

São Paulo, 14 de fevereiro de 2019

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 – 11º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP

A/C

Augusto Martins

***REF: Galpão comercial Rua Antônio Utrilla,
1062 – Cumbica – Guarulhos/SP***

Atendendo à solicitação do CREDIT SUISSE, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seus valores de mercado para venda e locação na data-base fevereiro de 2019.

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

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

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

Atenciosamente,



Isabela Dora Costa Monastersky
BINSWANGER BRAZIL

MRICS 



LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: 19_28002

**Rua Antônio Utrilla, 1062 – Cumbica
Guarulhos / SP**

CREDIT SUISSE 

SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO	5
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES	5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
3.1. LOCALIZAÇÃO	8
3.2. ENTORNO	9
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	11
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	12
4.1. DATA E CONTATO	12
4.2. QUADRO DE ÁREAS	12
4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	12
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	22
6. METODOLOGIA EMPREGADA	23
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	25
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO	25
7.2. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)	28
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	32
9. CONFIDENCIALIDADE / TERMO DE ENCERRAMENTO	33
ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO	34
ANEXO B – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	39

SUMÁRIO

INTERESSADO	CREDIT SUISSE		
PROPRIETÁRIO	RB COMERCIAL PROPERTIES 44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A		
OCUPAÇÃO	Ocupado		
OBJETIVO	Valor de Mercado para Compra		
FINALIDADE			
IDENTIFICAÇÃO	Fedex		
TIPOLOGIA	Industrial / Logística - Galpão		
OBJETO	Endereço	Rua Antonio Utrilla, 1062	
	Bairro	Cumbica	
	Cidade/UF	Guarulhos / SP	
	Área de Terreno	46.014,07 m ²	
	Área Construída	18.275,95 m ²	
	Área Privativa	n/i	
	Vagas Garagem	n/i	
	Idade do Imóvel	5 anos	
DATA VISTORIA	29/01/2019	DATA BASE	fevereiro-2019

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA	(Fluxo de Caixa Descontado)	R\$ 49.792.000,00	Quarenta E Nove Milhões, Setecentos E Noventa E Dois Mil Reais
-------------	-----------------------------	-------------------	--

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Renda	Grau I	n/a

1. INTRODUÇÃO

1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

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

O imóvel encontrava-se **ocupado** e todas as dependências as quais foi possível o acesso foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a BINSWANGER BRAZIL não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação.
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas.
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência.
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados.
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade, ou inclui a responsabilidade da BINSWANGER BRAZIL para detectar fraudes nos documentos.
- ✓ Não é responsabilidade da BINSWANGER BRAZIL, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais.
- ✓ Não foram efetuadas quaisquer análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas e superposição de divisas e outros, por não se integrarem ao escopo desta avaliação. Não foram efetuadas medições de campo.

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos. Não foram feitas pesquisas de passivos ambientais no solo.
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e não existir quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área.
- ✓ 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 as medidas dos terrenos, bem como seus respectivos títulos, estejam corretas e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade.
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade.
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos.
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.

1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula

Número / Cartório:	92.542 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP
Proprietário:	RB Commercial Properties 21 Empreendimentos Imobiliários Ltda
Área de Terreno:	46.014,07 m ²
Área Construída:	18.275,95 m ²
Área Privativa:	n/i
Nº de Vagas:	n/i
Último ato praticado:	Av. 23 datado de 18 de dezembro de 2014
Data da última emissão:	23 de novembro de 2018

Plantas / Quadro de Áreas

Área de Terreno:	46.014,07 m ²
Área Construída:	18.275,95 m ²
Área Privativa:	n/i
Nº de Vagas:	n/i
Data de Emissão:	06 de março de 2012

Contrato de Locação

Área de Terreno:	46.014,07 m ²
Área Construída:	18.226,00 m ²
Área Privativa:	n/i
Nº de Vagas:	n/i
Data de Emissão:	09 de abril de 2013

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Industrial
Densidade de Ocupação:	Horizontal - Baixa
Padrão Econômico:	Médio-Baixo
Nível de Acesso:	Ótimo
Intensidade do Tráfego:	Intenso
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Próximo da Rodovia Ayrton Senna da Silva e fácil acesso ao Aeroporto
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Industrial
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

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

FOTOS DE ACESSOS



Rua Antônio Utrilla



Rua Antônio Utrilla



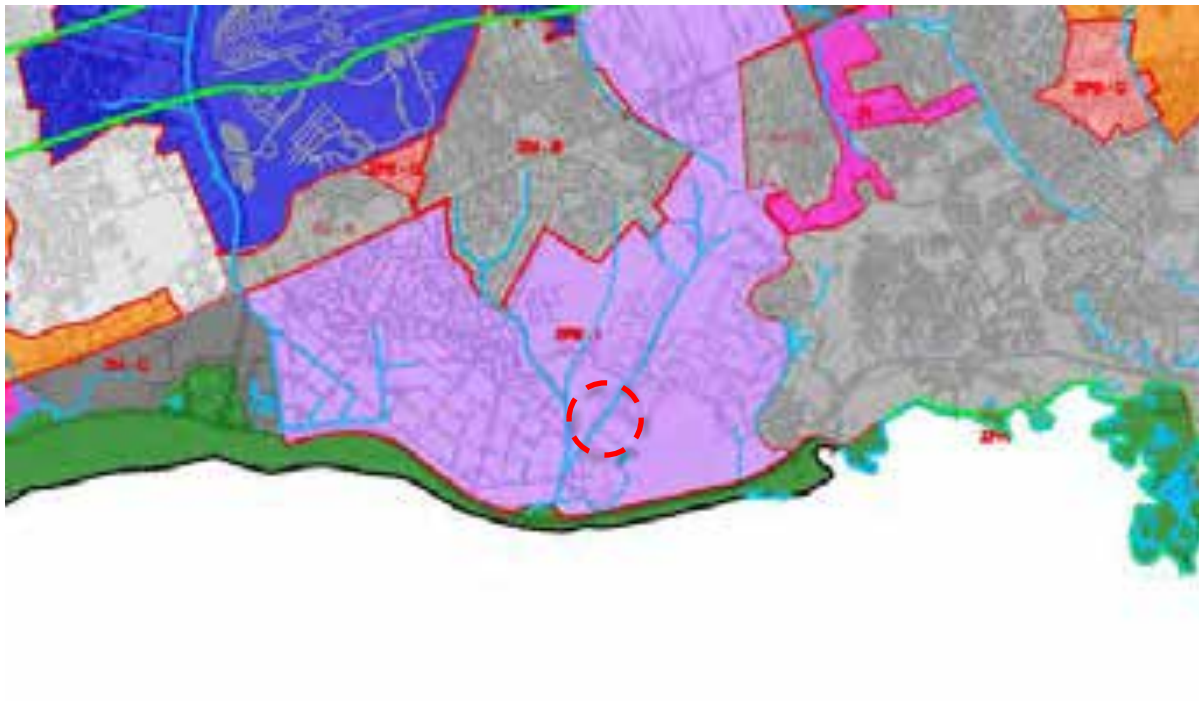
Rua Antônio Utrilla



Rua Antônio Utrilla

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 6.055 de 30 de dezembro de 2004
Zona de Uso - Descrição		ZPE-I Zona de Projeto Especial ou Estratégico I
T.O. (Taxa de Ocupação)		0,80
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico	2,0
	Máximo	2,0
Gabarito		9
Lote Mínimo		500,00 m ²
Principais Usos Permitidos		n/i
Principais Usos Vetados		n/i
Outros		n/i

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. DATA E CONTATO

Data da vistoria:	29/01/19
Contato:	Sr. Renato – (11) 94241 3277

O imóvel encontrava-se ocupado e todas as dependências as quais foi possível o acesso foram visitadas; entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

4.2. QUADRO DE ÁREAS

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

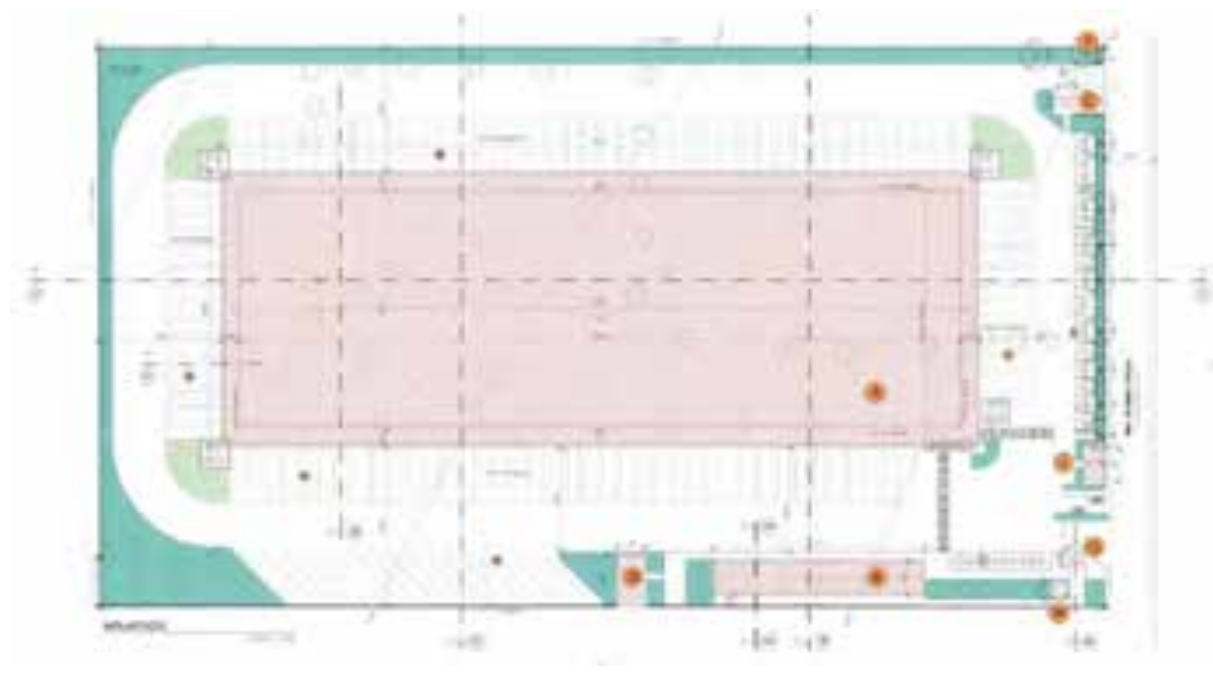
Documentos	Área de terreno (m ²)	Área construída (m ²)	Área privativa (m ²)	Vagas de Garagem
Matricula	46.014,07	18.275,95	n/i	n/i
IPTU	n/i	n/i	n/a	n/a
Planta	46.014,07	18.275,95	n/i	n/i
ADOTADA EM CÁLCULO	46.014,07	18.275,95	n/i	n/i

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

4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um Galpão comercial, e atualmente encontra-se ocupado pela Fedex. O imóvel é composto por galpão, escritório, refeitório, vestiário e salas de apoio.

