

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE
FUND

FINALIDADE: Fins de Avaliação de Ativo para Inclusão em Fundo
Imobiliário

PROPRIEDADE: Parque da Cidade - Torre Sucupira / Escritórios
(Andar Corrido) localizados na Avenida das Nações Unidas, 14401,
5º Ao 9º Andar - São Paulo/SP

DATA: 27 de dezembro de 2019

São Paulo, 27 de dezembro de 2019.

FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND.
At. Sr. Francisco Tavares
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477 - 12º Andar
São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Parque da Cidade - Torre Sucupira / Escritórios (Andar Corrido) localizados na Avenida das Nações Unidas, 14.401, 5º ao 9º andar - São Paulo/SP

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield, com base nos trabalhos em andamento, tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado para venda dos imóveis em referência, para fins de avaliação de ativo para inclusão em fundo imobiliário.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 60 páginas e destina-se ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo para o FII BTG Pactual Corporate Office Fund, em consonância com a instrução CVM nº 472/08 (alterada pela Instrução CVM nº 580/16). A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Das propriedades em estudo: tratam-se do 5º ao 9º andar no Condomínio Parque da Cidade - Torre Sucupira, Escritórios (Andar Corrido) localizados na Avenida das Nações Unidas, 14.401, Chucri Zaidan, São Paulo/SP.

FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND
At.: Sr. Francisco Tavares
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477 - 12º Andar.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual os imóveis estão inseridos, nas especificações técnicas dos imóveis e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para os imóveis, na data de 27 de dezembro de 2019, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

PARQUE DA CIDADE - TORRE SUCUPIRA

Área: 6.640,00 m² - Privativa

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado para venda	R\$ 126.237.000,00 (Cento e Vinte e Seis Milhões, Duzentos e Trinta e Sete Mil Reais)	R\$ 19.011,55

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- O imóvel avaliando encontra-se ocupado, com contrato de locação assinado com o FII BTG Pactual Corporate Office Fund. Para o cálculo do valor de mercado, utilizamos as condições do contrato de locação na análise por fluxo de caixa descontado e, caso as condições ou contrato sejam alterados, a Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever os cálculos em caso de futuros questionamentos.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esta avaliação não possui condições hipotéticas.

FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND
At.: Sr. Francisco Tavares
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477 - 12º Andar.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

DocuSigned by:
Thamires Angelin
B7A6BBF8AE914A0...

Thamires Angelin

Consultora - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
Jose Roberto Lascola
5EFDAE843F8F436...

José Lascola

Consultor - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
Rodrigo da Silva
F35E5462186B401...

Rodrigo da Silva

Gerente - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
Maurício Pedrosa
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA.13036512896
CPF: 13036512896
Signer Role: Gerente
Signing Time: 17/01/2020 | 13:36:20 PST
ICP-Brasil
070241401473A094B074BFF9B5259F06

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered

Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América Do Sul

Resumo das Principais Características e Conclusões

As propriedades consistem do 5º ao 9 andar, situados em um edifício comercial composto por 5 subsolos, térreo e 24 pavimentos-tipo.

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo de propriedade	Imóveis Urbanos, Comerciais, Escritórios (Andar Corrido)
Nome da propriedade	Parque da Cidade - Torre Sucupira
Endereço	Avenida das Nações Unidas, 14.401, São Paulo/SP, 04794-000
País	Brasil
Tipo de relatório	Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária
Data do relatório	27/12/2019
Data do valor	27/12/2019
Data da inspeção	06/01/2020
Objetivo da avaliação	Valor de mercado para venda Valor de mercado para locação
Finalidade	Este Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de avaliação de ativo para inclusão em fundo imobiliário
Nº de controle Cushman & Wakefield / contrato	AP-19-66032-900899

PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL

PARQUE DA CIDADE - TORRE SUCUPIRA

Número de contribuinte	085.591.0072-5 // 085.591.0073-3 // 085.591.0074-1 // 085.591.0075-1 // 085.591.0076-8 // 085.591.0077-6 // 085.591.0078-4 // 085.591.0079-2 // 085.591.0080-6 // 085.591.0081-4
Matrícula	Registrado no 11º Registro de Imóveis de São Paulo sob o nº 423.371 // 423.372 // 423.373 // 423.374 // 423.375 // 423.376 // 423.377 // 423.378 // 423.379 // 423.380
Contrato de locação	Contrato de locação com duração de 10 anos e tem como locatário Sanofi-Aventis Farmacêutica.
Outros documentos recebidos	Valor atual de condomínio e valor de locação do contrato existente atualizados e enviados via e-mail pelo cliente

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE
TERRENO

Descrição da propriedade	5º ao 9 andar, situados em um edifício comercial composto por 5 subsolos, térreo e 24 pavimentos-tipo		
Tipo de propriedade	Imóveis Urbanos, Comerciais, Escritórios (Andar Corrido)		
Área bruta total	Não informado	Área total de APP	0,00 m²
Área excedente (m²)	0,00 m²	Área útil de terreno (m²)	Não informado
Topografia	Muito Boa - sem declividade ou plano	Formato	Irregular
Testada	Não informado	Disponibilidade de utilidade pública	Infraestrutura básica disponível
Número de prédios	1,00		

CONSTRUÇÕES
PARQUE DA CIDADE - TORRE SUCUPIRA

Tipo de Imóvel	Escritórios (Andar Corrido)
Ocupação	Multiusuário
Estado de conservação	Entre novo e regular
Número de vagas	200,00
Coefficiente de estacionamento	33,20
Tipo de estacionamento	Garagem subterrânea
Área Privativa (m²)	6.640,00
Área BOMA (m²)	7.533,80

ÁREAS TOTAIS INFORMADAS/EXISTENTES

TIPO	ÁREA (m²)	FONTE DA ÁREA
Privativa	6.640,00	Quadro de áreas
BOMA	7.533,80	Quadro de áreas

ZONEAMENTO

Uso atual do imóvel	Comercial
Zoneamento	Zona Mista (ZM). Destacamos que o imóvel está enquadrado na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (Lei nº 13.260/2001 e Lei 15.416/2011), Setor Chucri Zaidan
Coefficiente de aproveitamento básico	Construção não pode exceder 1,00 vez a área do terreno
Coefficiente de aproveitamento máximo	Construção não pode exceder 4,00 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação	70,00%

PRINCIPAIS PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DA PROPRIEDADE

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Seu uso está adequado à ocupação da região, que se caracteriza por prédios de escritórios;
- Acesso aos transportes públicos favorecido pela proximidade com a estação da CPTM e corredores de ônibus;
- Está localizado às margens da Avenida das Nações Unidas e inserido na região da Chucui Zaidan, uma das principais regiões comerciais de São Paulo;
- A Operação Urbana Água Espreiada traz melhorias à região que beneficiam e/ou irão beneficiar o imóvel; e
- O mercado de escritórios em São Paulo encontra-se em processo de estabilização, especialmente para os prédios classe A / A+ nas principais regiões de mercado (CBD). Atualmente, a tendência de queda na taxa de vacância e menos concessões contratuais cria um cenário mais favorável para os proprietários de ativos em áreas nobres.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- Região bastante impactada pelo tráfego de veículos;
- A alta vacância na região da Chucui Zaidan é resultado do significativo volume de entregas nos últimos anos. Mesmo havendo um aumento mais consistente da ocupação entre 2018 e 2019, a taxa de vacância ainda permanece em patamares considerados elevados; e
- O mercado imobiliário encontra-se com expectativa de melhora, apesar da economia estar se recuperando em ritmo lento. Sem uma melhora consistente da economia, a liquidez das propriedades poderá ser impactada.

CONCLUSÃO DE VALORES

PARQUE DA CIDADE - TORRE SUCUPIRA

Valor de mercado para venda	R\$ 126.237.000,00 (Cento e Vinte e Seis Milhões, Duzentos e Trinta e Sete Mil Reais)	R\$/m² 19.011,55
-----------------------------	---	------------------

DS
JRL

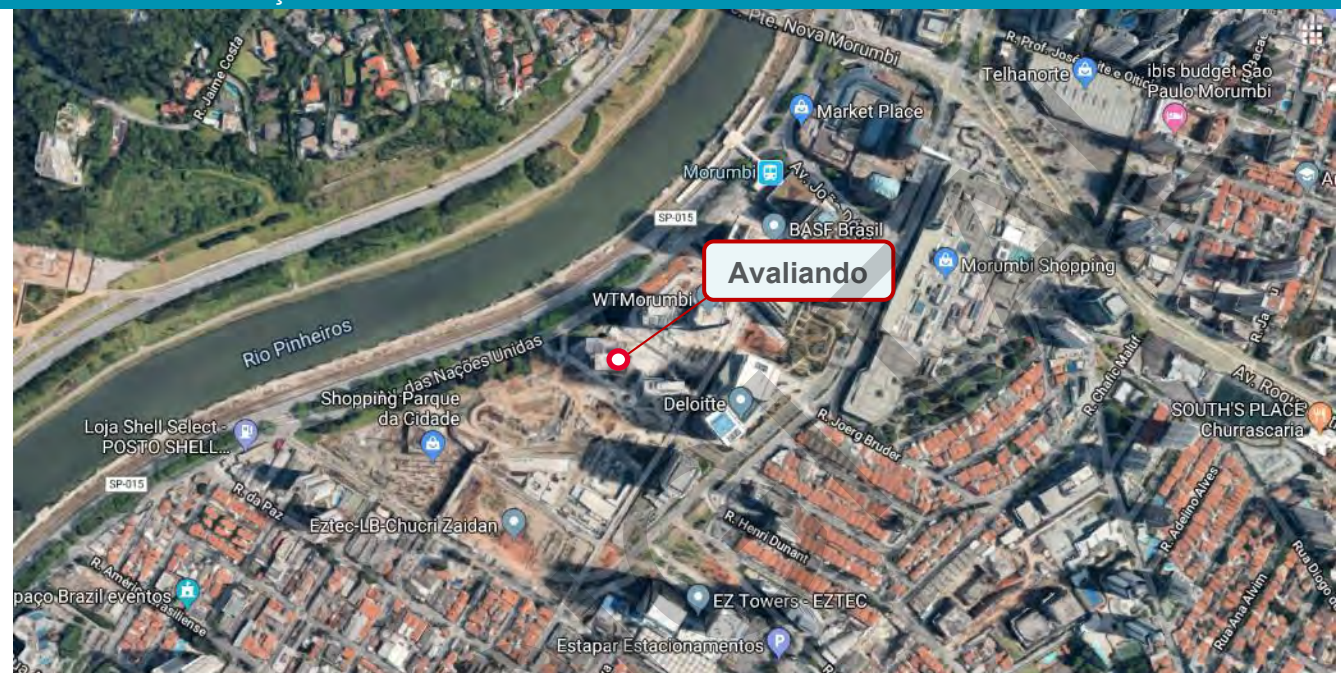
DS
RDS

DS
TA

DocuSigned by:
AU
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA/13036512896
CPF: 13036512896
Signer Role: Gerente
Signing Time: 17/01/2020 | 13:36:20 PST
ICP
92C5814D1473408AB0748FF9B525BF06

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



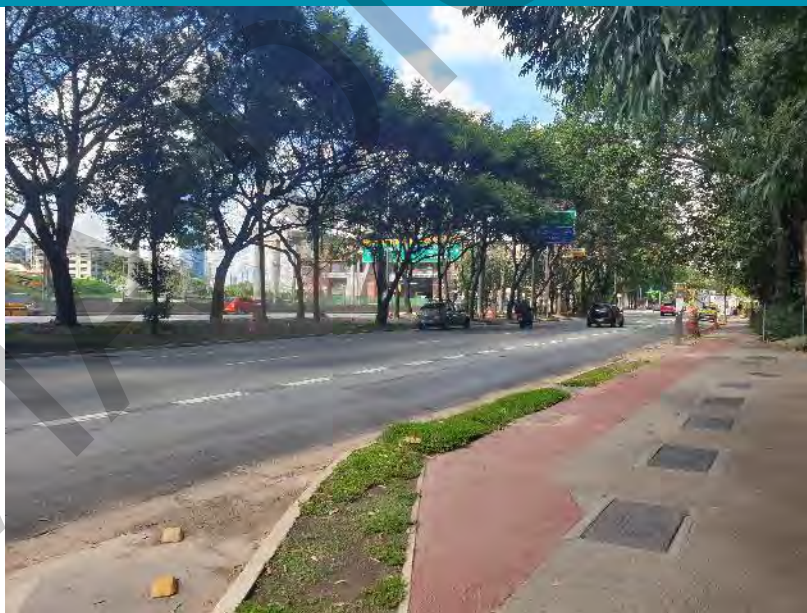
Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO LOGRADOURO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO LOGRADOURO



