial (BDMG/BF nº 136.366/07), emitida na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, em 18/05/2007, registrada sob nº 35, Lvº 3 - Registro Auxiliar, neste R.I. de Itaquaquecetuba-SP, da Lei Municipal nº 700, de 23/02/1979, e da notificação - recibo I.P.T.U. - 2007, emitida pela Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba-SP, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente dentro do perímetro urbano deste Município de Itaquaquecetuba-SP, sendo lançado pelo contribuinte nº 44434-12-89-0001-00-000. O Oficial Delegado:-----

(Marcos da Costa).

(continua na ficha 03)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA/SP
Marcos da Costa
OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula ficha
2.389 **03**

Itaquaquecetuba, 20 de junho de 2007

R-3/2389, em 20 de junho de 2007.

Pela mesma Cédula de Crédito Industrial mencionada na Av.2, os proprietários, 1) **LAIRSON MARQUES PACHECO** e sua mulher **BENEDITA APARECIDA DA COSTA PACHECO** e 2) **JOAQUIM DA COSTA PACHECO NETO** e sua mulher **FLORA MARQUES PACHECO**, atualmente, residentes e domiciliados em Extrema-MG, na Rua Benjamin Constant, nº 950, Centro, todos já qualificados, deram em **HIPOTECA CEDULAR** de segundo grau, o imóvel objeto desta matrícula, à favor do **BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS S.A. - BDMG**, CNPJ/MF nº 38.486.817/0001-94, com sede em Belo Horizonte-MG, na Rua da Bahia, nº 1.600, em garantia do crédito de R\$990.000,00 (novecentos e noventa mil reais), concedido pelo **BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS S.A. - BDMG**, já qualificado, à empresa **INDÚSTRIA DE EMBALAGENS TOCANTINS LTDA**, CNPJ/MF nº 55.417.521/0001-30, com sede neste Município de Itaquaquecetuba-SP, na Rua Cambará, nº 1.195, Jardim Miray, a ser provido com recursos originários do FUNDESE/PROGRAMA EMPRESA MINEIRA COMPETITIVA, destinados à aquisição dos seguintes equipamentos (novos): empilhadeira Hyster H155XL2; empilhadeira Hyster H55XM; garra giratória para empilhadeira; uma prensa hidráulica contínua horizontal; sistema de transporte pneumático de refilos e aparas de papelão; sistema de exaustão e lavagem dos gases da caldeira; um compressor, e sistema de geração de vapor, que será liberado em uma única parcela, de acordo com as necessidades do projeto, respeitadas as disponibilidades de

(continua no verso)

Pág.: 00005 / 00013

Av. Vereador João Fernandes da Silva, 385 - Vila Virgínia - Itaquaquecetuba/SP
CEP: 08576-000 - Fone: (11) 4642.6006 - Fax: (11) 4647.1756 - e-mail: cartorioitaqua@terra.com.br

Pág.: 00006 / 00013

matrícula	ficha
2.389	03
	verso

recursos do Programa Empresa Mineira Competitiva, sendo o prazo de carência de 6 meses, contados a partir do dia 20 subsequente à data da formalização jurídica da operação, vencendo-se a primeira prestação em 20/12/2007, o prazo de amortização é de 42 meses, com vencimento final em 20/05/2011, sendo as prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo da dívida, dividido pelo número de prestações ainda não vencidas, vencendo-se a primeira prestação no dia 20 do mês subsequente ao do término do prazo de carência, cuja praça de pagamento será em Belo Horizonte-MG, sobre o qual incidirá os seguintes encargos financeiros: os juros são devidos à taxa de 6,0% ao ano, sendo calculados dia a dia e pagos trimestralmente durante o período de carência e juntamente com as prestações do principal durante a amortização, bem como no vencimento ou liquidação da presente cédula, independentemente da emissão de aviso de cobrança. O imóvel em apreço foi avaliado em R\$3.206.000,00 (incluindo o valor de outros imóveis). As partes contratantes ficaram subordinadas as demais cláusulas e condições constantes da respectiva cédula. O título objetivado foi prenotado sob nº 2.410, em 15/06/2007. O Oficial Delegado:

(Marcos da Costa)

AV-4/2389, em 08 de julho de 2009.

V Fica cancelada a hipoteca cedular registrada sob nº 3, por

(continua na ficha 04)


OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA/SP
 Marcos da Costa
 OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **2.389** ficha **04**

Itaquaquecetuba, 08 de julho de 2009

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA - ESTADO DE SÃO PAULO

autorização expressa do credor, **BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS S.A. - BDMG**, contida no requerimento datado de 07/05/2009. O título objetivado foi prenotado sob nº 6.700, em 03/06/2009. A Substituta Designada: -----
 (Maria Nequiciane Silva de Faria).

AV-5/2389, em 11 de fevereiro de 2011.

Fica **CANCELADA** a hipoteca mencionada na Av.1, por autorização expressa do credor, **BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS S.A. - BDMG**, contida no requerimento datado de 27/08/2009. O título objetivado foi prenotado sob nº 13.430, em 06/01/2011. O Oficial Delegado: -----
 (Marcos da Costa)

R-6/2389, em 17 de agosto de 2012.