4.3.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	Rua Antônio Utrilla
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	1
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por gradis de alumínio

4.3.2. Construção

4.3.2.1. Galpão



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO	
Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Pavimentos	Galpão Térreo e escritório no mezanino
Pé Direito	10,00 m no galpão e 2,80m no mezanino
Estrutura	Concreto armado / Metálica
Cobertura	Telha metálica
	2 águas
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Alvenaria / Telha metálica
Fachada	Chapa metálica / Bloco de concreto aparente
Esquadrias e Vidros	Alumínio
	Vidro temperado
Estado de Conservação	Entre Novo e Regular (B)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Ótima
Idade Estimada	5 anos
Vida Útil Remanescente	75 anos

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Recepção	Cerâmica	Massa com pintura	Fibra Mineral
Sanitário PNE Recepção	Cerâmica	Azulejo e Massa com pintura	Gesso
Recursos Humanos	Concreto	Bloco de concreto aparente	Fibra mineral
Sanitários Galpão	Concreto	Azulejo	Gesso
Área Privativa dos escritórios - Mezanino	Vinílico	Alvenaria e Divisórias Eucatex	Fibra Mineral
DML - Mezanino	Cerâmico	Azulejo	Gesso
Sanitários - Mezanino	Cerâmico	Azulejo	Gesso
Copa	Cerâmico	Azulejo	Gesso

4.3.2.2. Escritório e Áreas de Apoio



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Alinhada à divisa lateral do terreno
Nº de Pavimentos	1 pavimento
Pé Direito	2,65m
Estrutura	Concreto armado
Cobertura	Telha metálica 2 águas
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Alvenaria com pintura
Esquadrias e Vidros	Alumínio Vidro temperado
Estado de Conservação	Entre Novo e Regular (B)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Ótima
Idade Estimada	5 anos
Vida Útil Remanescente	75 anos

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Refeitório	Concreto	Bloco de concreto aparente	Sem forro
Cozinha	Cerâmica gail	Azulejo / Massa com pintura	Gesso
Sala Nutricionista	Cerâmica gail	Azulejo / Massa com pintura	Gesso
Despensa	Cerâmica gail	Azulejo / Massa com pintura	Gesso
Sala de Armários	Concreto	Bloco de concreto aparente	Sem forro
Vestiários	Concreto	Azulejo / Massa com pintura	Gesso
DML	Concreto	Bloco de concreto aparente	Gesso

Especificações Técnicas

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

Tipo	Uso
Circulação Vertical	▪ 1 Escada de acesso ao mezanino;
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Circuito de TV e catracas de controle de acesso.
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Sistema de incêndio interligado ao reservatório. ▪ Hidrantes e extintores; ▪ Sprinklers. ▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça a laser.
Elétrica	▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.
Outros	▪ Piso com capacidade para 4 ton/m²; ▪ 27 Docas elevadas; ▪ Galpão com forro Facefelt.

4.3.3. Reportagem Fotográfica



Recepção



Recepção



Sanitário PNE



Recursos Humanos



Escada de acesso ao mezanino



Corredor Mezanino



Sala de Reunião



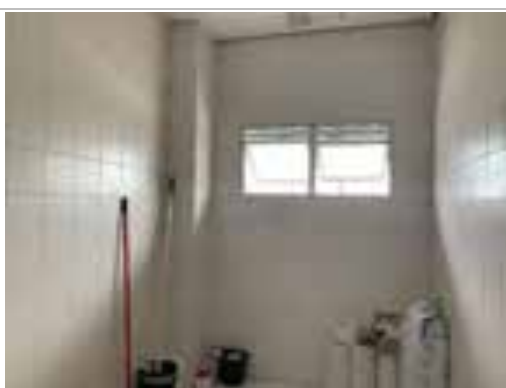
Escritório



Escritório



Mezanino



DML



Sanitário Masculino



Copa



Sanitário Feminino



Galpão



Galpão



Sanitário – Galpão



Sanitário PNE – Galpão



Vista galpão



Casa de baterias



Refeitório



Cozinha



Sala Nutricionista



Despensa



Sala de Armários



Sala de Armários



Vestiário Masculino



Vestiário Feminino



Vista Geral



Área Coberta – Grêmio



Área Coberta – Grêmio



Fachada do Imóvel

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Guarulhos / SP		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial	318,01 km ²	1.522,99 km ²	1.537,86 km ²
População	1.222.357 hab.	11.244.369 hab.	34.272 hab.
PIB (R\$ mil)	R\$ 37.139.403,99	R\$ 443.600.101,65	R\$ 693.716,24
PIB per Capita	R\$ 30.383,43	R\$ 39.450,87	R\$ 20.241,49
IDH	0,763	0,805	0,659
Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Alta	Para Locação	Média
Demanda	Média	Para Venda	Média
Absorção	Média	Vocação	Industrial
Desempenho Geral	Média	Tempo Médio de Absorção	60 meses
Análise de SWOT			
Pontos Fortes: ✓ Imóvel alugado para empresa de renome no mercado e contrato de locação de longo prazo; ✓ Edifício adaptado ao uso a que se destina conforme as necessidades de seu ocupante atual.		Pontos Fracos: ✓ O imóvel possui apenas uma via de acesso.	
Oportunidades: ✓ Imóvel facilmente adaptável para diversos usos.		Ameaças: ✓ Ofertas de imóveis similares 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 e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

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

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

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 enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

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

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

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”.

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.

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 fonte

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.

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 Classificação	INTERVALO DE VALORES		
	Min	Med	Max
Galpão Econômico	0,240	0,360	0,480
Galpão Simples	0,492	0,726	0,960
Galpão Médio	0,972	1,326	1,680
Galpão Superior	1,700	1,750	1,800
Cobertura Simples	0,060	0,120	0,180
Cobertura Média	0,192	0,246	0,300
Cobertura Superior	0,312	0,456	0,600

Fator 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.

Fator 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%

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\$/m²)	18,54	21,81	25,08

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

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

$V = A \times Vu$, onde:

Vu = Valor Unitário Adotado	R\$ 21,81
A = Área construída	18.275,95 m²
V = Valor Total	R\$ 398.576,36
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 399.000,00

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

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

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

Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
Fedex	01/04/2013	31/03/2023	467.283,98	25,64

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 definido para o cenário analisado;
- **Valor de locação contrato vigente:** conforme contrato de locação, o locatário tem direito a revisional para valor de mercado. Os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- **Valor de locação para novos contratos:** novos contratos seguirão o valor de aluguel apurado pelo método comparativo.
- **Revisional:** adotamos o valor médio apurado pelo Método Comparativo.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não foi aplicado, pois os conjuntos encontram-se ocupados.
- **Vacância após 1º contrato:** 6 meses;
- **Carência inicial:** este item não é aplicado, pois os conjuntos encontram-se ocupados.
- **Carência após 1º contrato:** 3 meses;
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante e para o cálculo da perpetuidade foi considerada uma vacância constante de 0%;

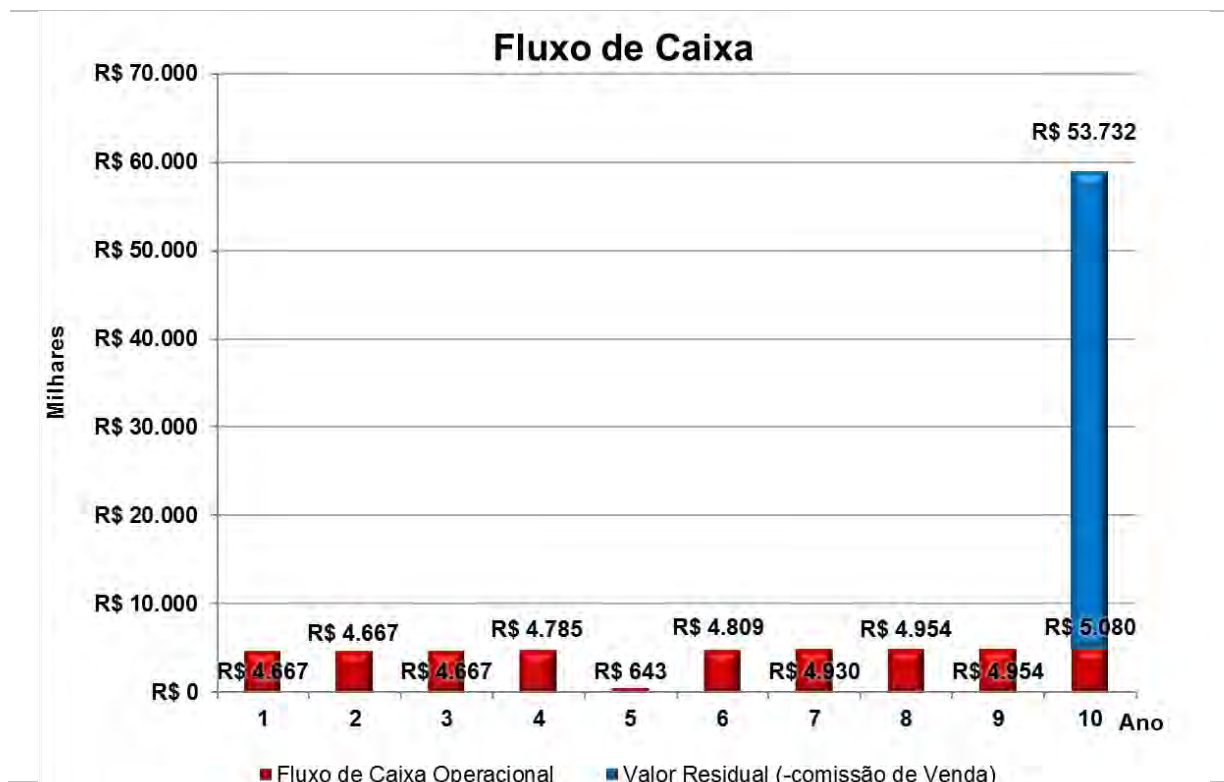
- **Condomínio:** não considerado
- **IPTU:** R\$ 1,45/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2018);
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação;
- **Comissão de venda:** considerado 3% sobre o valor de venda do imóvel;
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes;
- **Período de análise:** 120 meses;
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** estimamos 3% sobre receita líquida (em meses de receita positiva);
- **Inadimplência Constante:** não considerada;
- **Gestão de Contratos:** não considerada;
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda após 10º ano;
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 9,50% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 9,50% a.a.
- **Inflação:** não considerada.
- **Valorização:** 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, e para os demais contratos consideramos a valorização após o término do contrato existente.