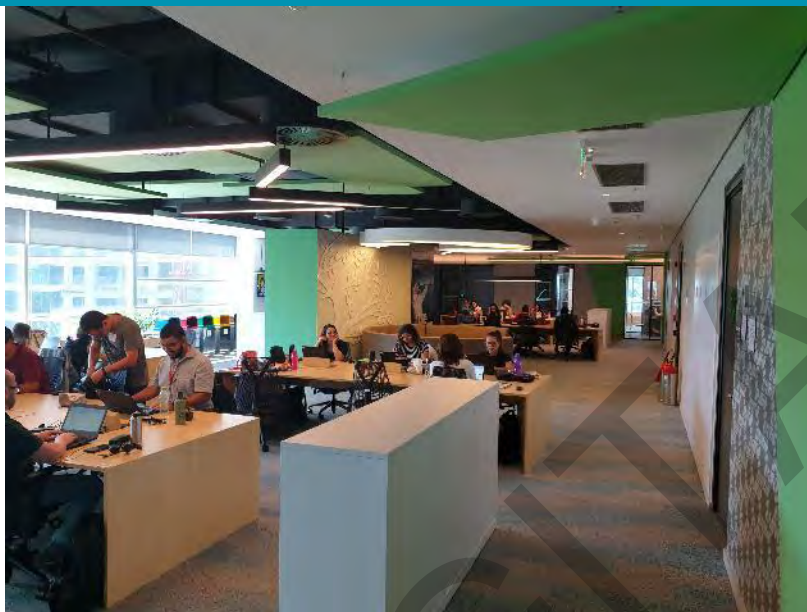
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA FACHADA



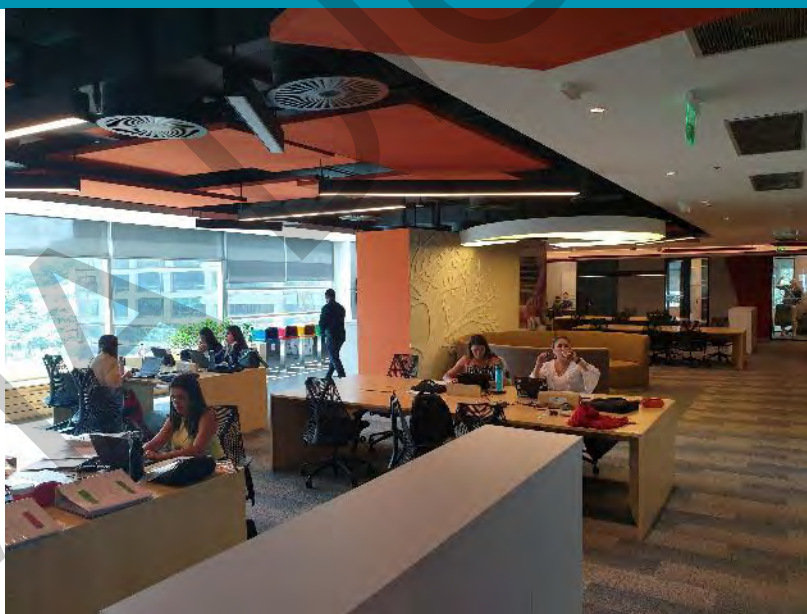
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO ESCRITÓRIO



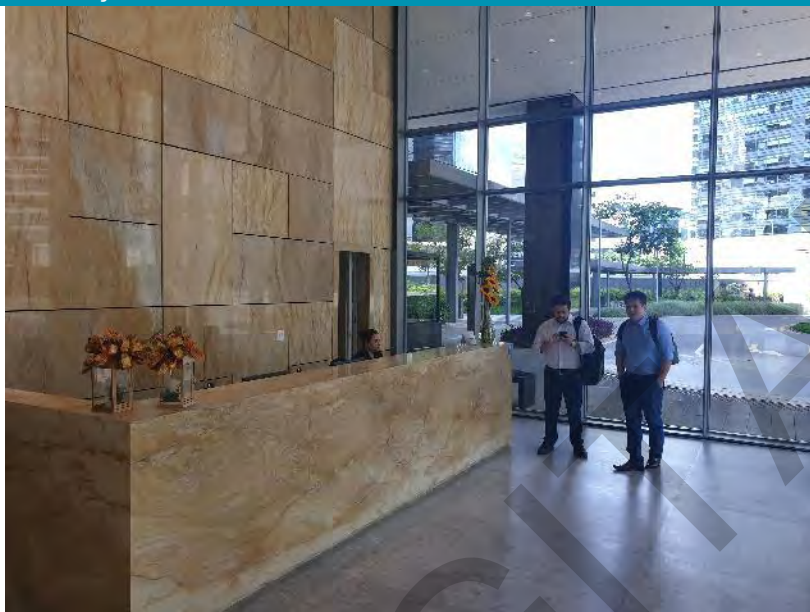
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO ESCRITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DA RECEPÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO CONTROLE DE ACESSO DE PEDESTRE



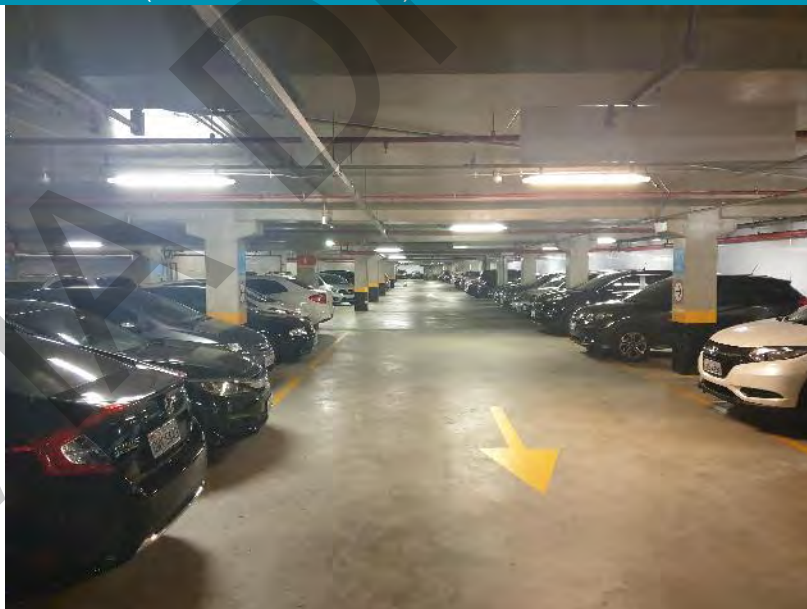
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO SOBSOLO (ESTACIONAMENTO)



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO SOBSOLO (ESTACIONAMENTO)



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DOS GERADORES



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA GERAL DO BICICLETÁRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	IV
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VII
ÍNDICE	XIV
INTRODUÇÃO	1
OBJETO(S)	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE	1
DESTINATÁRIO	1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO	1
PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS	2
PREMISSAS HIPOTÉTICAS	2
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE	2
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL	3
ANÁLISE REGIONAL	6
INTRODUÇÃO	6
ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA	12
A CIRCUNVIZINHANÇA	12
ACESSO	13
MERCADO	14
CONCLUSÃO	27
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	28
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE	28
QUADRO DE ÁREAS	32
ZONEAMENTO	33
CONCLUSÃO	34
AVALIAÇÃO	35
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	35
METODOLOGIA	35
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA –POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	39
RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA	43

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO	
DIRETO	44
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	54
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	55
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	56
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	59
ANEXOS	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	A

Introdução

Objeto(s)

Os objetos desta avaliação são os escritórios (andar corrido) da contratante FII BTG Pactual Corporate Office Fund, localizados na Avenida das Nações Unidas, 14.401, 5º ao 9º Andar, São Paulo - SP.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda e valor de mercado para locação dos imóveis supracitados.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de avaliação de ativo para inclusão em fundo imobiliário, em cumprimento a norma 472/08 da CVM (comissão de valores mobiliários).

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos,

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária é o contratante FII BTG Pactual Corporate Office Fund.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante, exceto para registro junto à CVM.

Divulgação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 27 de dezembro de 2019;
- Data da vistoria da propriedade: 6 de janeiro de 2020.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- O imóvel avaliando encontra-se ocupado, com contrato de locação assinado com o FII BTG Pactual Corporate Office Fund. Para o cálculo do valor de mercado, utilizamos as condições do contrato de locação na análise por fluxo de caixa descontado e, caso as condições ou contrato sejam alterados, a Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever os cálculos em caso de futuros questionamentos.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esta avaliação não possui condições hipotéticas.

Identificação da propriedade

Localização

As propriedades em estudo denominam-se Parque da Cidade - Torre Sucupira e estão situadas na Avenida das Nações Unidas, 14.401, Chucrí Zaidan - São Paulo/SP.

As propriedades em estudo localizam-se na região comercial denominada Chucrí Zaidan, um dos principais centros de escritórios de São Paulo. A ocupação é em geral mista, onde observamos estabelecimentos comerciais, de serviços, culturais, educacionais, de saúde e institucionais. Podemos destacar como principais pontos os shoppings Market Place e Morumbi.

Como pontos de referência, podemos citar que as propriedades em estudo distam aproximadamente:

- 290 m da Estação Morumbi da CPTM;
- 380 m do Shopping Parque da Cidade;
- 650 m do Shopping Market Place;
- 650 m do Morumbi Shopping;
- 1,2 km da Avenida Jornalista Roberto Marinho; e
- 2,2 km da Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini.

Propriedade e histórico recente do imóvel

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

MATRÍCULA

	PARQUE DA CIDADE - TORRE SUCUPIRA
Número do registro	423.371 // 423.372 // 423.373 // 423.374 // 423.375 // 423.376 // 423.377 // 423.378 // 423.379 // 423.380
Cartório	11º Registro de Imóveis de São Paulo
Data da matrícula	04/12/2019
Endereço do imóvel	Avenida das Nações Unidas, 14.401
Proprietário	FII BTG Pactual Corporate Office Fund
Data da aquisição	04/12/2019
Valor da aquisição (R\$)	12.208.500,00 (por conjunto)
Área construída (m²)	1.443,09 // 1.481,09 // 1.443,09 // 1.481,09 // 1.443,09 // 1.481,09 // 1.443,09 // 1.481,09 // 1.443,09 // 1.481,09

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU

PARQUE DA CIDADE - TORRE SUCUPIRA

Número de contribuinte	085.591.0072-5 // 085.591.0073-3 // 085.591.0074-1 // 085.591.0075-1 // 085.591.0076-8 // 085.591.0077-6 // 085.591.0078-4 // 085.591.0079-2 // 085.591.0080-6 // 085.591.0081-4
Prefeitura	São Paulo
Ano base do documento em referência	2019
Valor do imposto a pagar (R\$)	117.428,40 // 120.978,70 // 117.428,40 // 120.978,70 // 117.428,40 // 120.978,70 // 117.428,40 // 120.978,70 // 117.428,40 // 120.978,70

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

CONTRATO DE LOCAÇÃO

PARQUE DA CIDADE - TORRE SUCUPIRA

Locador	FII BTG Pactual Corporate Office Fund
Locatário	Sanofi-Aventis Farmacêutica
Endereço do imóvel	Avenida das Nações Unidas, 14.401
Data de início	10/02/2017
Duração	10 anos
Área alugada (m²)	6.640,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

PARQUE DA CIDADE - TORRE SUCUPIRA

Outros documentos recebidos

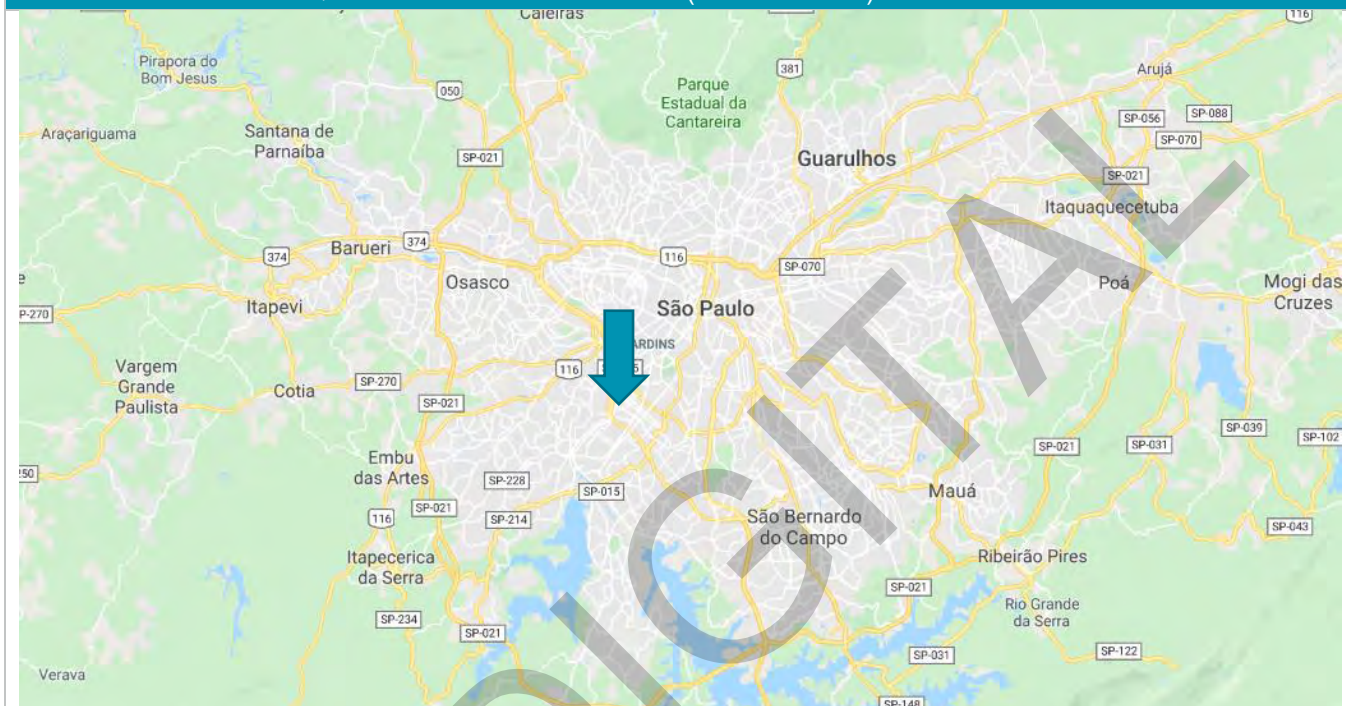
Valor atual de condomínio e valor de
locação do contrato existente atualizados e
enviados via e-mail pelo cliente

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Análise Regional

MAPA DA REGIÃO EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

Introdução

O valor de curto e longo prazo de bens imóveis é influenciado por uma variedade de fatores. A análise regional identifica os fatores que afetam o valor da propriedade, e do papel que desempenham na região. As quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de bens imóveis, e, conseqüentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

As propriedades em estudo estão localizadas na cidade de São Paulo, região da Chucui Zaidan e região metropolitana da Grande São Paulo.