Por requerimento datado de 02/08/2012 e do instrumento particular de constituição de sociedade de 12/05/2010, registrado na JUCESP sob nº 35224394036, em 16/06/2010, **LAIRSON MARQUES PACHECO** e sua mulher **BENEDITA APARECIDA DA COSTA PACHECO**, já qualificados, **TRANSMITIRAM** a título de conferência de bens a **RINAP ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ/ME nº 12.185.214/0001-69, com sede neste Município de Itaquaquecetuba-SP, na Rua Violeta, nº 406, casa, sala 02, Jardim Odete, parte ideal equivalente a 50% do imóvel objeto desta matrícula, para fins de

(continua no verso)

Av. Vereador João Fernandes da Silva, 385 - Vila Virginia - Itaquaquecetuba/SP
 CEP: 08576-000 - Fone: (11) 4642.6006 - Fax: (11) 4647.1756 - e-mail: carlonioritaqua@terra.com.br

Pág.: 00007 / 00013

Oficial de Registro de Imóveis

Pág.: 00008 / 00013

matrícula	ficha
2.389	04
	verso

integralização de capital social, pelo valor de R\$343.745,00. Valor Venal Total 2012: R\$672.148,13. O título objetivado foi prenotado sob nº 21.015, em 08/08/2012. O Oficial Delegado: _____ (Marcos da Costa).

R-7/2389, em 17 de agosto de 2012.

Por requerimento datado de 02/08/2012 e do instrumento particular de constituição de sociedade de 12/05/2010, registrado na JUCESP sob nº 35224394044, em 16/06/2010, **JOAQUIM DA COSTA PACHECO NETO** e sua mulher **FLORA MARQUES PACHECO**, já qualificados, atualmente residentes e domiciliados em Extrema-MG, na Rua Benjamim Constant, nº 950, Centro, **TRANSMITIRAM** a título de conferência de bens a **SACRAMENTO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ/ME nº 12.163.537/0001-51, com sede neste Município de Itaquaquecetuba-SF, na Rua Violeta, nº 406, casa, sala 01, Jardim Odete, parte ideal equivalente à 50% do imóvel objeto desta matrícula, para fins de integralização de capital social, pelo valor de R\$343.745,00. Valor Venal Total 2012: R\$672.148,13. O título objetivado foi prenotado sob nº 21.016, em 08/08/2012. O Oficial Delegado: _____ (Marcos da Costa).

AV-8/2389, em 08 de outubro de 2012.

Procedo a presente averbação "de ofício", conforme dispõe o

(continua na ficha 05)


OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA/SP
 Marcos da Costa
 OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
 matricula **2.389** ficha **05**
 Itaquaquecetuba, 08 de outubro de 2012

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA - ESTADO DE SÃO PAULO

artigo 213, inciso I, "a", da Lei nº 6.015/73 em retificação à averbação nº 1 desta matrícula nos exatos termos do registro anterior, para constar que existe averbado sob nº 9 na matrícula nº 6.188, feita em 09/09/2002, no R.I. de Poá-SP, o Termo de Responsabilidade de Preservação de Reserva Legal sob nº 013/01, expedido em 27/04/2002, no processo nº 68.149/2001, pelo Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais de Mogi das Cruzes, da Secretaria do Meio Ambiente, interessando parte do terreno objeto da presente matrícula, formada por mata a ser preservada, com a seguinte descrição: inicia-se na estaca MP 29A, colocada à 50,00m da estaca MP 30; daí segue divisando com a área remanescente da propriedade, numa distância de 138,71m, até a estaca MP 21, desse ponto as divisas defletem à esquerda e seguem os seguintes rumos e distâncias: NW 01°33' = 37,00m, NW 01°13' = 49,00m, NW 00°30' = 75,60m e NW 04°37' = 19,70m, até a estaca MP 25, desse ponto defletindo à esquerda segue os seguintes rumos e distâncias: NW 38° = 56,00m, SW 65°43' = 25,00m e SE 71°50' = 51,00m, até a estaca MP 28; daí, prossegue com rumo SE 13°36' = 70,00m e SW 12°00' = 107,00m, até a estaca MP 29A, ponto de partida, encerrando a área de 17.994,86m², o que, por equívoco, deixou de ser trasladado para esta matrícula, na ocasião de sua abertura. O Oficial Delegado: _____ (Marcos da Costa).

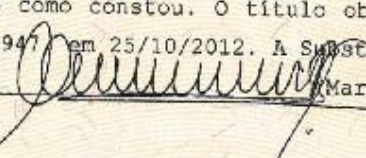
AV-9/2389, em 13 de novembro de 2012.
 (continua no verso)

Av. Vereador João Fernandes da Silva, 385 - Vila Virgínia - Itaquaquecetuba/SP
 CEP: 08576-000 - Fone: (11) 4642.6006 - Fax: (11) 4647.1756 - e-mail: cartorioitaqua@terra.com.br

Pág.: 00009 / 0003
 050031
 420007

Pág.: 00010 / 00013

matricula	ficha
2.389	05
	verso

À vista do requerimento datado de 22/10/2012 e da certidão de casamento extraída do termo nº 3.788, Lvº B-15, fls. 066, expedida em 20/03/1982, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais deste Município de Itaquaquecetuba-SP, procedo à presente averbação para constar que o nome correto da transmitente do R.6 é **BENEDITA APARECIDA COSTA PACHECO**, e não como constou. O título objetivado foi prenotado sob nº 21.947 em 25/10/2012. A Substituta Designada:-----

(Maria Nequiciane Silva de Faria).