Resultados

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

VALOR VENDA	(Fluxo de Caixa Descontado)	R\$ 49.792.000,00	Quarenta E Nove Milhões, Setecentos E Noventa E Dois Mil Reais
--------------------	-----------------------------	--------------------------	---

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



FEDEX BRASIL LOGÍSTICA E TRANSPORTE LTDA
Consolidado

Ano do Contrato	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
+ Receitas	4.811.664	4.811.664	4.811.664	4.811.664	4.933.163	667.678	4.957.462	5.082.642	5.107.678	5.107.678	5.236.651
Contrato Atual	5.607.408	5.607.408	5.607.408	5.607.408	5.607.408	2.538.456	4.811.664	4.811.664	4.811.664	4.811.664	4.811.664
Contrato + Revisional	4.811.664	4.811.664	4.811.664	4.811.664	4.811.664	2.405.832	4.811.664	4.811.664	4.811.664	4.811.664	4.811.664
Receita de Locação Corrigida	4.811.664	4.811.664	4.811.664	4.811.664	4.933.163	2.478.731	4.957.462	5.082.642	5.107.678	5.107.678	5.236.651
Carência	0	0	0	0	0	-1.239.366	0	0	0	0	0
Comissão	0	0	0	0	0	-413.122	0	0	0	0	0
Perdas	0	0	0	0	0	-158.566	0	0	0	0	0
Vacância Constante	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Despesas	-144.350	-144.350	-144.350	-144.350	-147.995	-24.787	-148.724	-152.479	-153.230	-153.230	-157.100
FRA	-144.350	-144.350	-144.350	-144.350	-147.995	-24.787	-148.724	-152.479	-153.230	-153.230	-157.100
Inadimp.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gestão de Contratos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PIS / COFINS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CSLL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investimento / Expansão	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= Receita Líquida Operacional	4.667.314	4.667.314	4.667.314	4.667.314	4.785.168	642.890	4.808.738	4.930.163	4.954.448	4.954.448	5.079.552
+ Valor de Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53.732.344
+ VPL (Valor Presente Líquido)	49.971.961	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= Fluxo de Caixa	49.971.961	4.667.314	4.667.314	4.667.314	4.785.168	642.890	4.808.738	4.930.163	4.954.448	4.954.448	58.811.896

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

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

VALOR VENDA	(Fluxo de Caixa Descontado)	R\$ 49.792.000,00	Quarenta E Nove Milhões, Setecentos E Noventa E Dois Mil Reais
--------------------	-----------------------------	--------------------------	---

Binswanger Brazil
CREA: 494866



Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA:5068 933048



Isabela Dora Costa Monastersky
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-7

MRICS 

9. CONFIDENCIALIDADE / TERMO DE ENCERRAMENTO

Este relatório reserva-se ao uso exclusivo do destinatário e nenhuma responsabilidade será assumida perante terceiros no que se refere à sua utilização, sejam quais forem as circunstâncias.

Finalizando, notificamos V.Sas. que, de acordo com nossas práticas normais, este relatório não poderá ser incluído em qualquer documento, circular ou declaração, em parte, por inteiro ou em qualquer referência, ***nem ser publicado sem o nosso consentimento*** por escrito quanto à forma ou contexto em que possa aparecer.

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos e é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional que realizou o presente serviço de avaliação.

Na presente avaliação admitiu-se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso confiáveis.

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

Item	Endereço	Área construída	Idade	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Rua Antonio Utrilla, 349	18.275,95 m ²	5 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão superior	-	-	-
1	Rua Antonio Utrilla	7.660,00 m ²	30 anos	80 anos	c - regular	galpão médio	Mar Empreendime Zuccaro	Fabio	(11) 2366-7072
2	Estrada Água Chata, 3387	6.800,00 m ²	25 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão médio	Imóveis Ltda Claudia	Adriana	(11) 3463-7888
3	Rua Luís Vaz de Camões	2.600,00 m ²	20 anos	80 anos	c - regular	galpão médio	Morais Lessa Tietê Imóveis S/S Ltda - ME	Francisco	(11) 99632-7765
4	Rua Volta Grande	1.000,00 m ²	35 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio (-)	Luciana Zocoli Pereira	Ricson	(11) 2413-3535 / 97484-8754
5	Rua Olaria, 228	3.400,00 m ²	15 anos	80 anos	c - regular	galpão médio (+)	Luciana Zocoli Pereira	Luciana	(11) 95215-6239
6	1156 - LOTEAMENTO CAMPINA, Estrada Mun., SP	24.600,00 m ²	30 anos	80 anos	c - regular	galpão superior	BWVG consultoria	Valeria	3230 5920
7	Rua Endres, 1424	4.500,00 m ²	35 anos	60 anos	c - regular	galpão simples (+)	ALIANCA IMOVEIS LTDA ZUCCARO	Cristiano	(011) 2442-3101
8	Avenida Rotary, 1410	8.528,00 m ²	30 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio (-)	IMOVEIS LTDA	Adriana	(011) 2463-7888
9	Rua Manuel Jesus Fernandes	3.000,00 m ²	30 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão simples	TIETÊ IMÓVEIS	Ricson	(011) 2412-1320
10	Rua Mineira	4.643,00 m ²	35 anos	60 anos	c - regular	galpão simples	Coelho da Fonseca -	Paulo	(011) 3882-4000
11	Avenida Antônio Bardella, 308	8.859,00 m ²	30 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão simples (+)	AVL Imóveis	Camila	(011) 2728-2020
12	Estrada Velha Guarulhos São Miguel, 15	5.500,00 m ²	30 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão simples	MODERNA CONSULTORIA	Mercos	(011) 2412-2063
13	Avenida Santos Dumont	3.500,00 m ²	35 anos	80 anos	c - regular	galpão médio (-)	Luciano Tadeu Bento de	Luciano	(011) 2600-0600
14	Avenida Guinle, 2009	4.588,00 m ²	25 anos	80 anos	c - regular	galpão médio (-)	SP IMOVEIS INDUSTRIAIS -	Andre	(011) 4106-6504
15	Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves, 2081	5.312,00 m ²	25 anos	80 anos	c - regular	galpão médio (-)	ALIANCA IMOVEIS LTDA	Cristiano	(011) 2442-3101

Cálculo

Leg.	Ok	Fator utilizado
		Amostra utilizada

Item	Área construída	Valores			Homogeneização (Fatores)				Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Área		
					OK	OK	OK	OK		
1	7.660,00 m ²	R\$ 160.000,00	0,85	R\$ 17,75/m ²	1,000	1,220	1,197	0,897	1,314	R\$ 23,33/m ²
2	6.800,00 m ²	R\$ 150.000,00	0,85	R\$ 18,75/m ²	1,176	1,220	1,131	0,884	1,411	R\$ 26,46/m ²
3	2.600,00 m ²	R\$ 42.000,00	0,85	R\$ 13,73/m ²	0,909	1,220	1,105	0,784	1,018	R\$ 13,97/m ²
4	1.000,00 m ²	R\$ 13.000,00	0,85	R\$ 11,05/m ²	0,909	1,591	1,303	0,695	1,499	R\$ 16,56/m ²
5	3.400,00 m ²	R\$ 34.000,00	0,85	R\$ 8,50/m ²	0,909	1,005	1,070	0,810	0,794	R\$ 6,75/m ²
6	24.600,00 m ²	R\$ 570.000,00	0,85	R\$ 19,70/m ²	0,909	1,000	1,197	1,038	1,144	R\$ 22,54/m ²
7	4.500,00 m ²	R\$ 66.200,00	0,85	R\$ 12,50/m ²	1,111	1,608	1,453	0,839	2,012	R\$ 25,16/m ²
8	8.528,00 m ²	R\$ 160.000,00	0,85	R\$ 15,95/m ²	1,111	1,591	1,242	0,909	1,853	R\$ 29,55/m ²
9	3.000,00 m ²	R\$ 35.000,00	0,85	R\$ 9,92/m ²	1,000	2,062	1,378	0,798	2,238	R\$ 22,19/m ²
10	4.643,00 m ²	R\$ 56.000,00	0,85	R\$ 10,25/m ²	0,909	2,062	1,453	0,843	2,267	R\$ 23,25/m ²
11	8.859,00 m ²	R\$ 98.000,00	0,85	R\$ 9,40/m ²	0,952	1,608	1,378	0,913	1,852	R\$ 17,41/m ²
12	5.500,00 m ²	R\$ 150.000,00	0,85	R\$ 23,18/m ²	0,909	2,062	1,378	0,861	2,210	R\$ 51,22/m ²
13	3.500,00 m ²	R\$ 90.000,00	0,85	R\$ 21,86/m ²	0,952	1,591	1,257	0,813	1,614	R\$ 35,28/m ²
14	4.588,00 m ²	R\$ 68.000,00	0,85	R\$ 12,60/m ²	0,952	1,591	1,147	0,841	1,532	R\$ 19,30/m ²
15	5.312,00 m ²	R\$ 60.000,00	0,85	R\$ 9,60/m ²	0,909	1,591	1,147	0,857	1,504	R\$ 14,44/m ²

Homogeneização (Fatores)

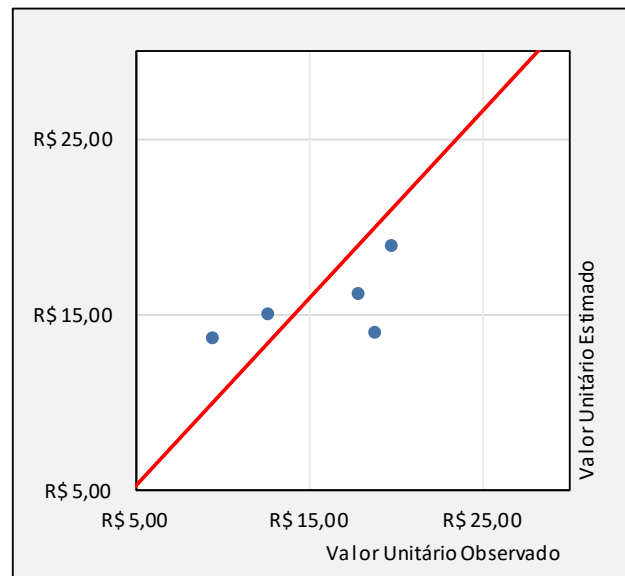
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	5
Graus de liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Amplitude:	R\$ 4,86/m ²
Limite superior:	R\$ 24,24/m ²
Média:	R\$ 21,81/m ²
Limite inferior:	R\$ 19,38/m ²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R\$ 17,41/m ²
Valor máximo:	R\$ 26,46/m ²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R\$ 18,54/m ²
Média: R\$ 21,81/m²	
Limite superior:	R\$ 25,08/m ²

Situação paradigma
Área construída: 18.275,95 m ²
Idade: 5 anos
Vida útil: 80 anos
Padrão: med
Conservação: b - entre novo e regular

Média Saneada
Limite inferior (-30%): R\$ 15,27/m ²
Média: R\$ 21,81/m ²
Limite superior (+30%): R\$ 28,35/m ²



Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5

Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

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

Item	Descrição	Grau		Pontos		Pontos		Pontos	
		III		(3)		II	(2)	I	(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