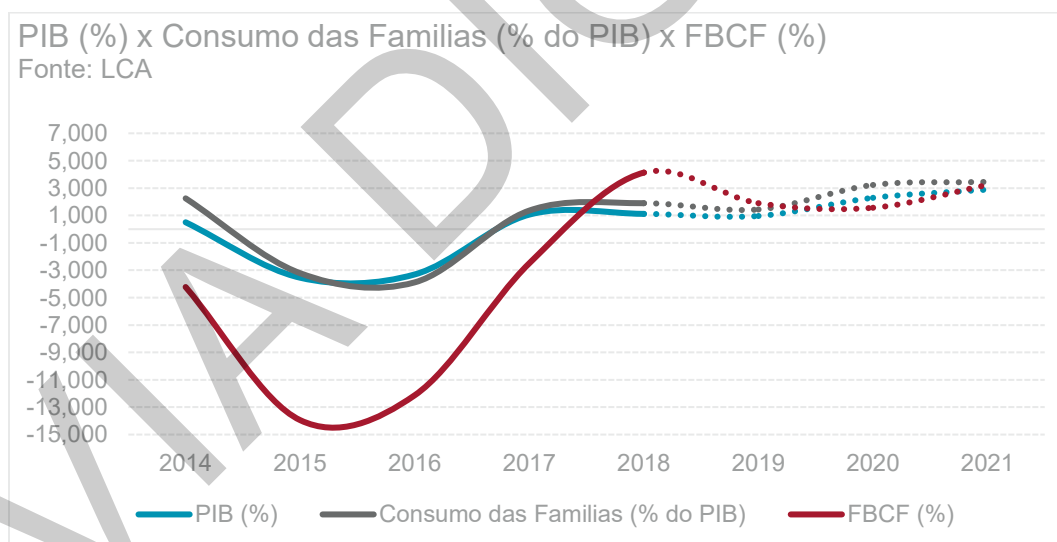
Cenário econômico

A reforma da previdência foi aprovada e um com isso foi superado o maior obstáculo para destravar a economia brasileira. Contudo o cenário internacional segue turbulento devido a guerra comercial entre os EUA e a China e o processo conturbado do Brexit. Diante deste cenário como parte da política expansionista o Copom reduziu pela terceira vez no ano a taxa Selic para 5% ao ano renovando a mínima histórica.

PIB e Consumo

As primeiras projeções para o PIB de 2019 apontavam um crescimento de 2,27% na comparação com 2018. Porém o primeiro semestre foi desanimador, o crescimento registrado no período foi de 0,7% frente a igual período de 2018, o fraco crescimento pode ser atribuído a instabilidade político-econômica interna e externa. Contudo a reforma da previdência que fora apontada como um dos principais entraves econômicos foi superada em outubro e o otimismo voltou a impactar o mercado, que registrou altas nas projeções do PIB de 2019. A menor projeção do Boletim Focus foi em agosto - 0,8% e em outubro a mediana das projeções foi de subiu para 0,91%.

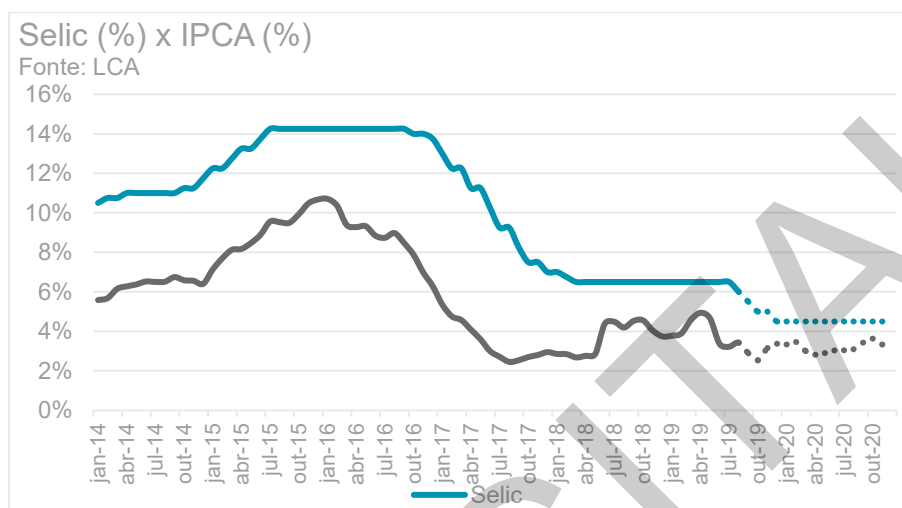
Por sua vez o crescimento do consumo das famílias, que representa mais de 60% na demanda agregada do PIB, também deve vir aquém do projetado inicialmente, mesmo com a Selic a 5% e o desemprego em queda, o crescimento esperado é de +1,43% em 2019.



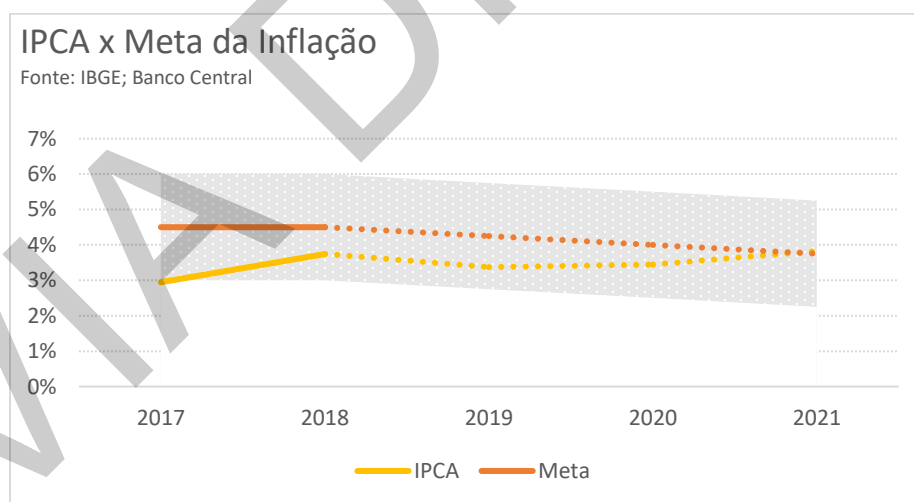
Taxa Selic e IPCA

O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016, e desde então segue em tendência de queda que culminou em outubro de 2019 com mais redução, saindo de 5,5% para 5%, renovando a mínima histórica. Nos últimos 18 meses já foram registradas três quedas na taxa Selic, está aceleração no processo de redução se deu após indicadores fracos da expansão econômica. O Comitê de Política Monetária, havia sinalizado através das atas das reuniões que reduziriam a Selic após a aprovação da reforma da previdência,

fato que se concretizou, contudo o mercado ainda projeta mais uma redução de 50 pontos base na última reunião do Copom de 2019 que acontece em dezembro, o que corresponderia a uma taxa de 4,5% ao ano.



Por sua vez era esperado um aumento de 4,18% do IPCA em 2019, porém como o cenário econômico interno e externo não foi favorável para a retomada do consumo as últimas projeções do IPCA de 2019 apontam para um aumento de 3,37%, mais distante do centro da meta de 2019 estabelecida pelo Banco Central, que é 4,25%.

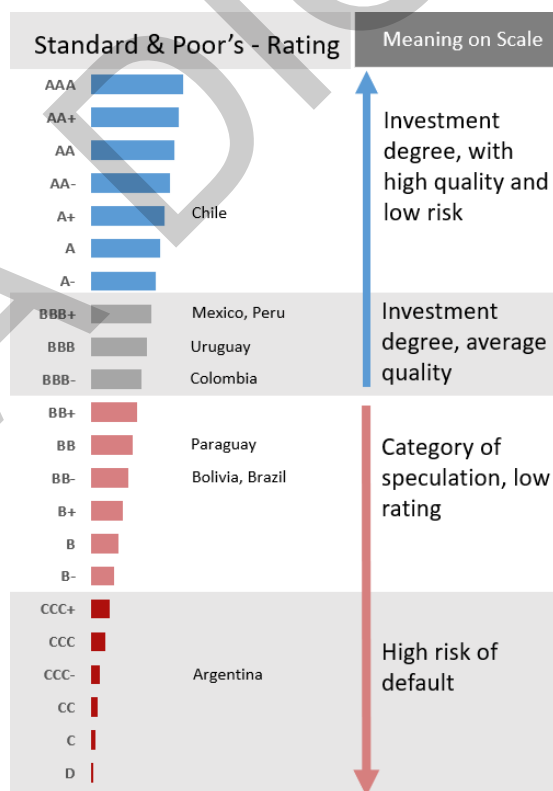
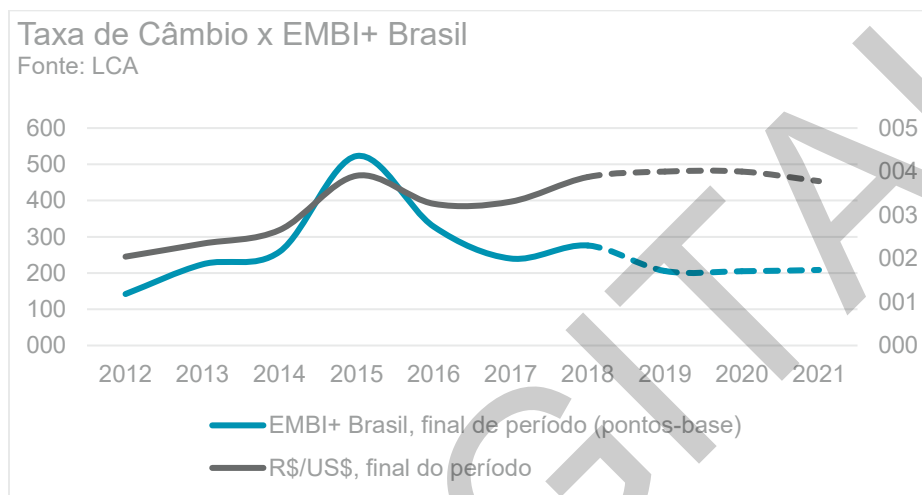


Câmbio e risco-país

Com a reforma da previdência aprovada o Real se valorizou frente ao Dólar em outubro, contudo no ano a moeda brasileira acumula uma desvalorização de 5,2%. Assim como outras moedas como o Peso Argentino a Lira Turca e o Yuan que também apresentaram desvalorizações frente à moeda americana, como consequência do cenário econômico internacional, não obstante mesmo com a queda do risco país em 2015

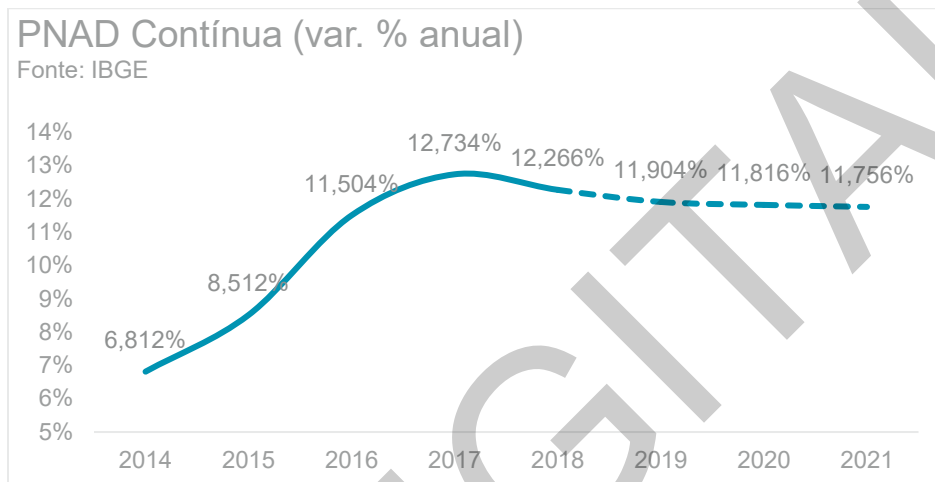
o EMBI+ Brasil está em patamares superiores aos encontrados nos anos que antecederam a grande depressão brasileira, assim como o Dólar.