R-10/2389, em 17 de dezembro de 2012.

Por instrumento particular de 09/10/2012, as proprietárias, 1) **RINAP ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA** e 2) **SACRAMENTO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, ambas já qualificadas, **PROMETERAM VENDER**, em caráter irrevogável e irretratável a **REAL ESTATE XI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** CNPJ/MF nº 16.657.308/0001-44, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 6º andar, sala "S", Bairro Jardim Paulistano, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$22.300.000,00, a ser pago da seguinte forma: em duas parcelas, sendo a primeira no valor de R\$300.000,00 já paga no momento da assinatura do presente instrumento, e R\$22.000.000,00 a ser pago no prazo de 17 dias úteis, a contar da apresentação pelas proprietárias da totalidade dos documentos listados no capítulo IV, em

(continua na ficha 06)

Pág.: 00012 / 00013

matrícula	ficha
2.389	06
	verso

assembleia de 30/04/2013, registrada na JUCESP sob n.º 251.068/13-4, em 03/07/2013, procedo à presente averbação para constar que a **REAL ESTATE XI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** teve sua razão social alterada para **ITAQUAQ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** O Oficial Delegado: _____ (Marcos da Costa).

R-13/2389, em 02 de maio de 2014.

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av.12, a proprietária, **ITAQUAQ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, já qualificada, confessou ser devedor da **PÁTRIA COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, CNPJ/ME nº 02.736.470/0001-43, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala L, Itaim Bibi, da dívida de R\$56.412.316,68555040, correspondente aos créditos concedidos pela credora, e, com o escopo de garantir esta dívida, ALIENA, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, a credora, o imóvel objetivado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514, de 20/11/1997. A dívida deverá ser paga em 120 parcelas mensais da seguinte forma: 17 parcelas no valor de R\$491.590,13, valor corrigido até outubro/2013; 102 parcelas no valor de R\$684.672,38, valor corrigido até outubro/2013 e 01 parcela correspondente a 50% do valor do aluguel vigente na época, todos com vencimento no 3º (terceiro) dia útil após o mês de

(continua na ficha 07)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA/SP

Marcos da Costa

OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula ficha
2.389 07

Itaquaquecetuba, 02 de maio de 2014

referência, exceto o último pagamento que se dará em 05/11/2023. No caso de inadimplemento de qualquer parcelas será imediatamente rescindido o presente instrumento particular, tornando-se imediatamente exigível o saldo devedor apurado e confessado. Os valores em atraso estarão sujeitos a taxa de 1% ao mês, calculados da forma pro rata temporis, e multa de 2% sobre o total da dívida. Para fins de leilão extrajudicial e de Garantia Fiduciária, o imóvel em apreço foi avaliado em R\$83.780.000,00, tendo as partes estabelecido o prazo de carência de 10 dias da mora, para início do processo de execução contratual. As partes contratantes ficam subordinadas as demais cláusulas e condições constantes do aludido instrumento. O título objetivado foi prenotado sob nº 26.639, em 26/04/2014. O Oficial Delegado: _____ (Marcos da Costa).

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA, SP
Avenida Vereador João Fernandes da Silva, nº 385
Vila Virgínia - CEP 08576-000 - PARQ. (011) 4642-6006
Itaquaquecetuba - SP
Marcos da Costa
Oficial Delegado

Maria Nequiciane Silva de Faria
Substituta Designada

Certifico que a reprodução da presente matrícula está conforme original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da lei nº 6.015/73 nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula inclusive com referência a alienação e ônus reais e pessoais, do que dou fé.

Itaquaquecetuba, 20 de junho de 2017
Protocolo nº 46.345

Emissão: 20/06/2017 Hora: 10:29

Oficial Delegado / Substituto

João Luis Reis de Faria

Especialmente Autorizado

Emol. R\$ 29,93
Estado R\$ 6,51
Ipsop. R\$ 5,82
Reg. Civ. R\$ 1,58
Trib. Just. R\$ 2,05
MP. R\$ 1,44
Iss. R\$ 0,59
Total R\$ 49,92

SELOS PAGOS

POR VERBA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA

ATENÇÃO

ITAQUAQUECETUBA: pertenceu anteriormente a 01/01/1977 à Comarca de Suzano e até 14/08/2005 à Comarca de Poá.

Para lavrar escritura os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição.

Av. Vereador João Fernandes da Silva, 385 - Vila Virgínia - Itaquaquecetuba/SP
CEP: 08576-000 - Fone: (11) 4642.6006 - Fax: (11) 4647.1756 - e-mail: cartorioritaqua@terra.com.br



> ANEXO V

> PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

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