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

Método da Capitalização de Renda – Fluxo de Caixa Descontado

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 8 - Grau de fundamentação no caso de utilização de fluxo de caixa descontado

Item	Descrição	Grau								
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3	✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	1	
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	3		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	2		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	3		Da conjuntura	2		Sintética da conjuntura	1	✓
4	Taxas de desconto	Fundamentada	3	✓	Justificada	2		Arbitrada	1	
5	Escolha do Modelo	Probabilístico	3		Determinístico associado aos cenários	2		Determinístico	1	✓
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3	✓	Simplificada	2		Rendas líquidas	1	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	3		Mínimo de 3	2		Mínimo de 1	1	✓
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	3		Simulação com identificação de elasticidade por variável	2		Simulação única com variação em torno de 10%	1	
9	Análise de risco	Risco fundamentado	3		Risco justificado	2	✓	Risco arbitrado	1	

* No caso

Pontuação 15

Tabela 8 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de fluxo de caixa descontado

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	7
Itens obrigatórios	Máximo 3 itens em grau inferior e máximo 1 item no grau I	Máximo 4 itens em grau I ou não atendidos	Todos, no mínimo no Grau I e máximo de 3 itens não atendidos

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau I

ANEXO B – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manoel Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

matrícula
92.542

ficha
01

Guarulhos, 11 de março de 2011



IMÓVEL:- O Terreno designado como Área A2, situado na rua Antonio Utrilla, perímetro urbano, deste município, com as seguintes medidas e confrontações: Parte do ponto inicial "M-3" (do lado direito, de quem da rua Antonio Utrilla olha para o terreno); desse ponto segue numa distância, em linha reta, de 286,39m no rumo de 36°55'42"SW, até o ponto "D", confrontando com os imóveis inscritos pela Municipalidade sob os n.ºs 121.83.09.2000.00.000 e 121.83.09.2933.00.00 (de Cia Nitro Química Brasileira e Esso Brasileira de Petróleo Ltda); daí deflete à direita, em linha reta, numa distância de 146,81m, no rumo de 52°55'58"NW até o ponto "C", confrontando nesse trecho com o imóvel designado Área B (matriculado sob n. 85.399); daí segue, em linha reta, numa distância de 13,81m, no rumo de 52°55'58"NW até o ponto "E", confrontando nesse trecho com a outra parte do Terreno - designada Área A1(matriculada sob n.92.541); daí deflete à esquerda e segue em linha reta, numa distância de 286,78m, no rumo de 36°55'42"NE até atingir o ponto "F", confrontando nesse trecho, com a outra parte do Terreno - designada Área A1(matriculada sob n.92.541); daí deflete à esquerda, em linha reta, numa distância de 160,56m, no rumo de 53°04'18"NW, até atingir o ponto "M-3", início dessa descrição, confrontando do ponto F ao M3 com a rua Antonio Utrilla, **perfazendo uma área de 46.014,07m²**. Sobre o referido terreno encontra-se edificado o **Prédio n. 1.062** da rua Antonio Utrilla, com 1.386,47m² de área construída.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 121.83.09.2073.00.000-3

PROPRIETÁRIA:- VISTEON SISTEMAS AUTOMOTIVOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF n. 03.509.521/0001-67, com sede na avenida Orlanda Bérnago, 1.000/1.200, Parque Industrial de Cumbica, neste Município.

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula n. 85.398 (de 21/08/2008), desta Serventia.

Guarulhos, 11 de março de 2011.

Substituta do Oficial  **Mariselda Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 222.518, de 22 de fevereiro de 2011.

Av.1 - ALTERAÇÃO DA NÚMERAÇÃO PREDIAL: Atendendo ao requerimento firmado aos 21/02/2011, averba-se que o prédio n. 1.062, da

- continua no verso -

555457524849



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manoel Sanchez de Almeida - Oficial

matrícula

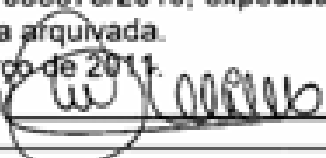
92.542

ficha

01

rua Antonio Utrilla, teve sua numeração alterada, passando a ser identificado como sendo o **prédio n. 349** da mesma via pública, conforme comprova certidão n. 058578/2010, expedida aos 17/12/2010, pela Prefeitura de Guarulhos, que fica arquivada.

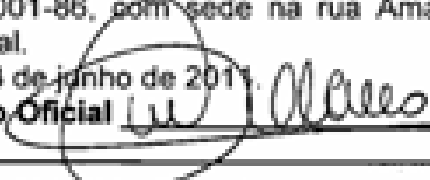
Guarulhos, 11 de março de 2011.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.225.150, de 11 de maio de 2.011.

R.2 - VENDA E COMPRA: Pela escritura de 26/04/2011, (Lº 9347 - página 143) do 23º Ofício de Notas do Rio de Janeiro - RJ, a proprietária (VISTEON SISTEMAS AUTOMOTIVOS LTDA - já qualificada), **vendeu o IMÓVEL** pelo valor de R\$13.989.651,52, para **RB COMMERCIAL PROPERTIES 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF n. 10.354.564/0001-86, com sede na rua Amauri, 255, 5º andar - parte, São Paulo - Capital.

Guarulhos, 03 de junho de 2011.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 229.239, de 24 de agosto de 2.011.

R.3 - CONSTITUIÇÃO DE DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE: Pela escritura de 29/04/2011, (livro 9347 - página 159) do 23º Ofício de Notas do Rio de Janeiro - RJ, a proprietária (RB COMMERCIAL PROPERTIES 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - já qualificada) **concedeu o direito real de superfície** (arts. 1.369 à 1.377 do Código Civil) sobre o imóvel desta matrícula a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DTVM LTDA**, inscrita no CNPJ/MF n. 10.749.264/0001-04, com sede na avenida Ayrton Senna, 3.000, Bloco 1, Sala 317, Rio de Janeiro - RJ, (na qualidade de administradora e titular fiduciária dos bens do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV**, - que será qualificado na averbação seguinte). Tal direito real (superfície) foi instituído à título oneroso, ou seja, pelo preço **R\$7.000.000,00** (quitado). Referido direito real de superfície foi constituído, transferindo-se a posse do imóvel à cessionária para utilizá-lo com o propósito específico de prover o desenvolvimento, a construção e a implantação, de um empreendimento, conforme previsto em contrato atípico (a "Edificação") e cumprir a locação atípica do imóvel, conforme os termos e condições constantes do instrumento particular de contrato de locação atípica e outras avenças, e seus anexos, referidos na escritura constitutiva (sendo que a cláusula de vigência da referida locação será objeto de registro nesta

.- continua na ficha 02 -.

555457524849



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manoel Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
92.542

ficha
02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Guarulhos, 15 de setembro de 2011

matrícula - sendo que os instrumentos ficarão arquivados digitalmente nesta serventia) firmado em 03/11/2010, no qual figurou como locatária a empresa Rodoviário Ramos Ltda. Na escritura constou que: a)- A cessionária não poderá alterar qualquer condição, termo e/ou cláusula do contrato atípico, bem como não poderá alienar ou onerar a Superfície sem a expressa e prévia anuência da cedente; b)- A superfície será resolvida automaticamente (na forma do art. 1.374 do CC) nas hipóteses seguintes: b.1)- De a cessionária não cumprir com a destinação da superfície nos termos do contrato atípico de locação, ou ainda, na vigência da Superfície, der a ela destinação diversa, sem prévia e expressa autorização escrita por parte da cedente; b.2)- Rescisão antecipada do contrato atípico de locação. c)- A edificação deverá ser construída na Superfície do imóvel, nos termos do contrato atípico de locação, do projeto e do memorial descritivo, que constitui anexo do referido contrato de locação; d)- A cessionária poderá usar e fruir da Superfície, a partir de 29/04/2011, sem qualquer interferência da cedente; e)- A superfície é cedida pelo mesmo prazo do contrato atípico de locação, prazo este de 122 meses a contar da data de início do prazo locatício, podendo ser prorrogado caso haja prorrogação automática do prazo da locação, nos termos do contrato atípico de locação, ao final do qual a superfície extinguir-se-á automaticamente, retornando para a cedente ou seu sucessor, a titularidade plena do imóvel, incluindo todas as suas benfeitorias, construções e instalações então existentes, independente de indenização ou retenção, nos termos do artigo 1.375 do Código Civil; f)- A execução da obra completa da edificação será efetivada sob a exclusiva responsabilidade da cessionária, que deverá arcar com os custos devidos, e g)- A cessionária ficará responsável pelo pagamento de todas e quaisquer despesas e encargos com relação à Superfície do imóvel, inclusive tributos, durante todo o período de vigência da Superfície.

Guarulhos, 15 de setembro de 2011

Substituta do Oficial  **Mariselda Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 229.239, de 24 de agosto de 2.011.

Av.4 - AFETAÇÃO (§ 2º do art. 7º da Lei Federal n. 8.668/93): No título causal do R.3, constou que a pessoa jurídica GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DTVM LTDA - já qualificada, figurou naquele ato negocial na qualidade de administradora e representante do ente despersonalizado: **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV**, o qual (a despeito de não ostentar personalidade jurídica que lhe propiciasse figurar diretamente como parte) está cadastrado no CNPJ/MF sob n.

- continua no verso -

555457524849



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manoel Sanchez de Almeida - Oficial

matrícula
92.542

ficha
02

09.150.967/0001-24, e foi constituído nos termos da Lei Federal n. 8.668, de 25/06/1993, por instrumento particular firmado em 24/08/2007, o qual juntamente com o seu regulamento foi registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo sob n. 1108325. Tal representação (do Fundo pela referida pessoa jurídica – que lhe emprestou a personalidade jurídica) deu-se em conformidade com o artigo 7º da mencionada Lei Federal n. 8.668/93, sendo que a administradora passa a manter o referido **direito real de superfície** (bem como seus frutos e rendimentos) **em fidúcia**, os quais não se comunicam com o patrimônio da pessoa jurídica administradora, observadas ainda quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições: I - não integram o ativo da administradora; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; III - não compõem a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de débito de operação da instituição administradora; V - não são passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.

Guarulhos, 15 de setembro de 2011

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 229.244, de 24 de agosto de 2011.

Av.5 - SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (art.11 da Lei Federal n. 8.668/93): À vista do contrato de locação firmado em 03/11/2010, averba-se que: a)- No instrumento particular de constituição do Fundo de Investimento Patrimonial IV, firmado em 24/08/2007, e em seu regulamento, ambos registrados no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo sob n. 1108325, constou como administradora do Fundo a pessoa jurídica **RIO BRAVO INVESTIMENTOS S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ/MF n. 72.600.026/0001-81, com sede na cidade de São Paulo, na avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º andar; b)- Na ata de assembléia geral de cotista do Fundo de Investimento Patrimonial IV, realizada em 05/10/2009, registrada no 3º Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, sob n. 935624, foi formalizada a substituição da administradora do Fundo que passou a ser a pessoa jurídica **PENTÁGONO S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ/MF sob n. 17.343.682/0001-38, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do mesmo nome, na avenida das Américas, n. 4.200, Bloco 4 (edifício

.- continua na ficha 03 -.