Assim como o Risco de Crédito calculado pela S&P que rebaixou a nota brasileira em 2018 de BB para BB- distanciando ainda mais o Brasil do BBB- que é o primeiro nível do grau de investimento.



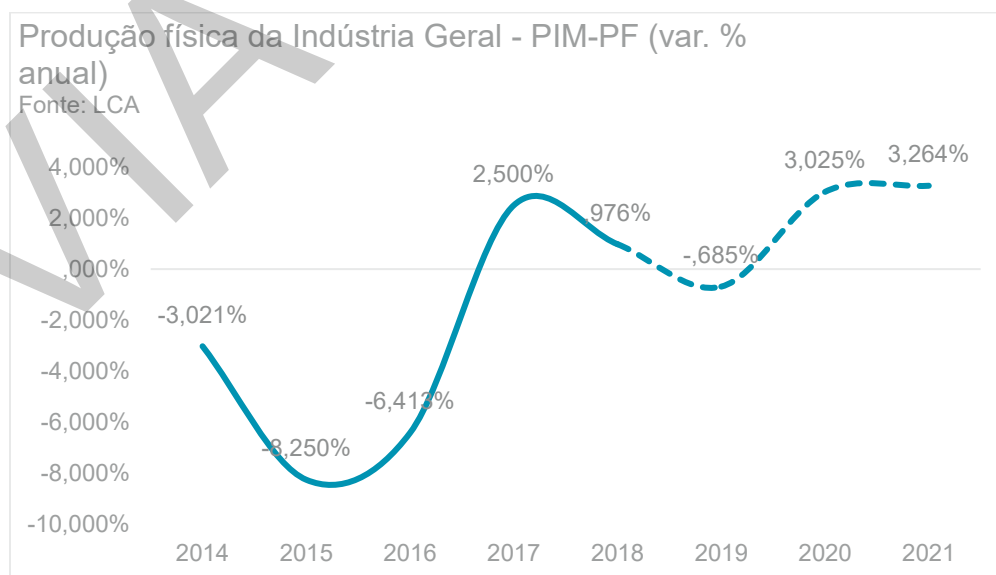
Mercado de trabalho

O maior nível de desemprego do Brasil foi em 2017 - 12,73%, decorrente da crise econômica, contudo após a reforma trabalhista em 2017 o número de desempregados iniciou a tendência de retração, fechando 2018 em 12,27% e com projeção para fechar 2019 em 11,94%, porém apesar da taxa de desemprego estar reduzindo ainda segue em níveis elevados e as projeções para os próximos anos é de redução lenta.



Atividade industrial

A atividade industrial que é a principal proxy para a ocupação de galpões industriais e logísticos e a Produção Física da Indústria Geral (PIM-PF) apresentou um crescimento de 1,07% em 2018 e a projeções para o final do ano é de redução de 0,68% em relação a 2018.



Projeções para a economia brasileira

Brasil	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
PIB TOTAL (var, %)	0,5	-3,55	-3,31	1,06	1,11	0,96	2,28	2,88
Taxa de Desemprego, %	6,82	8,52	11,51	12,74	12,26	11,94	11,74	11,54
Empregos Brasil, #	152.714	-1.625.551	-1.371.363	-123.428	421.078	462.625	722.509	808.590
Empregos "Office Using", #								
São Paulo	27.307	-35.588	-46.851	3.050	47.640	62.213	65.430	73.648
Rio de Janeiro	1.518	-34.311	-48.340	-12.304	2.374	3.539	8.976	13.101
PMC Restrita (Volume, %)	2,23	-4,34	-6,25	2,09	2,30	2,31	4,08	4,44
PIM-PF (var, %)	-3,02	-8,24	-6,41	2,49	0,97	-0,68	3,02	3,26
IPCA, %	6,41	10,67	6,29	2,95	3,75	3,37	3,44	3,82
IGP-M, %	3,69	10,54	7,17	-0,52	7,54	5,42	4,51	4,37
IPA-M, % (60%)	2,13	11,19	7,63	-2,54	9,42	6,35	4,93	4,52
IPC-M, % (30%)	6,77	10,23	6,26	3,13	4,12	3,33	3,29	4,19
INCC-M, % (10%)	6,74	7,22	6,34	4,03	3,97	4,33	4,80	5,84
Selic, final de período %	11,75	14,25	13,75	7	6,50	4,5	4,5	6,0
R\$/US\$ (final de período)	2,66	3,9	3,26	3,31	3,87	4,00	4,00	3,78
EMBI+ Brazil (final de período)	259	523	328	240	276	205	204	208

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (novembro/19)

Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria.

Análise da Circunvizinhança

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

O imóvel encontra-se na região da Chucrí Zaidan, distrito localizado na zona sul da cidade de São Paulo, é administrado pela Subprefeitura de Santo Amaro. A região da Chucrí Zaidan é cercada pelas regiões da Berrini, Brooklin e Chácara Santo Antônio.

A circunvizinhança

A região é servida por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como redes de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Avenida das Nações Unidas possui via em único sentido (cada lado) com cinco faixas de rolamento em cada um deles, divididas por canteiro central, além disto, a via possui delimitação de faixas, apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta prioritariamente por prédios comerciais de médio e alto padrão, imóveis residenciais multifamiliares (edifícios), além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local, em geral de padrão construtivo médio a alto.

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região muito bom. O acesso à região ocorre através das avenidas das Nações Unidas, Roque Petroni Júnior, Jornalista Roberto Marinho, Morumbi e Engenheiro Luis Carlos Berrini.

O imóvel está localizado na Avenida das Nações Unidas, na Marginal do Rio Pinheiros, que interliga o bairro a outros pontos principais da cidade via transporte público (ônibus) e privado (automóveis em geral). Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade, além da proximidade com a estação de trem Morumbi, pertencente à linha esmeralda da CPTM, que faz conexão com outras linhas da CPTM e Metrô. O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 6 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 15 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). Já o Aeroporto Internacional Governador André Franco Montoro (Cumbica), localizado em Guarulhos, situa-se a aproximadamente 50 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 45 minutos de automóvel (também fora dos horários de pico).

Mercado

Introdução

Conforme pesquisa de mercado da Cushman & Wakefield, São Paulo e Rio de Janeiro possuem o estoque (classe ABC) mais expressivo do Brasil, representando cerca de 82,7% do estoque total. São mais de 15 milhões de m² construídos em São Paulo e 6,9 milhões no Rio de Janeiro, dos quais 8,8 milhões e 5,8 milhões de metros quadrados se encontram em regiões CBD (Regiões Centrais de Escritórios), respectivamente.

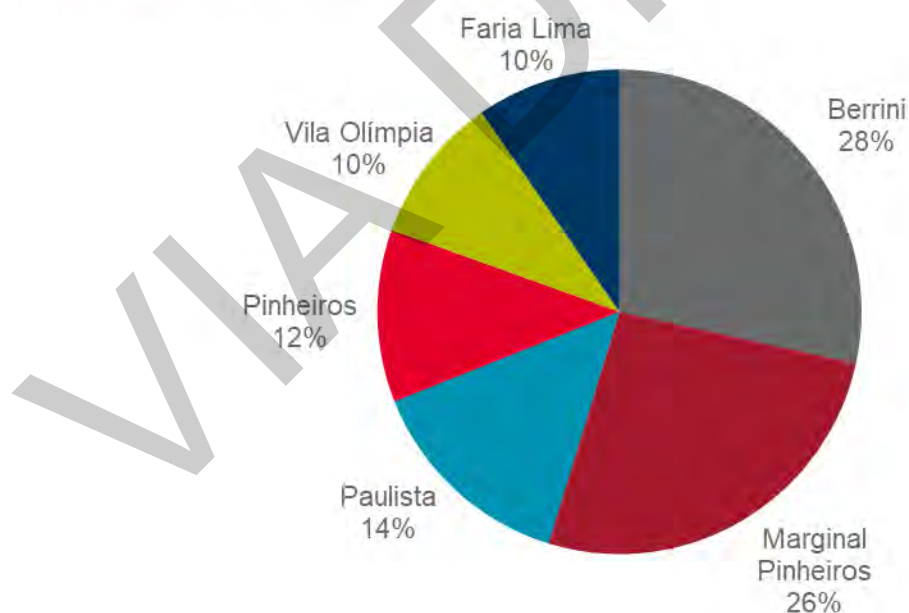
O terceiro trimestre de 2019 registrou variações positivas e terminou o período com resultados otimistas para os investidores. Com queda de 0,5p.p. na taxa de vacância, o indicador chegou ao menor valor desde 2015, 18,7% (na região CBD). Esse resultado se deve, em grande parte, devido ao baixo volume de novas entregas e a melhor absorção líquida do ano (28,8 mil m²), impulsionada principalmente pelas regiões da JK, Chucri Zaidan e Faria Lima.

O preço pedido também obteve resultados expressivos, com um aumento de R\$0,6 terminou o trimestre em R\$74,07. Destaque para os empreendimentos classe A e A+, que registram um aumento de R\$1,90 no preço pedido.

Como podemos observar no gráfico a seguir, no período de um ano, a região que mais contribuiu com o incremento de estoque foi a Berrini (28%).

Market Share - Novo Estoque - SP CBD ABC

Fonte: Cushman & Wakefield



O gráfico a seguir apresenta a variação do preço pedido médio por m² e da vacância para a cidade de São Paulo ao longo dos últimos trimestres, considerando todas as classes das regiões CBD.

Preço Pedido (R\$/m²) x Taxa de Vacância (%) - CBD Classe ABC

Fonte: Cushman & Wakefield



Com a retomada econômica, esperamos que a taxa de vacância mantenha a tendência de queda nos próximos anos. No curto/médio prazo esperamos que, com o crescimento na demanda por espaços, em um momento econômico-político mais estável, preços continuarão a subir, em um cenário mais positivo para o proprietário.

O mercado corporativo de escritórios deverá acompanhar uma eventual recuperação econômica do país ajustando preços e disponibilidades que remunerem adequadamente as apostas de investimento dos últimos cinco anos.

Amostra pesquisada – imóveis prontos

A cidade de São Paulo apresenta o maior mercado de escritórios do País. A Cushman & Wakefield monitora uma amostra de 1.196 edifícios de escritórios localizados nas regiões CBD (Central Business District) de São Paulo.

Região	CBD	N-CBD	Total	Marketshare
Paulista	1.680.447,4		1.680.447,4	11,0%
Chucri Zaidan	992.285,5		992.285,5	6,5%
Berrini	945.130,0		945.130,0	6,2%
Pinheiros	921.223,4		921.223,4	6,0%
Faria Lima	907.971,8		907.971,8	5,9%
Vila Olímpia	830.420,5		830.420,5	5,4%
Itaim	612.323,4		612.323,4	4,0%
Marginal Pinheiros	580.305,9		580.305,9	3,8%
Chác. Sto. Antonio	575.579,7		575.579,7	3,8%
JK	492.660,1		492.660,1	3,2%
Santo Amaro	255.575,1		255.575,1	1,7%
Centro		2.615.158,5	2.615.158,5	17,1%
Alphaville		1.160.558,2	1.160.558,2	7,6%
Barra Funda		864.720,2	864.720,2	5,6%
Jardins		476.192,8	476.192,8	3,1%
Paraíso-V.I. Mariana		444.116,7	444.116,7	2,9%
Moema		310.023,1	310.023,1	2,0%
Marginal Tietê		270.084,6	270.084,6	1,8%
Jabaquara		211.809,9	211.809,9	1,4%
Tatuapé		173.212,3	173.212,3	1,1%
Total	8.793.923,0	6.525.876,1	15.319.799,1	100,0%

Chucri Zaidan

A região da Chucri Zaidan está entre as principais regiões de escritórios da cidade de São Paulo e o início de seu desenvolvimento ocorreu na década de 1970, junto com a Região da Berrini. A avenida Chucri Zaidan é prolongamento da Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini e está localizada na Zona Sudoeste de São Paulo, no bairro Brooklin Novo, próxima de outras regiões de escritórios, como Vila Olímpia, Faria Lima, Chácara Santo Antônio e Marginal Pinheiros.

A ocupação da região é mista, com comércios de rua, conjuntos residenciais e principalmente escritórios. O início da Avenida fica a aproximadamente 1,0 km do Shopping Morumbi, localizado na Avenida Roque Petroni Júnior e o Shopping Market Place na própria avenida. Possui fácil acesso ao Aeroporto de Congonhas, à Marginal Pinheiros e à Avenida dos Bandeirantes, dois importantes sistemas viários que facilitam a locomoção para outros pontos da cidade.