555457524849



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manoel Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
92.542

ficha
03

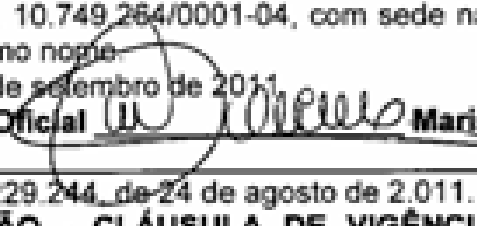


REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Guarulhos, 15 de setembro de 2011

Buenos Aires) – sala 514; c)- Na ata de assembléia geral extraordinária do Fundo de Investimento Patrimonial IV, realizada em 27/12/2010, registrada no 3º Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, sob n. 983940, foi formalizada a substituição da administradora do Fundo, que passou a ser a pessoa jurídica **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF n. 10.749.264/0001-04, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do mesmo nome.

Guarulhos, 15 de setembro de 2011

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 229.244, de 24 de agosto de 2.011.

R.6 - LOCAÇÃO - CLÁUSULA DE VIGÊNCIA: Consta no instrumento particular de locação de 03/11/2010, firmado: a)- Pela proprietária (RB COMMERCIAL PROPERTIES 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – já qualificada); b)- por **PENTÁGONO S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, já qualificada (na qualidade de administradora e titular fiduciária dos bens do superficiário **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV**, quando ela ostentava tal condição jurídica – na data do contrato, em conformidade com a averbação anterior), e, ainda no instrumento denominado “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica e Outras Avenças”, firmado em 01/03/2011, pela mesma proprietária RB COMMERCIAL PROPERTIES 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, e pela pessoa jurídica **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DTVM LTDA** – já qualificada – (na qualidade de administradora e titular fiduciária dos bens do superficiário **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV** quando ela já ostentava tal condição jurídica, na data do aditamento, em conformidade com a averbação anterior), que **o imóvel foi locado** para a pessoa jurídica **RODOVIÁRIO RAMOS LTDA**, (inscrita no CNPJ n. 25.100.223/0001-51, com sede na cidade de Salvador, Estado da Bahia, à Rodovia BR 324, Km 7,5, s/n., Bairro Pirajá), pelo prazo mínimo de 122 meses, contados à partir da data da ocupação da Área “2”, conforme definido no item 5.2. O valor do locatício mensal é de R\$338.400,00 (a partir da data da ocupação da área 1 até a data da ocupação da área “2”) e será de R\$383.520,00 (a partir da data da ocupação da área “2”) a ser corrigido a cada 12 meses, de acordo com a variação do IPCA/IBGE acumulada no período, sendo que o referido contrato contém **cláusula de vigência na hipótese de transferência do imóvel ou do direito real de Superfície**.

- continua no verso -

555457524849



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manoel Sanchez de Almeida - Oficial

matrícula
92.542

ficha
03

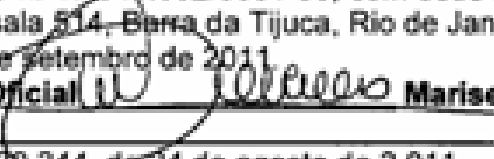
Guarulhos, 15 de setembro de 2011.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 229.244, de 24 de agosto de 2.011.

Av.7 – EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Nos termos dos artigos 18 e seguintes da Lei n. 10.931/2004, averba-se que, pela escritura particular (Art. 38, da Lei Federal n. 9.514/97) firmada em 21/12/2010, foi emitida por **PENTÁGONO S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, já qualificada (na qualidade de administradora e titular fiduciária dos bens do superficiário **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV** quando ela ostentava tal condição jurídica – na data da escritura, em conformidade com a averbação 5), a **cédula de crédito imobiliário integral**, tipo fracionada n. CCI 001 a 250, série A, no valor total de R\$39.365.813,69 (trinta e nove milhões, trezentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e treze reais, sessenta e nove centavos), o qual corresponde a 95% (noventa e cinco por cento) dos direitos creditórios decorrentes da locação objeto do R. 6, com vencimento inicial em 08/10/2011 e vencimento final em 08/03/2021, tendo como instituição custodiante: **PENTÁGONO S/A DTVM**, sociedade autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) a administrar carteira de títulos e valores mobiliários, inscrita no CNPJ n. 17.343.682/0001-38, com sede na avenida das Américas, 4.200, bloco 4, sala 514, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ.

Guarulhos, 15 de setembro de 2011.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 229.244, de 24 de agosto de 2.011.

Av.8 – EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Nos termos dos artigos 18 e seguintes da Lei n. 10.931/2004, averba-se que, pela escritura particular (Art. 38, da Lei Federal n. 9.514/97) firmada em 21/12/2010, foi emitida por **PENTÁGONO S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, já qualificada, (na qualidade de administradora e titular fiduciária dos bens do superficiário **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV** quando ela ostentava tal condição jurídica – na data da escritura, em conformidade com a averbação 5), a **cédula de crédito imobiliário** n. CCI 002, série B, no valor de R\$5.064.607,61 (cinco milhões, sessenta e quatro mil, seiscentos e sete reais, sessenta e um centavos) o qual corresponde a parte (5% - cinco por cento) dos direitos creditórios decorrentes da locação objeto do R. 6, com vencimento inicial em 08/10/2012 e vencimento final em 08/11/2021, tendo como instituição

.- continua na ficha 04 -.

555457524849



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manoel Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
92.542

ficha
04



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Guarulhos, 15 de setembro de 2011

custodiante: PENTÁGONO S/A DTVM, sociedade autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) a administrar carteira de títulos e valores mobiliários, inscrita no CNPJ n. 17.343.628/0001-38, com sede na avenida das Américas, 4.200, bloco 4, sala 514, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ.

Guarulhos, 15 de setembro de 2011

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 229.241, de 24 de agosto de 2011.

R.9 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Consta na escritura particular (Art. 38, da Lei Federal n. 9.514/97) firmada em 03/05/2011, que: a)- A titular do direito de superfície e locadora e, ao mesmo tempo emitente das CCI's objeto das Avs. 7 e 8, por instrumento de 21/12/2010, cedeu os créditos decorrentes do contrato atípico de locação objeto do R.6, consubstanciados nas cédulas de créditos objeto das Avs. 7 e 8, para **RB CAPITAL SECURITIZADORA S/A**, inscrita no CNPJ n. 03.559.006/0001-91, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob n. 01986-0, com sede na rua Amauri, 255, 5º andar, Jardim Europa, São Paulo - Capital; b)- A proprietária e fiduciante (**RB COMMERCIAL PROPERTIES 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - já qualificada**) **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel** (onerado com direito real de superfície objeto do R.3) para **RB CAPITAL SECURITIZADORA S/A**, já qualificada, para garantia da dívida no valor de R\$44.430.021,30, consubstanciada nas cédulas de créditos objeto das Avs. 7 e 8.

Guarulhos, 15 de setembro de 2011

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 229.241, de 24 de agosto de 2011.

Av.10 - ADITAMENTO DAS CCI's: No instrumento particular de aditivo firmado em 03/05/2011, pela **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DTVM LTDA - já qualificada -** (na qualidade de administradora e titular fiduciária dos bens do superficiário **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV** quando ela ostentava tal condição jurídica, na data do aditamento, em conformidade com a averbação 5), pelo **PENTÁGONO S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** (instituição custodiante) e pela **RB COMMERCIAL PROPERTIES 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (devedora), constou que quando da emissão das CCI's (objeto das Av. 7 e 8), as mesmas não continham garantia real, sendo que em decorrência da alienação fiduciária objeto do R.9, as mesmas **CÉDULAS DE CRÉDITOS**

- continua no verso -

555457524849



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manoel Sanchez de Almeida - Oficial

matrícula

92.542

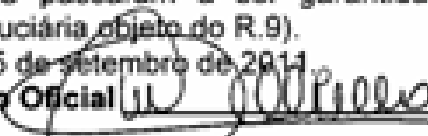
ficha

04

verso

IMOBILIÁRIAS passaram a ser garantidas com a referida garantia real (alienação fiduciária objeto do R.9).

Guarulhos, 15 de setembro de 2014.

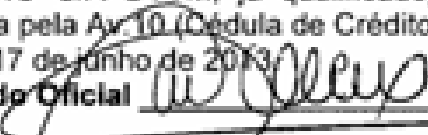
Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 252.933 de 04 de junho de 2013.

Av.11 - CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI):

À vista da autorização contida no instrumento particular firmado em 07/03/2013, pela credora e emitente (GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DTVM LTDA., já qualificada - na qualidade de administradora e titular fiduciária dos bens do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV, já qualificado) e pela instituição custodiante (PENTÁGONO S/A DTVM, já qualificado), **averba-se** o cancelamento da Av.7, aditada pela Av.10 (Cédula de Crédito Imobiliário).

Guarulhos, 17 de junho de 2013.

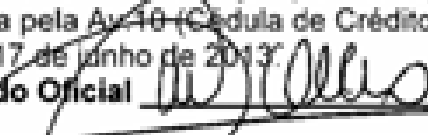
Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 252.933 de 04 de junho de 2013.

Av.12 - CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI):

À vista da autorização contida no instrumento particular firmado em 07/03/2013, pela credora e emitente (GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DTVM LTDA., já qualificada - na qualidade de administradora e titular fiduciária dos bens do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV, já qualificado) e pela instituição custodiante (PENTÁGONO S/A DTVM, já qualificado), **averba-se** o cancelamento da Av.8, aditada pela Av.10 (Cédula de Crédito Imobiliário).

Guarulhos, 17 de junho de 2013.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 252.928 de 04 de junho de 2013.

Av.13 - CANCELAMENTO DA CLÁUSULA VIGÊNCIA: À vista da autorização contida no "Distrato do Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica e outras avenças" firmado em 21/02/2013, o qual foi subscrito por todos aqueles que firmaram o contrato de locação que é o título causal do R.6 (ou seja, pela titular de domínio RB COMMERCIAL PROPERTIES 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; pelo titular do direito real de superfície FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV, na pessoa de sua administradora GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS

.- continua na ficha 05 -.

555457524849



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

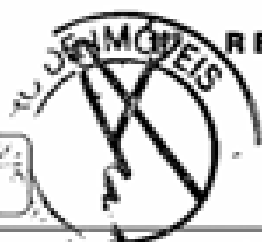
Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manoel Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
92.542

folha
05

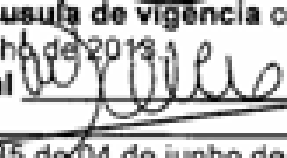


REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Guarulhos, 17 de junho de 2013

DTVM LTDA.; e pela locatária RODOVÁRIO RAMOS LTDA.), averba-se o cancelamento da cláusula de vigência objeto do R.6.

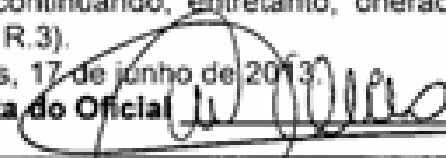
Guarulhos, 17 de junho de 2013.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 252.935 de 04 de junho de 2013.

Av.14 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Averba-se o cancelamento do registro n. 9, e a consequente **resolução da propriedade fiduciária**, à vista da autorização expedida em 08/03/2013, pela credora (RB CAPITAL SECURITIZADORA S/A, já qualificada), voltando o imóvel ao regime normal de propriedade, em nome da **RB COMMERCIAL PROPERTIES 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, qualificada no R.2 (continuando, entretanto, onerado com o direito real de superfície objeto do R.3).

Guarulhos, 17 de junho de 2013.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 252.931 de 04 de junho de 2013.

Av.15 - REPACTUAÇÃO QUANTO AOS TERMOS E CONDIÇÕES DO DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE: Pela escritura de 07/03/2013 (livro 10.010, pág. 325), do 9º Tabelião de Notas de São Paulo, aditada pelo ato notarial de 19/03/2013 (livro 10.010, pág. 335), do mesmo Tabelião de Notas, averba-se que a titular de domínio (RB COMMERCIAL PROPERTIES 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada) e a superficiária (GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DTVM LTDA., já qualificada - na qualidade de administradora e titular fiduciária dos bens do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV, já qualificado) repactuaram os termos e condições concernentes ao direito real de superfície objeto do R.3, que passaram a ser os seguintes: "Tal direito real (superfície) foi instituído à título oneroso, ou seja, pelo preço **R\$7.000.000,00** (quitado). Referido direito real de superfície foi constituído, transferindo-se a posse do imóvel à cessionária para utilizá-lo com o propósito específico de prover o desenvolvimento, a construção e a implantação, de determinado empreendimento (a "Edificação"), podendo alugar ou dar em comodato o imóvel a terceiros, mediante o envio de comunicação prévia à cedente. Na escritura constou, ainda, que: a)- A cessionária não poderá alienar ou onerar a Superfície sem a expressa e prévia anuência da cedente; b)- Na hipótese de a cessionária dar à superfície destinação diversa da permitida em lei, sem

- continua no verso -

555457524849



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manoel Sanchez de Almeida - Oficial

matrícula

92.542

ficha

05

verso

prévia e expressa autorização escrita por parte da cedente, a superfície será resolvida automaticamente (na forma do art. 1.374 do CC); c)- A edificação deverá ser construída na Superfície do imóvel, nos termos, prazos e condições do projeto e do memorial descritivo, cujo conteúdo é de inteiro conhecimento das partes; d)- A cessionária poderá usar e fruir da Superfície, a partir de 07/03/2013, sem qualquer interferência da cedente. Fica expressamente autorizada a utilização, pela cessionária, do subsolo do imóvel no limite necessário para implantação da edificação; e)- A superfície é cedida pelo prazo mínimo de 152 meses, com término previsto para 31/12/2023, o qual poderá ser prorrogado, mediante comum acordo entre as partes; caso não haja prorrogação do prazo, a superfície extinguir-se-á, automaticamente, retornando para a cedente ou seu sucessor, a titularidade plena do imóvel, incluindo todas as suas benfeitorias, construções e instalações então existentes, independente de indenização ou retenção, nos termos do artigo 1.375 do Código Civil; f)- A execução da obra completa da edificação será efetivada sob a exclusiva responsabilidade da cessionária, que deverá arcar com os custos envolvidos, e g)- A cessionária ficará responsável pelo pagamento de todas e quaisquer despesas e encargos com relação à Superfície do imóvel, inclusive tributos, durante todo o período de vigência da Superfície.

Guarulhos, 17 de junho de 2013.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº 252.937 de 04 de junho de 2013.

R.16 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela Escritura Particular firmada em 08/03/2013, a titular de domínio (RB COMMERCIAL PROPERTIES 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada), **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (onerado com direito real de superfície, objeto do R.3), ao **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob n. 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco-SP, para garantia da dívida no valor de R\$32.725.567,14 (trinta e dois milhões, setecentos e vinte e cinco mil, quinhentos e sessenta e sete reais e catorze centavos), a ser paga em 01 (uma) parcela, até 04/09/2013. O valor principal será atualizado "pro rata die" conforme a variação acumulada de 100% da taxa média diária dos depósitos interfinanceiros de um dia, CDI "over extra grupo", com base em um ano de 252 dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela CETIP, acrescido de spread de 2% ao ano (CDI + 2% a.a.), apurado desde o dia 08/03/2013, até o

.- continua na ficha 06 -.

555457524849



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manoel Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

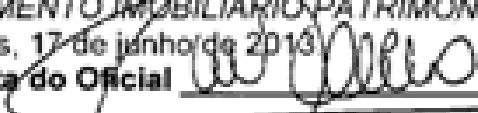
matrícula
92.542

ficha
06

Guarulhos, 17 de junho de 2013

dia da efetiva liquidação, constando do título outras cláusulas e condições. Na escritura particular consta a anuência do titular do direito real de superfície (GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DTVM LTDA., já qualificada - na qualidade de administradora e titular fiduciária dos bens do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV, já qualificado).

Guarulhos, 17 de junho de 2013

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.259.311 de 30 de outubro de 2013.

Av.17 - REPACTUAÇÃO QUANTO AO PRAZO, CONDIÇÕES E FORMA DE PAGAMENTO DA DÍVIDA GARANTIDA PELA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

Consta do instrumento particular denominado "primeiro aditamento ao instrumento particular de alienação fiduciária do solo do imóvel em garantia", de 20/08/2013, firmado entre: **a)** a titular de domínio (RB COMMERCIAL PROPERTIES 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada); **b)** a superficiária (GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DTVM LTDA., já qualificada - na qualidade de administradora e titular fiduciária dos bens do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV, já qualificado); e **c)** o credor (BANCO BRADESCO S.A., já qualificado), que tais partes repactuaram o prazo, condições e forma de pagamento concernentes à dívida garantida pela alienação fiduciária objeto do R.16, que passaram a ser os seguintes: "Valor Principal: R\$32.725.567,14 (trinta e dois milhões, setecentos e vinte e cinco mil, quinhentos e sessenta e sete reais e quatorze centavos); Prazo e Condições: até o dia 27 de dezembro de 2013; Forma de Pagamento: em uma única parcela, até o dia 27 de dezembro de 2013, por meio de transferência eletrônica em favor da conta corrente n.0001-9, agência 4130-0, do Banco 237 - Bradesco, de titularidade do Bradesco; Taxa de Juros e Encargos Incidentes: o valor principal será atualizado 'pro rata die' conforme a variação acumulada de 100% (cem por cento) da taxa média diária dos depósitos interfinanceiros de um dia, CDI 'over extra grupo', com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela CETIP no informativo diário, disponível em sua página na internet (<http://www.cetip.com.br>), acrescido de spread de 2% (dois por cento) ao ano (CDI + 2% a.a.) apurado desde o dia 08 de março de 2013, até a data da efetiva liquidação."

Guarulhos, 08 de novembro de 2013

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

- continua no verso -

555457524849



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manoel Sanchez de Almeida - Oficial

matrícula

92.542

ficha

06

verso

Prenotação n. 261.391, de 27 de dezembro de 2.013.

Av.18 - DEMOLIÇÃO: Atendendo ao requerimento firmado em 11/12/2013, averba-se que o prédio n. 349 da Rua Antonio Utrilla, com a área construída de 1.386,47m², **foi demolido**, conforme comprova o certificado de conclusão n. H-155/2.012 expedido em 02/05/2.012, pela Prefeitura de Guarulhos e CND/INSS n. 001932013-21200411, expedida aos 26/02/2013, os quais ficam arquivadas.

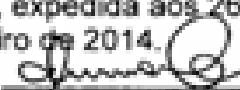
Guarulhos, 14 de janeiro de 2014.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n. 261.391, de 27 de dezembro de 2.013.

Av.19 - CONSTRUÇÃO: Atendendo ao requerimento mencionado na Av.18, averba-se que sobre o terreno foi construído um novo **prédio** sem numeração oficial, **com 18.275,95m² de área construída, da Rua Antonio Utrilla**, conforme comprova o certificado de conclusão n. H-155/2.012 expedido em 02/05/2.012, pela Prefeitura de Guarulhos e CND/INSS n. 001932013-21200411, expedida aos 26/02/2013, os quais ficam arquivadas.

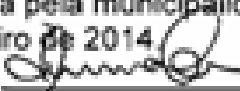
Guarulhos, 14 de janeiro de 2014.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n. 261.391, de 27 de dezembro de 2.013.

Av.20 - ALTERAÇÃO DA NUMERAÇÃO PREDIAL: Atendendo ao requerimento mencionado na Av.18, averba-se que o prédio antes sem numeração oficial **da Rua Antonio Utrilla**, passou a ser identificado como sendo **prédio nº 349 da mesma via pública**, conforme comprova certidão n. 079206/2013, expedida pela municipalidade em 27/12/2013.

Guarulhos, 14 de janeiro de 2014.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 270.503, de 15 de setembro de 2014.

Av.21 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Averba-se o cancelamento do registro nº 16 e da averbação nº 17, e a consequente **resolução da propriedade fiduciária**, à vista da autorização expedida em 13/08/2014, rerratificada em 08/09/2014, pelo credor (**BANCO BRADESCO S/A, já qualificado**), voltando o imóvel ao regime normal de propriedade, em nome da **RB COMMERCIAL PROPERTIES 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, qualificada no R.2 (continuando, entretanto, onerado com o direito real de superfície, objeto do R.3 e da Av.15).

.- continua na ficha 07 -.

555457524849



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manoel Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
92.542

ficha
07



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Registro Nacional de Serventia - CNS

nº 11148-4

Guarulhos, 22 de setembro de 2014

Guarulhos, 22 de setembro de 2014

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº 270.502, de 18 de setembro de 2014.