As principais vias da região, além da própria Av. Chucri Zaidan, são: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, Rua Funchal, Av. das Nações Unidas, Av. Jornalista Roberto Marinho, Av. Morumbi e Av. Roque Petroni Júnior.

Em termos históricos, a Avenida era até o fim dos anos 1960, uma várzea pantanosa. A região foi vista por algumas empresas como alternativa para fugir dos elevados aluguéis da região Paulista. A partir da segunda metade da década de 1980 passou a atrair investimentos públicos e surgiram projetos como, por exemplo, a Operação Urbana Água Espreada, que incluía a construção da Avenida Jornalista Roberto Marinho.

Os primeiros edifícios da região possuíam lajes pequenas, resultado da estrutura fundiária do bairro, com terrenos que permitiam andares de no máximo 500 m². À medida que empresas mais importantes foram se instalando no local, incorporadores passaram a desenvolver projetos com lajes maiores, unificando dois ou mais terrenos. Ainda assim, há muitos edifícios de perfil voltado a pequenas e médias empresas, principalmente entre os mais antigos.

Os principais empreendimentos da região são:

1. Rochaverá
2. Morumbi Corporate
3. WTorre Morumbi
4. EZ Towers

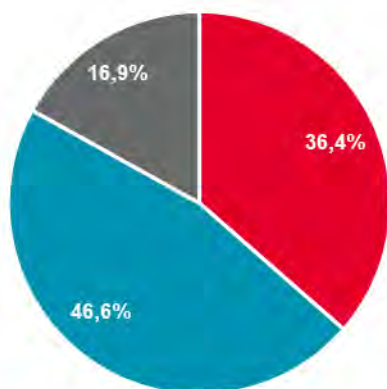
No que se refere às empresas instaladas na região, há diversas multinacionais e nacionais, como, por exemplo, Mastercard, Unilever, OI, KPMG entre outras.

Estoque

No gráfico a seguir, é visto que os empreendimentos classificados como A e A+ representam 67,5% do estoque da região Chucrí Zaidan. Sendo 25,1% do estoque classificado como Classe B e os 7,4% restantes Classe C.

Estoque por Classe - São Paulo CBD

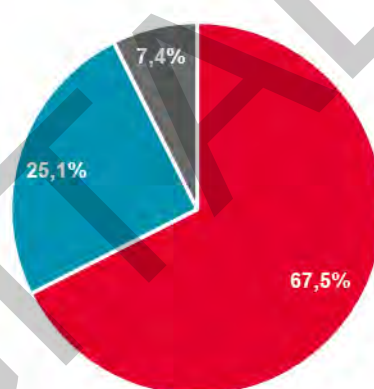
Fonte: Cushman & Wakefield



■ AA+ ■ B ■ C

Estoque por Classe - Chucrí Zaidan

Fonte: Cushman & Wakefield



■ AA+ ■ B ■ C

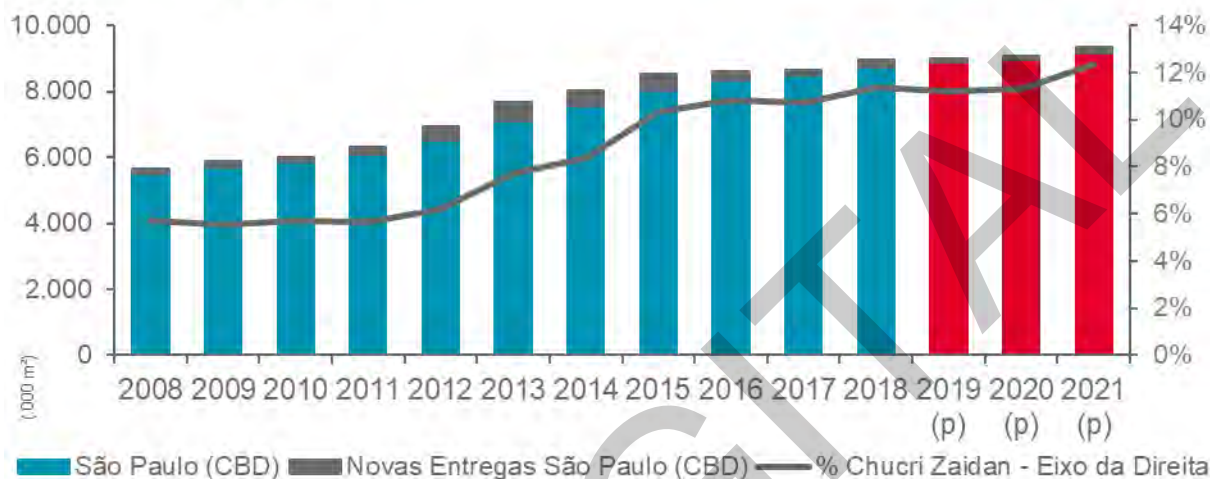
Atualmente, a área em cada Classe na Chucrí Zaidan é a seguinte:

Classe	Área Total (m²)
AA+	670.251,0
B	248.680,2
C	73.354,3
Total	992.285,5

No gráfico a seguir podemos observar a evolução do estoque das regiões CBD da cidade de São Paulo ao longo dos anos e o percentual do estoque da região da Chucrí Zaidan em relação ao total

Evolução do Estoque - São Paulo (CBD) x Chucrí Zaidan

Fonte: Cushman & Wakefield



O gráfico mostra como ocorreu a evolução do estoque total nas regiões CBD ao longo dos anos. É possível destacar que durante 2013, 2014 e 2015 o mercado expandiu-se de uma forma mais vultosa que os períodos anteriores. Isso ocorreu por conta da redução das taxas de juros e o expressivo aumento da oferta de crédito, criando um cenário extremamente favorável para o setor.

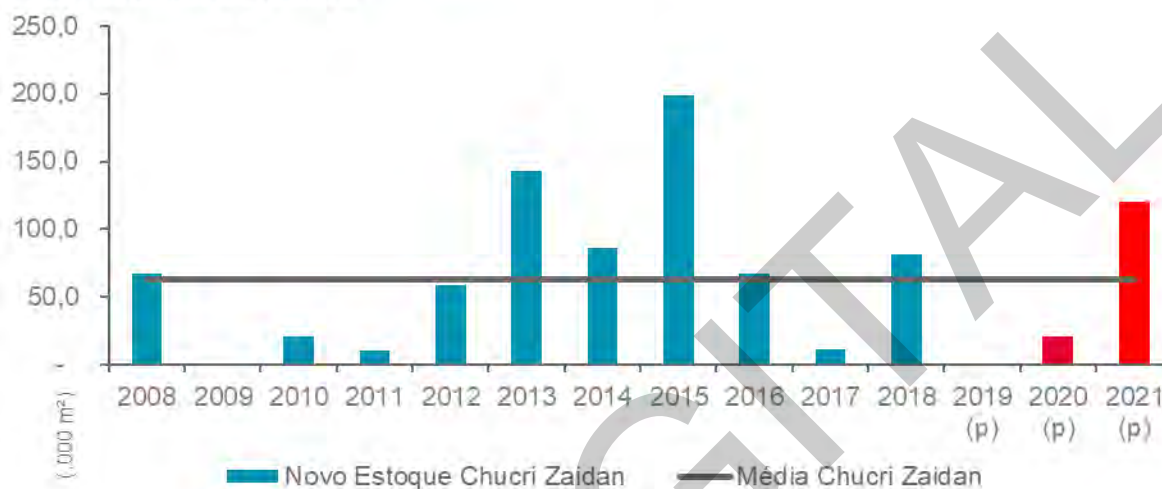
Ao mesmo passo, o market share da região da Chucrí Zaidan cresceu proporcionalmente ao crescimento do mercado. Em 2018 foram entregues 81,1 mil m² na região, o que foi responsável por um aumento de 0,6p.p. do seu Market Share. Já 2019 não são esperadas novas entregas o que deve pressionar o índice para baixo. Enquanto para 2021 a expectativa é que tenha um aumento de 1,2p.p. em relação a 2019.

Histórico de entregas recentes

O gráfico a seguir mostra o ritmo recente de entregas na região Chucrí Zaidan:

Novo Estoque por Ano - Chucrí Zaidan

Fonte: Cushman & Wakefield



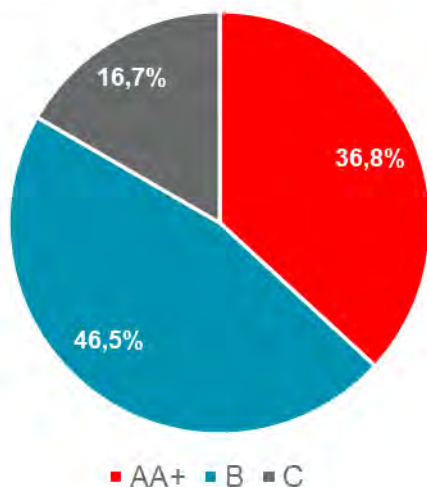
Tomando como base um período de 2008 até 2018, a média de entrega de novo estoque nas regiões CDB de São Paulo é de 309,8 mil m² anuais, enquanto a média para a região da Chucrí Zaidan de aproximadamente 19,6 mil m² por ano, equivalente a 6,3% da média geral

Em 2018 foram entregues 81,1 mil m² na região, volume acima da média do período. Para 2019 não há previsão de entrega. Enquanto para 2020 e 2021 a expectativa é que sejam entregues 141 mil m². A maior quantidade de m² construídos durante o período analisado ocorreu no ano de 2015, com cerca de 199 mil m² entregues.

Com base nas projeções acima, as composições dos estoques em São Paulo CBD e Chucrí Zaidan, para o período de um ano, serão as seguintes:

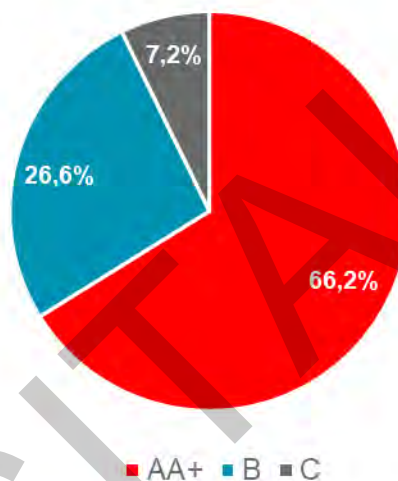
Estoque Futuro por Classe - São Paulo CBD (2020T3)

Fonte: Cushman & Wakefield



Estoque Futuro por Classe - Chucrí Zaidan (2020T3)

Fonte: Cushman & Wakefield



Com a entrega prevista de um edifício classe B+, para o final de 2019, a composição do estoque da Chucrí Zaidan deve sofrer alterações. O percentual da classe B, passa de 25,1% no primeiro trimestre de 2019 para 26,6% no terceiro trimestre de 2020. Consequentemente, a classe AA+ perderá um pouco de participação no mercado da região, assim como a classe C.

Vacância

A vacância é a proporção de espaços vagos em relação ao total edificado, representando a oferta disponível em um dado mercado. Podemos considerar que uma taxa de vacância razoável para o tamanho do estoque de São Paulo esteja entre 10 e 12%, de modo que podemos afirmar que, atualmente, ocorre uma situação de excesso de oferta na maioria das regiões.

A tabela a seguir mostra o estoque, total de espaços disponíveis e a respectiva taxa de vacância atual das regiões CBD:

Região	Estoque (m²)	Total de Espaços Disponíveis (m²)	Taxa de Vacância
Santo Amaro	255.575,14	107.694,98	42,1%
Chác. Sto. Antonio	575.579,75	225.519,73	39,2%
Marginal Pinheiros	580.305,94	218.595,47	37,7%
Chucrí Zaidan	992.285,49	252.293,89	25,4%
Berrini	945.130,01	233.335,00	24,7%
Vila Olímpia	830.420,54	118.987,31	14,3%
Paulista	1.680.447,36	213.516,65	12,7%
Pinheiros	921.223,40	106.300,79	11,5%
Faria Lima	907.971,84	94.019,74	10,4%
Itaim	612.323,45	55.270,43	9,0%
JK	492.660,08	22.972,08	4,7%
Total	8.793.923,00	1.648.506,08	18,7%

A tabela mostra também que a taxa de vacância geral do mercado encontra-se em 18,7%, inferior à vacância da Chucrí Zaidan (25,4%). Destaca-se que a região possui o quarto índice mais alto de vacância das regiões CBD.

Flight to quality / flight to price

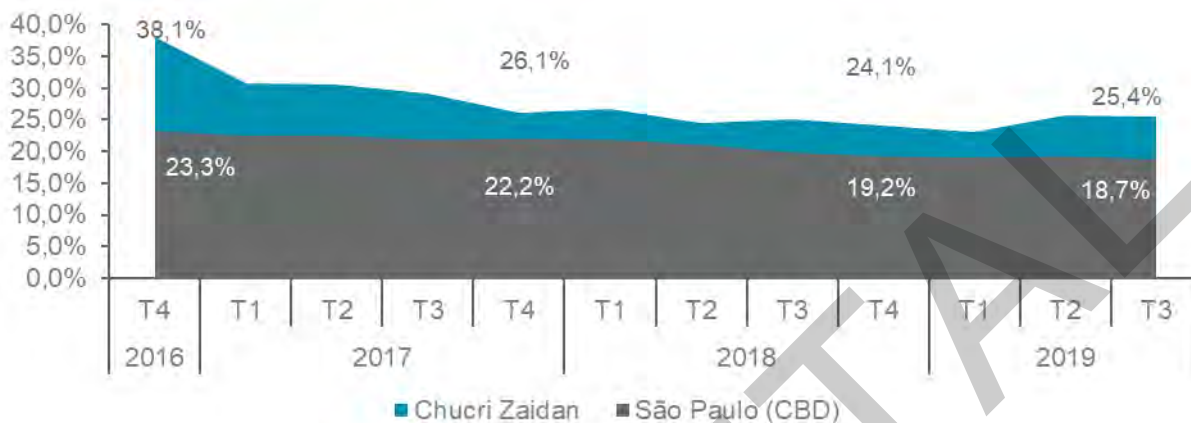
Entregas recentes e de melhor qualidade em São Paulo promoveram o movimento conhecido como “flight to quality / flight to price”, ou seja, saída de inquilinos de edifícios antigos para edifícios novos. Todavia, o que se observa na prática é uma resistência acentuada dos mesmos em aceitar os valores esperados pelos proprietários em novos edifícios. Essa situação tem como consequência um aumento acentuado nas taxas de vacância e/ou a redução significativa nos valores locativos.

De maneira geral, muitos inquilinos trocaram seus espaços corporativos por outros mais novos, com especificações técnicas superiores, a um preço não tão mais elevado em comparação ao edifício que ocupam atualmente. Tal situação foi reforçada pela elevada taxa de vacância, que permite maior flexibilidade na negociação de valores de locação junto aos proprietários. Com a retomada do mercado esse movimento vem enfraquecendo, e inquilinos que fizeram esse movimento na crise tendem a sofrer com os altos valores das renovatórias.

O gráfico a seguir mostra uma comparação da evolução da vacância nas regiões CBD e na região Chucrí Zaidan:

Vacância São Paulo - CBD x Chucrí Zaidan (Todas as Classes)

Fonte: Cushman & Wakefield



No gráfico acima, observa-se que a taxa de vacância da região Chucrí Zaidan esteve acima do mercado de São Paulo durante todo o período analisado. Isso se deve, em grande parte, pelo alto volume de novas entregas. Até segundo trimestre de 2019, apresentou uma constante queda na taxa. No mesmo trimestre a taxa chegou a 25,8%, mas com novas entregas o índice caiu e o terceiro trimestre teve uma queda de 0,3p.p. em relação ao trimestre anterior chegando a 25,4%.

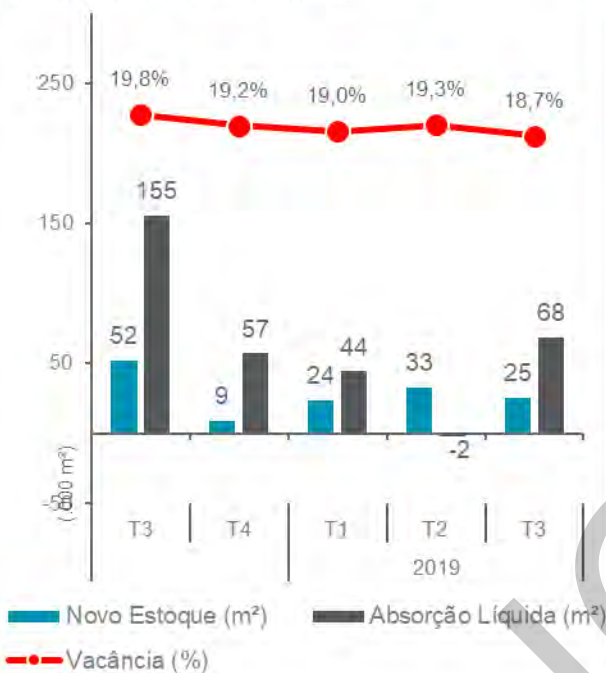
Absorção líquida

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercados de escritórios. A comparação entre espaços entregues e absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de entregas é compatível com a demanda por esses espaços. Em mercados com excesso de oferta, o ritmo de absorção também ajuda a explicar eventuais desequilíbrios ou conjecturar sobre o ritmo de ocupação de espaços recém-entregues.

Na tabela abaixo, podemos observar gráficos referentes à Absorção Líquida, Novo Estoque e Vacância para a região CBD de São Paulo e da Chucrí Zaidan.

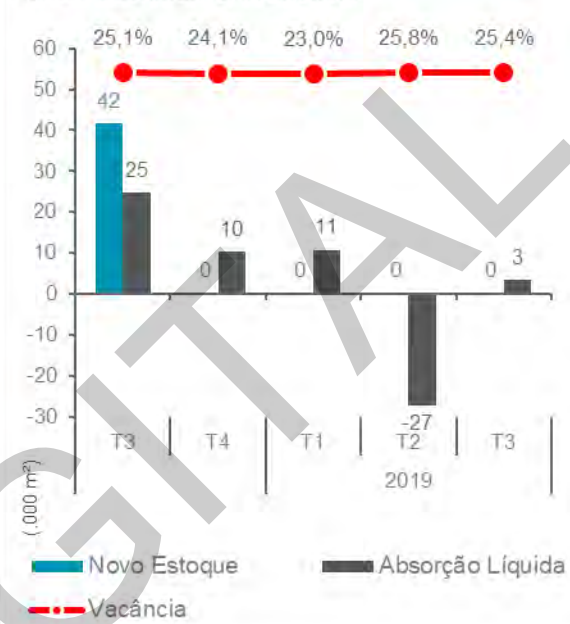
Novo Estoque (m²) x Absorção Líquida x Vacância (%) - CBD SP

Fonte: Cushman & Wakefield



Novo Estoque (m²) x Absorção Líquida x Vacância (%) - Chucrí Zaidan

Fonte: Cushman & Wakefield



Levando em consideração o período analisado, nota-se que no trimestre atual, a região CBD de São Paulo apresentou o maior volume da absorção líquida (68,1 mil m²) desde o terceiro trimestre de 2018, quando registrou seu ápice de 155,5 mil m². O resultado morno da absorção líquida no trimestre anterior fez com que a taxa de vacância sofresse um ligeiro aumento, que foi revertido com a queda de 0,5p.p., chegando a 18,7% no terceiro trimestre de 2019.

O volume de novo estoque também atingiu seu ápice no terceiro trimestre de 2018, com 52 mil m². Após esse período, observamos uma redução na entrega de novo estoque, porém mantendo-se constante em 2019, com 82,4 mil m² quadrados entregues até o momento.

A região da Chucrí Zaidan apresenta pequenas oscilações na vacância como mostra o gráfico acima. A absorção líquida sofreu fortes mudanças no segundo trimestre de 2019 com um resultado negativo após a Nestlé se mudar para Chácara Santo Antônio, impactando diretamente a taxa de vacância com 2,7 p.p. em relação ao trimestre anterior. O terceiro trimestre apresenta uma queda na vacância, chegando a 25,4%, um resultado positivo por conta da Absorção Líquida.

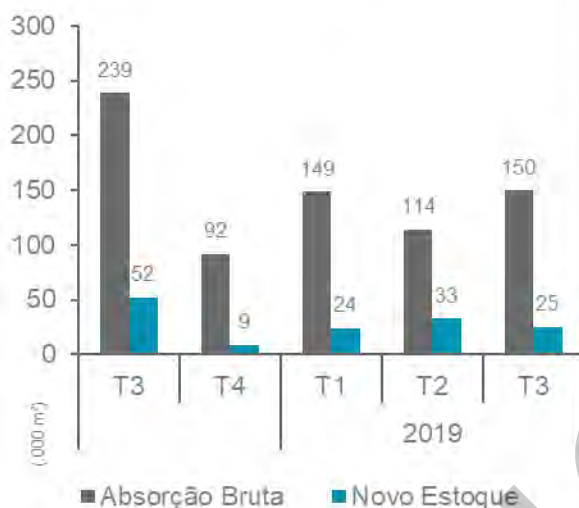
Absorção bruta

Como forma de separar a análise do mercado geral dos lançamentos, a Absorção Bruta, contabiliza apenas as novas locações. O resultado é que, em um cenário onde o flight to quality é um movimento claramente identificado, esse indicador permite analisar detidamente o que ocorre com os imóveis recém-entregues.

Os gráficos a seguir mostram comparativo entre Absorção Bruta e Novo Estoque da cidade de São Paulo (CBD) e Chucrí Zaidan:

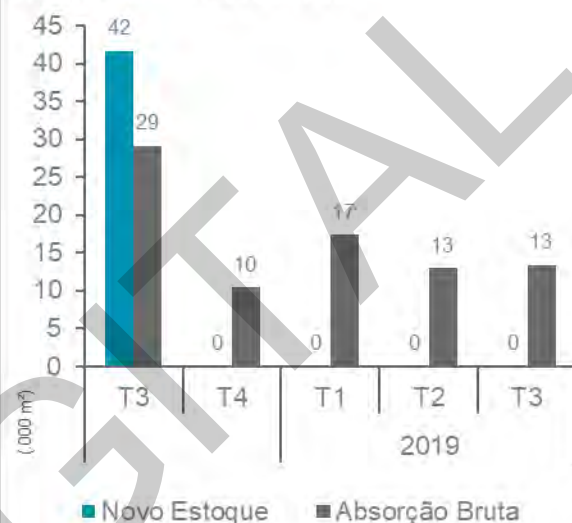
Absorção Bruta x Novo Estoque - São Paulo CBD

Fonte: Cushman & Wakefield



Absorção Bruta x Novo Estoque - Chucrí Zaidan

Fonte: Cushman & Wakefield



Observa-se que na região CBD da cidade de São Paulo, a Absorção Bruta atingiu seu ápice no terceiro trimestre de 2018, com 239 mil m². Já no final do ano, a absorção bruta atingiu seu menor valor em todo o período analisado, 92 mil m². Em 2019 o indicador oscilou com menor intensidade, mantendo-se acima dos 100 mil m². Destaque para o terceiro trimestre que registrou o maior volume do ano, 149,7 mil m².

Analisando o gráfico da Chucrí Zaidan, nota-se um destaque no terceiro trimestre de 2018 com Novo Estoque chegando a 42 mil m² graças ao empreendimento Parque da Cidade Corporate - Torre Jequitibá. Porém, no segundo trimestre o indicador esfriou e não obteve nenhuma entrega de Novos Estoques. Outro trimestre que se destacou foi o primeiro de 2019 com o maior número de Absorção Bruta do ano chegando a 17,3 mil m², já no terceiro trimestre houve uma pequena queda chegando a 13,3 mil m² e nenhuma entrega de novos estoques.

Preços pedidos

Com relação aos preços pedidos nos edifícios de São Paulo, utilizamos apenas as regiões CBD. Os valores a seguir são referentes ao 3º trimestre de 2019, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.

Conforme podemos observar atualmente em São Paulo, as negociações entre proprietários e inquilinos têm ocorrido entre 10% a 20% sobre o preço pedido. Essa elasticidade ainda reflete a posição favorável aos inquilinos, exceto nos principais mercados que já praticam variações menores devido à baixa taxa de vacância.

O cenário favorável ao inquilino tende a não perdurar por muito tempo na cidade de São Paulo. Com os sinais de uma possível recuperação econômica, a vacância da cidade tende a continuar baixando e, com isso, observaremos um leve aumento no preço pedido e menos flexibilidade nas negociações.