R.22 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Consta na Escritura Particular firmada em 01/05/2014 e 1º Aditamento firmado em 08/09/2014, a titular de domínio (RB COMMERCIAL PROPERTIES 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada) **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel em conformidade com a Lei Federal nº 9.514/97, (onerado com direito real de superfície, objeto do R.3 e da Av.15), a **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ/MF sob n. 02.773.542/0001-22, com sede na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Paulistano, São Paulo-SP, para garantia da dívida no valor de R\$44.078.677,93 (quarenta e quatro milhões, setenta e oito mil, seiscentos e setenta e sete reais e noventa e três centavos), a ser paga em 108 (cento e oito) parcelas mensais e sucessivas, da seguinte forma: parcela 1 - R\$328.533,41, com vencimento em 06/05/2014; parcela 2 - R\$328.533,41, com vencimento em 04/06/2014; parcela 3 - R\$328.533,41, com vencimento em 03/07/2014; parcela 4 - R\$410.410,26, com vencimento em 05/08/2014; parcela 5 - R\$410.410,26, com vencimento em 03/09/2014; parcela 6 - R\$410.410,26, com vencimento em 03/10/2014; parcela 7 - R\$410.410,26, com vencimento em 05/11/2014; parcela 8 - R\$410.410,26, com vencimento em 03/12/2014; parcela 9 - R\$410.410,26, com vencimento em 06/01/2015; parcela 10 - R\$410.410,26, com vencimento em 04/02/2015; parcela 11 - R\$410.410,26, com vencimento em 04/03/2015; parcela 12 - R\$410.410,26, com vencimento em 06/04/2015; parcela 13 - R\$410.410,26, com vencimento em 06/05/2015; parcela 14 - R\$410.410,26, com vencimento em 03/06/2015; parcela 15 - R\$410.410,26, com vencimento em 03/07/2015; parcela 16 - R\$410.410,26, com vencimento em 05/08/2015; parcela 17 - R\$410.410,26, com vencimento em 03/09/2015; parcela 18 - R\$410.410,26, com vencimento em 05/10/2015; parcela 19 - R\$410.410,26, com vencimento em 05/11/2015; parcela 20 - R\$410.410,26, com vencimento em 03/12/2015; parcela 21 - R\$410.410,26, com vencimento em 06/01/2016; parcela 22 - R\$410.410,26, com vencimento em 03/02/2016; parcela 23 - R\$410.410,26, com vencimento em 03/03/2016; parcela 24 - R\$410.410,26, com vencimento em 05/04/2016; parcela 25 - R\$410.410,26, com vencimento em 04/05/2016; parcela 26 - R\$410.410,26, com vencimento em 03/06/2016; parcela 27 - R\$410.410,26, com vencimento em 05/07/2016; parcela 28 - R\$410.410,26, com vencimento em 03/08/2016; parcela 29 - R\$410.410,26, com vencimento em 05/09/2016; parcela 30 - R\$410.410,26,

- continua no verso -

555457524849



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manoel Sanchez de Almeida - Oficial

matrícula
92.542

ficha
07

verso

com vencimento em 05/10/2016; parcela 31 – R\$410.410,26, com vencimento em 04/11/2016; parcela 32 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/12/2016; parcela 33 – R\$410.410,26, com vencimento em 04/01/2017; parcela 34 – R\$410.410,26, com vencimento em 03/02/2017; parcela 35 – R\$410.410,26, com vencimento em 03/03/2017; parcela 36 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/04/2017; parcela 37 – R\$410.410,26, com vencimento em 04/05/2017; parcela 38 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/06/2017; parcela 39 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/07/2017; parcela 40 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/08/2017; parcela 41 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/09/2017; parcela 42 – R\$410.410,26, com vencimento em 04/10/2017; parcela 43 – R\$410.410,26, com vencimento em 06/11/2017; parcela 44 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/12/2017; parcela 45 – R\$410.410,26, com vencimento em 04/01/2018; parcela 46 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/02/2018; parcela 47 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/03/2018; parcela 48 – R\$410.410,26, com vencimento em 04/04/2018; parcela 49 – R\$410.410,26, com vencimento em 04/05/2018; parcela 50 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/06/2018; parcela 51 – R\$410.410,26, com vencimento em 04/07/2018; parcela 52 – R\$410.410,26, com vencimento em 03/08/2018; parcela 53 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/09/2018; parcela 54 – R\$410.410,26, com vencimento em 03/10/2018; parcela 55 – R\$410.410,26, com vencimento em 06/11/2018; parcela 56 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/12/2018; parcela 57 – R\$410.410,26, com vencimento em 04/01/2019; parcela 58 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/02/2019; parcela 59 – R\$410.410,26, com vencimento em 07/03/2019; parcela 60 – R\$410.410,26, com vencimento em 03/04/2019; parcela 61 – R\$410.410,26, com vencimento em 06/05/2019; parcela 62 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/06/2019; parcela 63 – R\$410.410,26, com vencimento em 03/07/2019; parcela 64 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/08/2019; parcela 65 – R\$410.410,26, com vencimento em 04/09/2019; parcela 66 – R\$410.410,26, com vencimento em 03/10/2019; parcela 67 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/11/2019; parcela 68 – R\$410.410,26, com vencimento em 04/12/2019; parcela 69 – R\$410.410,26, com vencimento em 06/01/2020; parcela 70 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/02/2020; parcela 71 – R\$410.410,26, com vencimento em 04/03/2020; parcela 72 – R\$410.410,26, com vencimento em 03/04/2020; parcela 73 – R\$410.410,26, com vencimento em 06/05/2020; parcela 74 – R\$410.410,26, com vencimento em 03/06/2020; parcela 75 – R\$410.410,26, com vencimento em 03/07/2020; parcela 76 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/08/2020; parcela 77 – R\$410.410,26, com vencimento em 03/09/2020; parcela 78 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/10/2020; parcela 79 –

.- continua na ficha 08 -.

555457524849



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manoel Sanchez de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
92.542

ficha
08



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Registro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 22 de setembro de 2014

R\$410.410,26, com vencimento em 05/11/2020; parcela 80 – R\$410.410,26, com vencimento em 03/12/2020; parcela 81 – R\$410.410,26, com vencimento em 06/01/2021; parcela 82 – R\$410.410,26, com vencimento em 03/02/2021; parcela 83 – R\$410.410,26, com vencimento em 03/03/2021; parcela 84 – R\$410.410,26, com vencimento em 06/04/2021; parcela 85 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/05/2021; parcela 86 – R\$410.410,26, com vencimento em 04/06/2021; parcela 87 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/07/2021; parcela 88 – R\$410.410,26, com vencimento em 04/08/2021; parcela 89 – R\$410.410,26, com vencimento em 03/09/2021; parcela 90 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/10/2021; parcela 91 – R\$410.410,26, com vencimento em 04/11/2021; parcela 92 – R\$410.410,26, com vencimento em 03/12/2021; parcela 93 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/01/2022; parcela 94 – R\$410.410,26, com vencimento em 03/02/2022; parcela 95 – R\$410.410,26, com vencimento em 04/03/2022; parcela 96 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/04/2022; parcela 97 – R\$410.410,26, com vencimento em 04/05/2022; parcela 98 – R\$410.410,26, com vencimento em 03/06/2022; parcela 99 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/07/2022; parcela 100 – R\$410.410,26, com vencimento em 03/08/2022; parcela 101 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/09/2022; parcela 102 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/10/2022; parcela 103 – R\$410.410,26, com vencimento em 04/11/2022; parcela 104 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/12/2022; parcela 105 – R\$410.410,26, com vencimento em 04/01/2023; parcela 106 – R\$410.410,26, com vencimento em 03/02/2023; parcela 107 – R\$410.410,26, com vencimento em 03/03/2023; e parcela 108 – R\$410.410,26, com vencimento em 05/04/2023. Consta, ainda, que o valor principal será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE; e os encargos moratórios serão de 2% de multa e 1% de juros moratórios ao mês, constando do título outras cláusulas e condições. Na escritura particular consta a anuência do titular do direito real de superfície (GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DTVM LTDA., já qualificada – na qualidade de administradora e titular fiduciária dos bens do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL IV, já qualificado). O valor atribuído ao imóvel, para os fins do art. 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, foi R\$48.300.000,00.

Guarulhos, 22 de setembro de 2014.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº 270.763, de 18 de setembro de 2014.

Av.23 – EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Nos termos dos artigos 18 e seguintes da Lei nº 10.931/2004, averba-se que, pela

- continua no verso -

555457524849



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manoel Sanchez de Almeida - Oficial

matrícula
92.542

ficha
08

verso

escritura particular (Art.38 da Lei Federal nº 9.514/97 firmada em 01/05/2014, aditada em 08/09/2014, foi emitida pela **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, já qualificada, a **cédula de crédito imobiliário integral nº 001, Série RBCFX**, representativa da totalidade do crédito objeto do registro anterior, tendo como instituição custodiante **PENTAGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 17.343.682/0001-38, com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 4, sala 514, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ.

Guarulhos, 22 de setembro de 2014.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

555457524849



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente foi extraída em inteiro teor, sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil nos termos da Medida Provisória n. 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico. A presente refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Guarulhos-SP, 23 de novembro de 2018.** (Manuel Sanches de Almeida-Oficial).

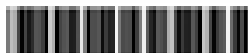
OBSERVAÇÃO

Os imóveis localizados no município de Guarulhos, antes da emancipação da Comarca, integravam as seguintes circunscrições imobiliárias da Comarca de São Paulo: A) 3ª Circunscrição imobiliária no período de 24/12/1912 a 08/12/1925 e de 26/12/1927 a 14/05/1939; B) 2ª Circunscrição imobiliária, no período de 09/12/1925 a 25/12/1927; C) 7ª Circunscrição imobiliária, no período de 15/05/1939 a 06/10/1939, e, D) 12ª Circunscrição imobiliária, no período de 07/10/1939 a 02/03/1956.

Ao Oficial....:	R\$	30,69
Ao Estado....:	R\$	8,72
Ao IPESP.....:	R\$	5,97
Ao Reg. Civil: R\$		1,62
Ao Trib. Just: R\$		2,11
Ao Município: R\$		1,53
Ao Min.Púb....:	R\$	1,47
Total.....:	R\$	52,11

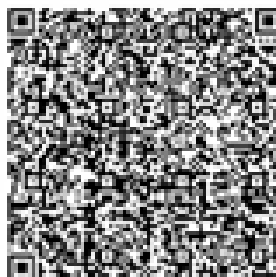
Pedido de certidão nº: 416853

Controle:



653879

Página: 0017/0017



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1114843C3000000001205801W

555457524849



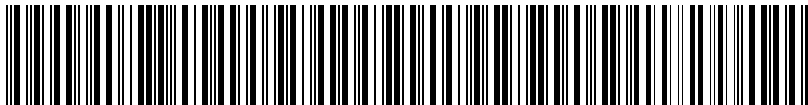
PREFEITURA DE GUARULHOS

IPTU 2018 2ª VIA

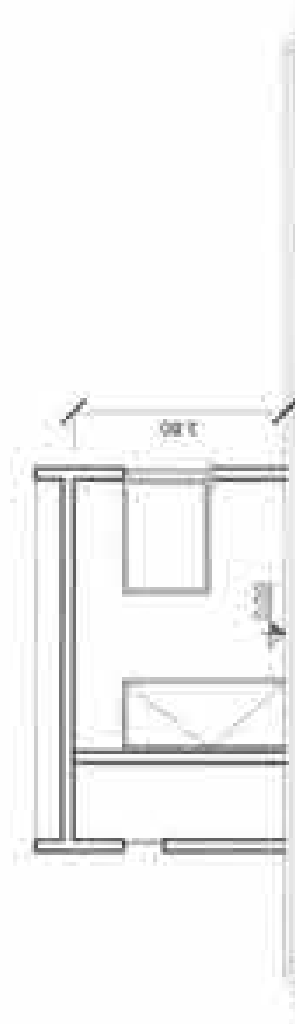
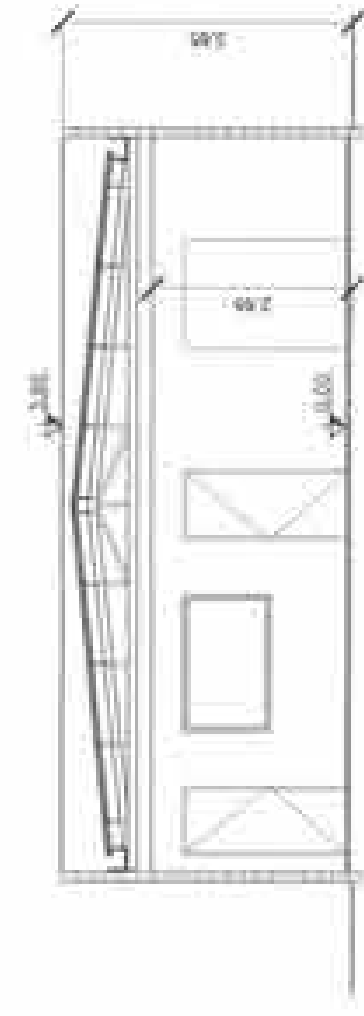
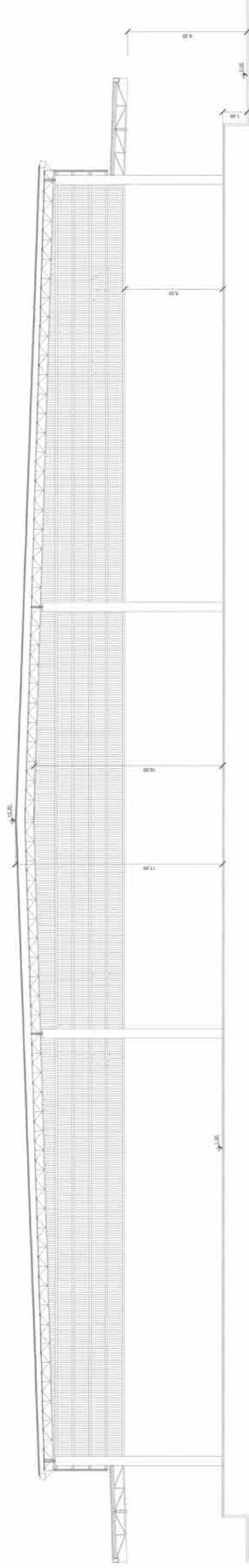
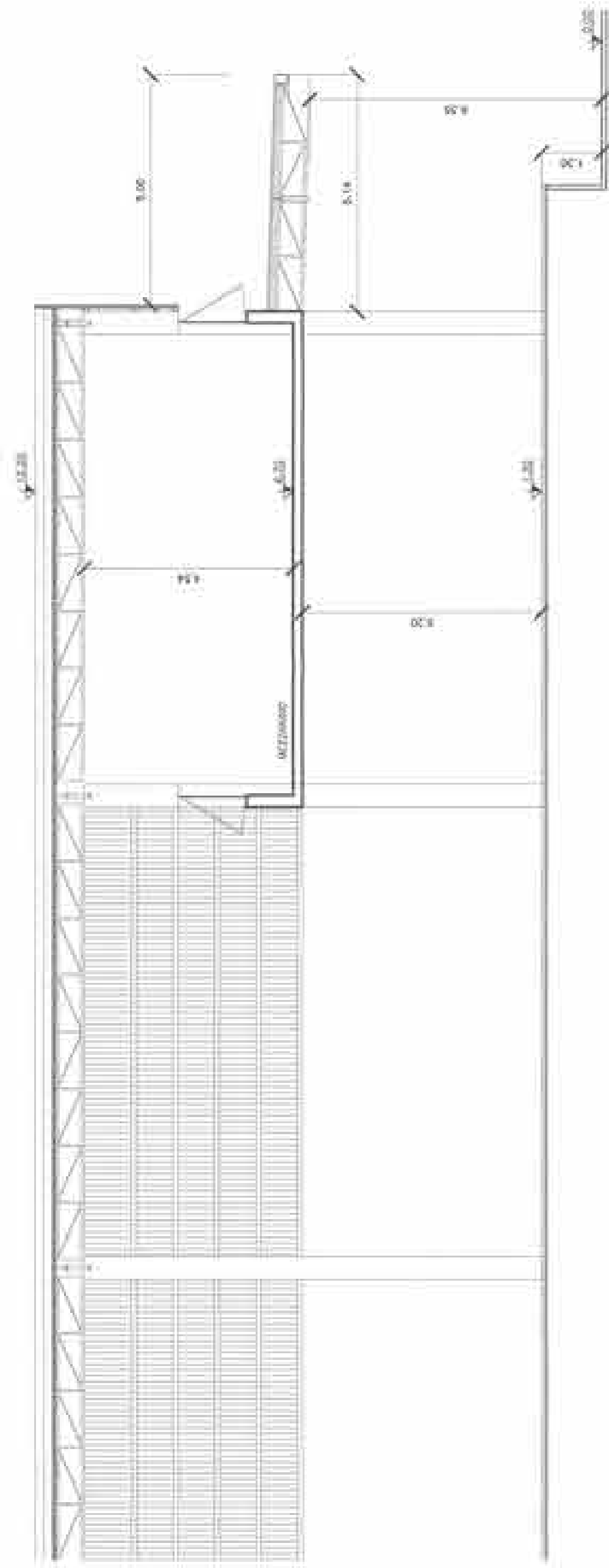
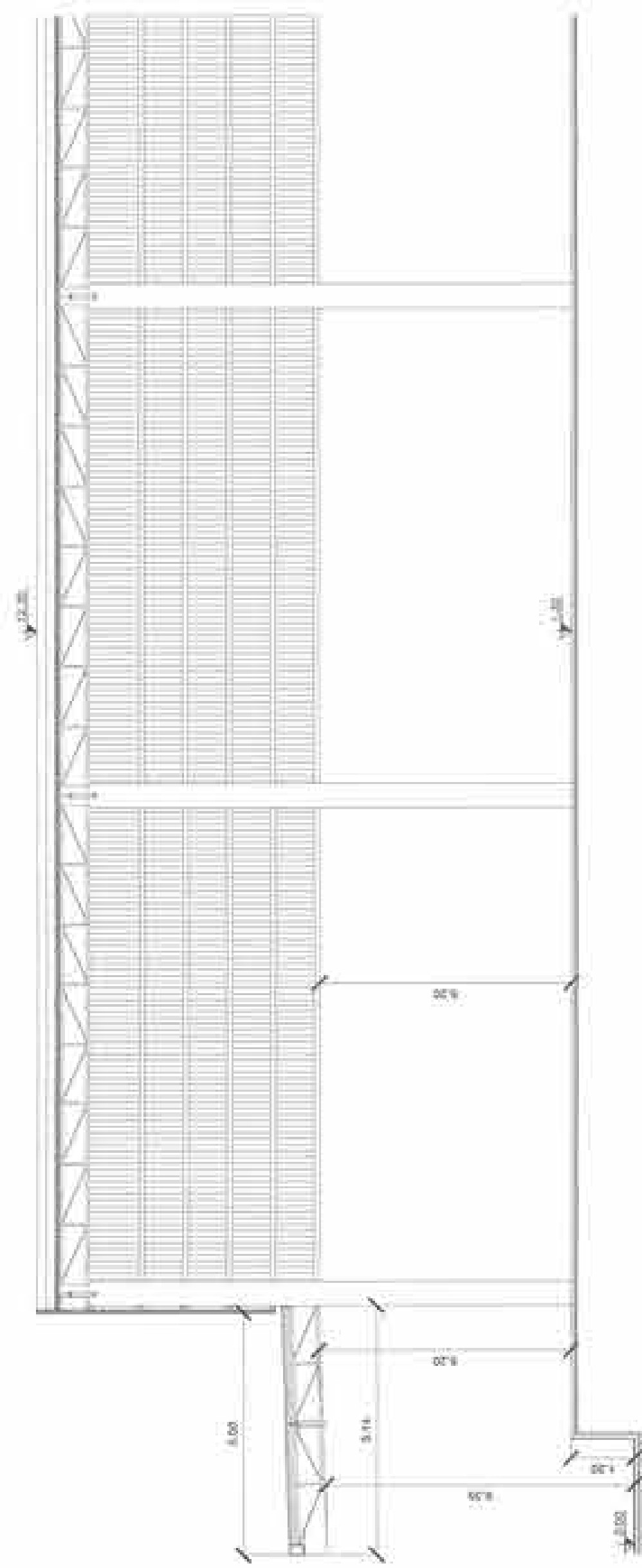
Inscrição : 121.83.09.2073.00.000 RECIBO 2018-002-00419817 **Data de Emissão:** 05/01/2018
Contribuinte : RB COMMERCIAL PROPERTIES 21 EMPR IMOBL LTDA
Endereço : RUA ANTONIO UTRILLA ,349 FORNO VELHO-CUMBICA

			Vencimento
			30/01/2018
Local de Pagamento Caixa Econômica Federal qualquer modalidade de pagamento e lotéricas/ Bradesco, Itaú e Santander somente Auto atendimento, Internet e seus respectivos correspondentes Bancários.			Nosso Número 20180020419817099
Data do Documento	Número do Documento	Data Processamento	(+) Valor Documento
05/01/2018	2018-002-00419817	05/01/2018	317.218,94
Uso do Banco	Espécie		(-) Tarifa
	R\$		
Instruções / Mensagens IPTU SR. CAIXA: VALORES EXPRESSOS EM REAIS Não receber após o vencimento Após o vencimento atualizar o boleto na unidade do Fácil ou pelo site www.guarulhos.sp.gov.br INSCRIÇÃO: 121.83.09.2073.00.000 RECIBO: 2018-002-00419817 Valor da Parcela normal: 326.074,52 Valor da Parcela c/ Desconto: 317.218,94			(=) Total Recebido
			(+) Mora / Multa
			(=) Valor Cobrado
			317.218,94
Sacado RB COMMERCIAL PROPERTIES 21 EMPR IMOBL LTDA			
Sacador / Avalista			Código de Baixa

81620003172 1 18941782201 3 80130201800 8 20419817099 3



FICHA DE
ARRECADAÇÃO
autenticação
mecânica



NOTAS:

- O primeiro teste realizado foi o teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, com o resultado de 0,142474, não sendo, portanto, rejeitada a hipótese de normalidade. Quando se aplicou o teste de homogeneidade de Levene, o resultado foi de 0,000000, rejeitando-se a hipótese de homogeneidade. Assim, os dados não seguem uma distribuição normal com variância constante.

[illegible]