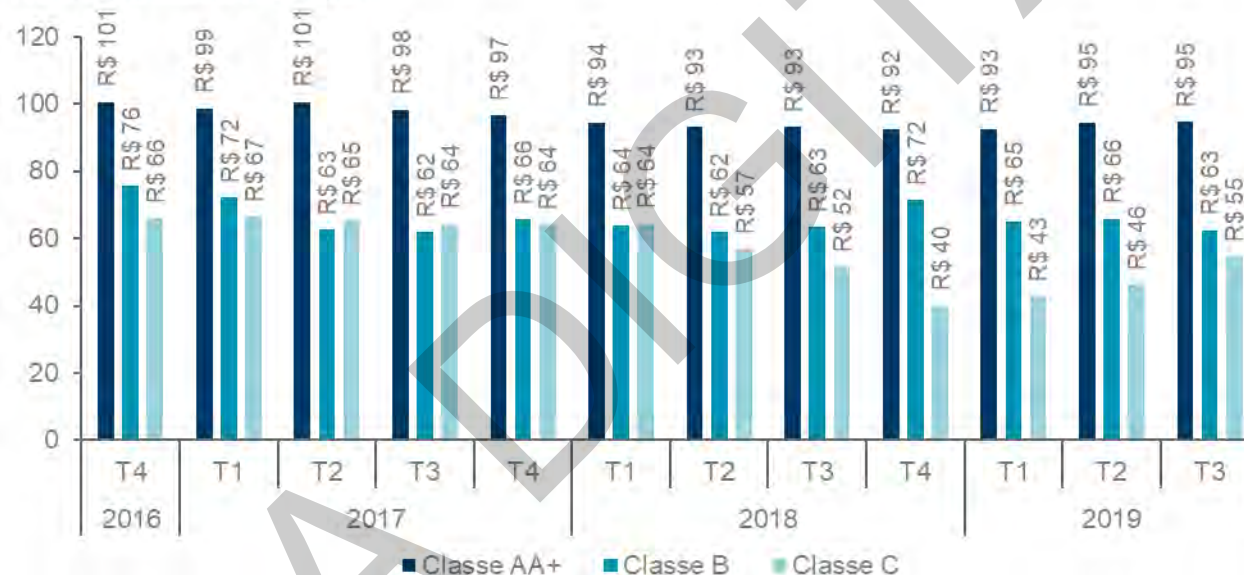
Aumento preço pedido

Apesar de um grande volume de transações ocorrendo nas regiões de São Paulo e uma ligeira queda na taxa de vacância ao decorrer dos trimestres, há também o lançamento de novos empreendimentos forçando os proprietários de prédios mais antigos a baixarem o valor pelo qual estão ofertando seus imóveis, refletindo diretamente no preço médio pedido da cidade.

O gráfico a seguir mostra o histórico de preços pedidos médios na região Chucrí Zaidan:

Preço Pedido - Chucrí Zaidan

Fonte: Cushman & Wakefield



Como o gráfico mostra a Classe AA+, os preços pedidos na região de Chucrí Zaidan são constantemente alterados. Em 2019 podemos observar o primeiro aumento do indicador, que saiu de R\$92,44 no 4º trimestre de 2018 para R\$94,78 no terceiro trimestre de 2019, um aumento de 2,5%.

Os empreendimentos classe C seguiram a tendência dos edifícios classe AA+, apresentando constante queda no preço pedido durante o período analisado, e mostrando uma recuperação no segundo trimestre de 2019, quando o preço médio pedido foi de R\$46,3 e aumentando R\$8 chegando a R\$54,5 no terceiro trimestre de 2019.

Já os empreendimentos classe B, após registrar uma alta no quarto trimestre de 2018, o preço teve uma queda 12,6% até o terceiro trimestre de 2019, com algumas oscilações, entre R\$72 e R\$62. O terceiro trimestre chegou a R\$63 na classe B.

Conclusão

Diante do excesso de oferta e a deterioração dos indicadores macroeconômicos, a solução encontrada pelo mercado de escritórios para se manter competitivo foi a diminuição do preço pedido de locação criando um cenário favorável ao inquilino, cenário visto principalmente nas classes B e C das regiões NCBD e CBD de São Paulo.

Apesar do cenário interno adverso, é importante levar em consideração que o país passou por uma intensa crise econômica nos últimos anos, porém os resultados de 2019 indicam no geral uma tímida recuperação, que deve vir com maior intensidade em 2020. A cidade de São Paulo passa a reverter o cenário de crise dos períodos anteriores com a redução da taxa de vacância e aumento no preço pedido (impulsionado principalmente pelas regiões prime), consolidando o movimento de retomada do mercado.

A região da Chucui Zaidan apresenta a quarta vacância mais elevada entre as regiões CBD (25,4%). A queda da vacância de 0,3p.p. se comparada ao trimestre passado é resultado do número de Absorção Líquida de 3 mil m², um resultado positivo. E com nenhuma entrega de novos estoques para o terceiro trimestre.

Para 2020 é esperada a entrega de um grande volume de novos empreendimentos, chegando a 141 mil m² e com os bons resultados de absorção líquida a taxa de vacância da região deve continuar sendo pressionada para baixo.

Análise da Propriedade

Descrição da propriedade

O Imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: Não informado;
- Testada: A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
 - Avenida das Nações Unidas
- Acesso: Através das avenidas das Nações Unidas, Roque Petroni Júnior, Jornalista Roberto Marinho, Morumbi e Engenheiro Luis Carlos Berrini. O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada.
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Potencial de aproveitamento do terreno: O potencial de aproveitamento do terreno é muito bom se comparado com outros imóveis da vizinhança;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
 - Água potável
 - Coleta de resíduos
 - Correios
 - Energia elétrica
 - Escoamento de água pluviais
 - Gás
 - Iluminação pública
 - Rede de esgoto
 - Sistema viário
 - Telefone
 - Internet
 - Transporte coletivo
 - Tv a cabo

- DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):**



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

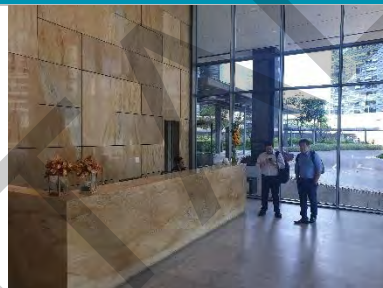
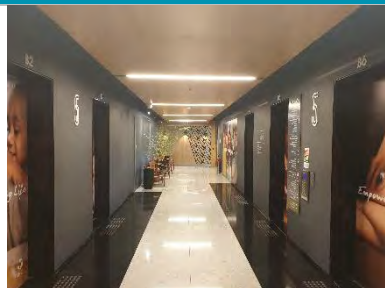
Obs.: A área do terreno foi fornecida pelo cliente e/ou administração do empreendimento, não tendo sido aferida in loco por nossos técnicos

Construções e benfeitorias

Conforme observado durante a vistoria, a propriedade em análise corresponde a 5º ao 9 andar, situados em um edifício comercial composto por 5 subsolos, térreo e 24 pavimentos-tipo.

O edifício Parque da Cidade - Torre Sucupira é classificado como escritórios (andar corrido), multiusuário e possui 200 vagas de estacionamento.

PARQUE DA CIDADE - TORRE SUCUPIRA – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



ITENS

CARACTERÍSTICAS

Composição	Subsolo	Pavimento onde localiza-se rampa de acesso ao térreo, escadas de emergência, vagas de estacionamento e áreas técnicas.
	Térreo	Pavimento onde localiza-se a recepção, hall de elevadores, controle de acesso de pedestres e áreas técnicas;
	Pavimento tipo	Pavimentos onde localizam-se os escritórios, hall de elevadores e acesso as escadas de emergência.
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Cortina de Vidro	
Acesso de Pedestres	Vidro	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Pele de vidro	
Cobertura	Laje plana com impermeabilização	
Circulação Vertical	12 elevadores	
	11 elevadores sociais da marca Thyssenkrupp e capacidade de 24 pessoas ou 1.800 kg	
	1 elevador de serviço da marca Thyssenkrupp e capacidade de 24 pessoas ou 1.800 kg	
Ar Condicionado	Tipo: Central HVAC	
	Localização do sistema de refrigeração: andar da casa de máquinas	
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende a todas as áreas	
Iluminação	Fluorescente e LED	
Segurança Contra Incêndio	Sprinklers, alarme, extintores, brigada de incêndio e porta corta-fogo	

Segurança Patrimonial	Monitoramento interno e externo
Ano de Construção	2015
Est. de Conservação	Entre novo e regular
Idade Aparente	3 anos
Vida Útil Estimada	50 anos
Vida Remanescente:	47 anos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

PRINCIPAIS ACABAMENTOS	
ITENS	CARACTERÍSTICAS
Pisos	Piso elevado com acabamento em carpete
Paredes	Pintura sobre gesso e/ou massa corrida e cerâmica
Forros	Forro modular

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foi utilizada a área privativa total da matrícula, conforme descrito a seguir

QUADRO DE ÁREAS - Parque da Cidade - Torre Sucupira		
PAVIMENTOS	ÁREA PRIVATIVA (M²)	ÁREA BOMA (M²)
5º Andar - Conj. 51	652,00	739,76
5º Andar - Conj. 52	676,00	767,00
6º Andar - Conj. 61	652,00	739,76
6º Andar - Conj. 62	676,00	767,00
7º Andar - Conj. 71	652,00	739,76
7º Andar - Conj. 72	676,00	767,00
8º Andar - Conj. 81	652,00	739,76
8º Andar - Conj. 82	676,00	767,00
9º Andar - Conj. 91	652,00	739,76
9º Andar - Conj. 92	676,00	767,00
Total	6.640,00	7.533,80

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

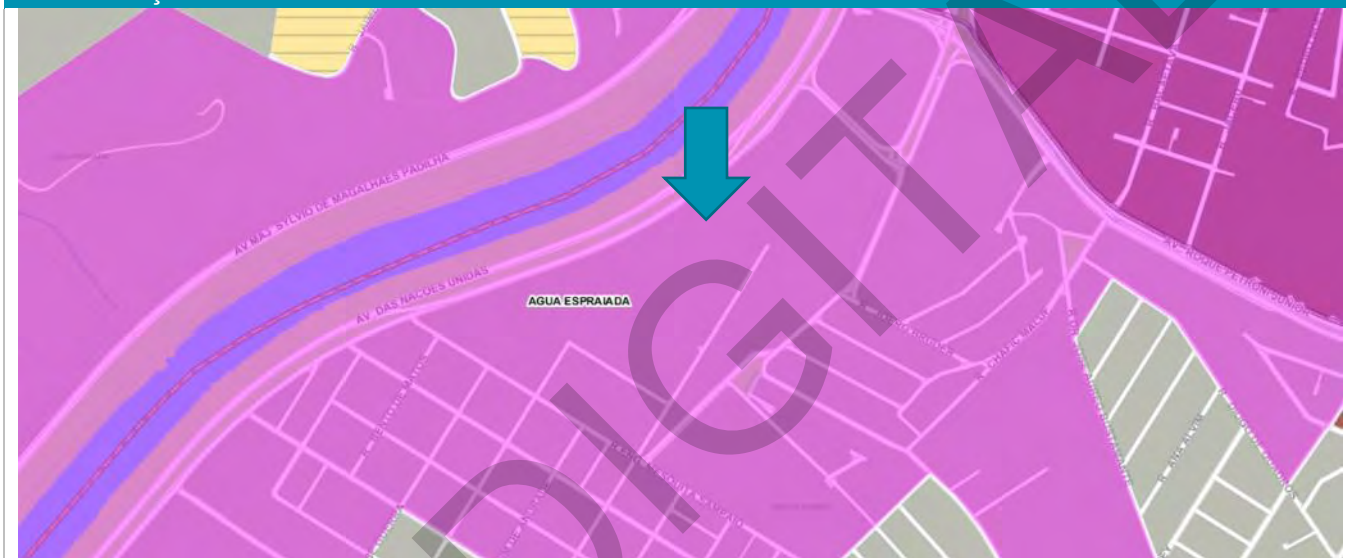
OBS.: As áreas foram extraídas da matrícula não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

Zoneamento

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de São Paulo é determinada pela Lei 16.402 de 22 de março de 2016.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona Mista (ZM). Destacamos que o imóvel está enquadrado na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (Lei nº 13.260/2001 e Lei 15.416/2011), Setor Chucri Zaidan, conforme demonstrado no mapa abaixo.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Secretaria de Urbanismo de São Paulo

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e

- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à Zona Mista (ZM). Destacamos que o imóvel está enquadrado na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (Lei nº 13.260/2001 e Lei 15.416/2011), Setor Chucri Zaidan

Com base nas informações recebidas e as levantadas em pesquisa informal junto ao órgão responsável pelo zoneamento do município apresentamos um resumo das normas de zoneamento relacionadas ao imóvel em estudo.

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento	São Paulo
Lei atual	Lei 16.402 de 22 de março de 2016
Uso atual do imóvel	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento	Zona Mista (ZM). Destacamos que o imóvel está enquadrado na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (Lei nº 13.260/2001 e Lei 15.416/2011), Setor Chucri Zaidan

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO	
ITEM	RESTRIÇÃO
Coeficiente de aproveitamento básico	construção não pode exceder 1,0 vez a área do terreno
Coeficiente de aproveitamento máximo	construção não pode exceder 4,0 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação	70,0%

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Conclusão

Após considerar todas as características físicas da propriedade em estudo em comparação com outras do mercado, concluímos que a propriedade em estudo pode ser considerada adequada ao mercado em que está inserida.

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

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.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

Método Evolutivo

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;

Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;

Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus

elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar o método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado para Determinação do Valor de Mercado para Venda e para a determinação do valor de mercado para locação optamos por utilizar o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

O imóvel avaliando é um ativo de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo o imóvel por comparativo direto, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências “de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros”, conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem.

Cabe salientar que potenciais investidores possuem a mesma perspectiva de análise, pela rentabilidade do ativo, considerando o fluxo de receitas atual e potencial na precificação do ativo.

Em face do exposto acima, temos plena confiança que o valor justo do imóvel determinado pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado está em consonância com as condições atuais do mercado em que se situa, respeitando-se as condições dos contratos vigentes, localização, qualidade do ativo e ocupação.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização Da Renda –por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de desenvolvimento e o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de escritório em São Paulo e na Região da Chucui Zaidan.

ANÁLISE DO FLUXO		
PREMISSAS GERAIS		Obs.:
Data de Início do Fluxo:	Jan-20	Data de contratação do trabalho foi considerada como data base para o fluxo.
Data Final do Fluxo:	Dez-29	
Período do Fluxo:	10 Anos	
Crescimento Real no Aluguel de Mercado:	2,50% no 1º ano 5,70% no 2º ano 2,95% no 3º ano 3,50% no 4º ano 3,25% a partir do 5º ano	Os valores de locação na região não têm apresentado crescimento nos últimos anos
Crescimento Real no Aluguel de Contrato:	1,00% Ao ano	
Inflação nas Receitas:	Não considerado	
Inflação nas Despesas:	Não considerado	
PREMISSAS DE NOVOS CONTRATOS		Obs.:
Tipo do contrato:	Típico	
Prazo do Contrato:	Não considerado	O edifício encontra-se locado
Velocidade de Absorção:	Não considerado	O edifício encontra-se locado
Carência:	Não considerado	O edifício encontra-se locado
Desconto na Locação:	Não considerado	O edifício encontra-se locado
Período de Desconto:	Não considerado	O edifício encontra-se locado
Comissão de Locação:	Não considerado	O edifício encontra-se locado
Valor de Locação (Mercado):	Não considerado	O edifício encontra-se locado
RENT ROLL		

Unidade	Locatário	Área (m²)	Início	Término	Aluguel Vigente (R\$/m²)	Informações adicionais
5º ao 9º andar	Sanofi - Aventis Farmacêutica	6.640,00	Fev-17	Fev-27	92,63	Revisional em Fev-2020 em R\$ 118,47/m²
Área Privativa (m²)		6.640,00				
Receita Bruta Potencial 1º mês:		615.063,20				
Receita Bruta Potencial 1º ano:		9.214.863,77				
PIS/COFINS		Não considerado			Fundos de investimento imobiliários são isentos de tributação.	
Vacância Estrutural		Não considerado				
Inadimplência:		1,00%	Ao ano	Sobre a receita base de locação. Essa é uma premissa relacionada a contingências eventuais.		
PREMISSAS DE RENOVAÇÃO					Obs.:	
Premissas de Mercado						
Probabilidade de Renovação:		80,0%			Consideramos que o contrato tem 80% de chance de renovação	
Aluguel de Mercado		118,47	R\$/m²	Valor de Locação determinado pelo Comparativo Direto de Dados de Mercado para Locação		
Aluguel da Renovação (escritórios):		Valor calculado com base no último aluguel e aluguel de mercado, ponderada pela probabilidade de renovação.				
Prazo do novo contrato:		5	Anos			
Meses Vagos:		3	Meses	No momento em que ocorre a renovação do contrato, consideramos um cenário de mercado para reabsorção de espaços, ponderado pela probabilidade de renovação		
Carência:		3	Meses	De acordo com análise da conjuntura de mercado atual na região, consideramos que, após o término dos contratos atuais, um prazo de carência dos escritórios, ponderado pela probabilidade de renovação		
Comissão de Locação na Renovação:		1	Aluguel	Cobrado no primeiro mês, em caso de nova locação		
DESPESAS					Obs.:	
IPTU:		14,96	P/m² privativo	Conforme informação fornecida pelo cliente		
Condomínio:		18,90	P/m² privativo	Conforme informação fornecida pelo cliente		
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:		1,0%				
CAPEX:		Não considerado			Conforme informação fornecida pelo cliente	
Seguro:		Não considerado			Conforme informação fornecida pelo cliente	

Taxa Administração:	Não considerado	Conforme informação fornecida pelo cliente
RECEITA EXTRA		Obs.:
Aluguel Mínimo	R\$ 178.350,97 Por mês	Até janeiro/2020, conforme informação fornecida pelo cliente
PREMISSAS FINANCEIRAS		Obs.:
Taxa de Desconto:	8,25% Ao ano	
	0,66% Ao mês	
Método de Desconto:	Mensal	
Taxa de Capitalização:	7,25% Ao ano	
	0,80% Ao mês	
Vacância Estabilizada - Perpetuidade:	5,00%	
Ano de Capitalização:	11º Ano	
Comissão de venda na perpetuidade:	1,50%	

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de escritórios na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Deste modo, estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento 8,25% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Fluxo de caixa descontado

CRONOGRAMA PARA PERSPECTIVA DO FLUXO DE CAIXA											
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
CONSIDERANDO O FINAL DO ANO	44.166,00	44.531,00	44.896,00	45.261,00	45.627,00	45.992,00	46.357,00	46.722,00	47.088,00	47.453,00	47.818,00
Receita Base de Locação	9.214.864,00	9.439.690,00	9.439.690,00	9.439.690,00	9.439.690,00	9.439.690,00	9.439.690,00	10.516.364,00	10.558.316,00	10.558.316,00	10.558.316,00
Absorção & Volume de Vacância	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-678.278,00	0,00	0,00	0,00
Carência	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-527.916,00	0,00	0,00	0,00
Receita Base Programada	9.214.864,00	9.439.690,00	9.439.690,00	9.439.690,00	9.439.690,00	9.439.690,00	9.439.690,00	9.310.170,00	10.558.316,00	10.558.316,00	10.558.316,00
Inflação e Outros Ajustes	67.657,00	160.527,00	256.484,00	353.446,00	451.377,00	550.288,00	650.188,00	75.220,00	87.986,00	194.449,00	301.977,00
Total da Receita de Locação	9.282.521,00	9.600.216,00	9.696.174,00	9.793.136,00	9.891.067,00	9.989.978,00	10.089.877,00	9.385.391,00	10.646.302,00	10.752.765,00	10.860.292,00
OUTRAS RECEITAS DOS INQUILINOS											
Total de Receitas de Reembolso de Despesas	2.697.965,00	2.697.965,00	2.697.965,00	2.697.965,00	2.697.965,00	2.697.965,00	2.697.965,00	2.545.401,00	2.697.965,00	2.697.965,00	2.697.965,00
Total de Outras Receitas dos Inquilinos	2.697.965,00	2.697.965,00	2.697.965,00	2.697.965,00	2.697.965,00	2.697.965,00	2.697.965,00	2.545.401,00	2.697.965,00	2.697.965,00	2.697.965,00
TOTAL DE RECEITAS	11.980.486,00	12.298.181,00	12.394.139,00	12.491.100,00	12.589.032,00	12.687.942,00	12.787.842,00	11.930.792,00	13.344.266,00	13.450.729,00	13.558.257,00
Aluguel Mínimo Garantido	179.351,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RECEITA BRUTA POTENCIAL	12.159.836,00	12.298.181,00	12.394.139,00	12.491.100,00	12.589.032,00	12.687.942,00	12.787.842,00	11.930.792,00	13.344.266,00	13.450.729,00	13.558.257,00
Vacância e Inadimplência											
Inadimplência	-92.825,00	-96.002,00	-96.962,00	-97.931,00	-98.911,00	-99.900,00	-100.899,00	-93.854,00	-106.463,00	-107.528,00	-108.603,00
Total de Vacância e Inadimplência	-92.825,00	-96.002,00	-96.962,00	-97.931,00	-98.911,00	-99.900,00	-100.899,00	-93.854,00	-106.463,00	-107.528,00	-108.603,00
RECEITA BRUTA EFETIVA	12.067.011,00	12.202.179,00	12.297.177,00	12.393.169,00	12.490.121,00	12.588.043,00	12.686.943,00	11.836.938,00	13.237.803,00	13.343.202,00	13.449.654,00
DESPESAS OPERACIONAIS											
Condomínio	1.505.952,00	1.505.952,00	1.505.952,00	1.505.952,00	1.505.952,00	1.505.952,00	1.505.952,00	1.505.952,00	1.505.952,00	1.505.952,00	1.505.952,00
IPTU	1.192.013,00	1.192.013,00	1.192.013,00	1.192.013,00	1.192.013,00	1.192.013,00	1.192.013,00	1.192.013,00	1.192.013,00	1.192.013,00	1.192.013,00
Total de Despesas Operacionais	2.697.965,00	2.697.965,00	2.697.965,00	2.697.965,00	2.697.965,00	2.697.965,00	2.697.965,00	2.697.965,00	2.697.965,00	2.697.965,00	2.697.965,00
RENDIMENTO OPERACIONAL LÍQUIDO	9.369.046,00	9.504.214,00	9.599.212,00	9.695.204,00	9.792.156,00	9.890.078,00	9.988.979,00	9.138.973,00	10.539.838,00	10.645.237,00	10.751.689,00
CUSTOS COM LOCAÇÃO											
Comissão de Locação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	175.972,00	0,00	0,00	0,00
Total de Custos com Locação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	175.972,00	0,00	0,00	0,00
DESPESAS DE CAPITAL											
FRA	92.149,00	94.397,00	94.397,00	94.397,00	94.397,00	94.397,00	94.397,00	93.102,00	105.583,00	105.583,00	105.583,00
Total de Despesas de Capital	92.149,00	94.397,00	94.397,00	94.397,00	94.397,00	94.397,00	94.397,00	93.102,00	105.583,00	105.583,00	105.583,00
TOTAL DE CUSTOS COM LOCAÇÃO E RESERVAS	92.149,00	94.397,00	94.397,00	94.397,00	94.397,00	94.397,00	94.397,00	269.074,00	105.583,00	105.583,00	105.583,00
Fluxo de Caixa	9.276.896,00	9.409.817,00	9.504.815,00	9.600.807,00	9.697.759,00	9.795.681,00	9.894.582,00	8.869.900,00	10.434.255,00	10.539.654,00	10.646.106,00

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

QUADRO DE ÁREAS	ÁREA TOTAL (M²)
Área Privativa	6.640,00

RESULTADOS	
VPL Final	R\$ 126.237.000,00
VPL por m² de Área Privativa	R\$ 19.011,55

Determinação do valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o 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 utiliza ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator vagas: Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

Critério de depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda para escritórios na região.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA PRIVATIVA (m²)	ÁREA BOMA (m²)	Nº DE VAGAS	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA PRIVATIVA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Parque da Cidade - Torre Sucupira - Avenida das Nações Unidas, 14401 5º ao 9º andar, São Paulo / SP - 04794-000 - Brasil	Escritórios (Andar Corrido)	6.640,00	7.533,80	200	Avaliando	-	-	dez-19			
COMPARATIVOS												
1	Tower Bridge - Avenida Jornalista Roberto Marinho 85, Conj. 63, Chucris Zaidan - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	639,22	724,36	12	Oferta	76.057,80	118,99	dez-19	Cushman & Wakefield - Market Research	Jadson	(11) 3513 - 6783
2	Torre Z - Avenida Chucris Zaidan 296, 15º andar, Chucris Zaidan - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	639,62	870,00	24	Oferta	73.950,00	115,62	dez-19	Cushman & Wakefield - Market Research	Jadson	(11) 3513 - 6783
3	Rochaverá - Ebony Tower - Avenida das Nações Unidas 14171, 3º andar, Chucris Zaidan - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	1.452,03	1.586,17	28	Oferta	190.340,40	131,09	dez-19	Cushman & Wakefield - Market Research	Jadson	(11) 3513 - 6783
4	Parque da Cidade - Torre Sucupira - Avenida das Nações Unidas 14171, Cj 171, Chucris Zaidan - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	652,00	724,79	20	Transação	68.702,84	105,37	3T19	Cushman & Wakefield - Market Research	Jadson	(11) 3513 - 6783
5	Morumbi Corporate - Golden Tower - Rua Henri Dunant 1383, 26º andar, Chucris Zaidan - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	1.165,25	1.402,00	40	Oferta	168.240,00	144,38	dez-19	Cushman & Wakefield - Market Research	Jadson	(11) 3513 - 6783
6	EZ Towers - Torre B - Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos 105, 30º andar, Chucris Zaidan - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	1.645,00	1.835,30	45	Oferta	192.706,50	117,15	jan-00	Cushman & Wakefield - Market Research	Jadson	(11) 3513 - 6783

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO ROSS HEIDECK	VAGAS	LOCALIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-

COMPARATIVOS

1	0,90	1,00 Similar	1,02 Inferior	1,02 Inferior	1,05 Inferior	117,35	117,35
2	0,90	1,05 Inferior	1,02 Inferior	0,98 Superior	1,05 Inferior	115,36	115,36
3	0,90	1,00 Similar	1,10 Inferior	1,02 Inferior	1,00 Similar	131,84	131,84
4	1,00	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Superior	1,00 Similar	105,23	105,23
5	0,90	1,00 Similar	1,02 Inferior	0,99 Superior	1,00 Similar	131,52	131,52
6	0,90	1,00 Similar	0,98 Superior	1,01 Inferior	1,05 Inferior	109,50	109,50
Média						118,47	118,47

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Parque da Cidade - Torre Sucupira

Unitário Médio das Amostras (R\$/m²) - 122,10

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	154,01
Limite inferior (30%)	82,93
Intervalo proposto	30,00%
Número de elementos	6

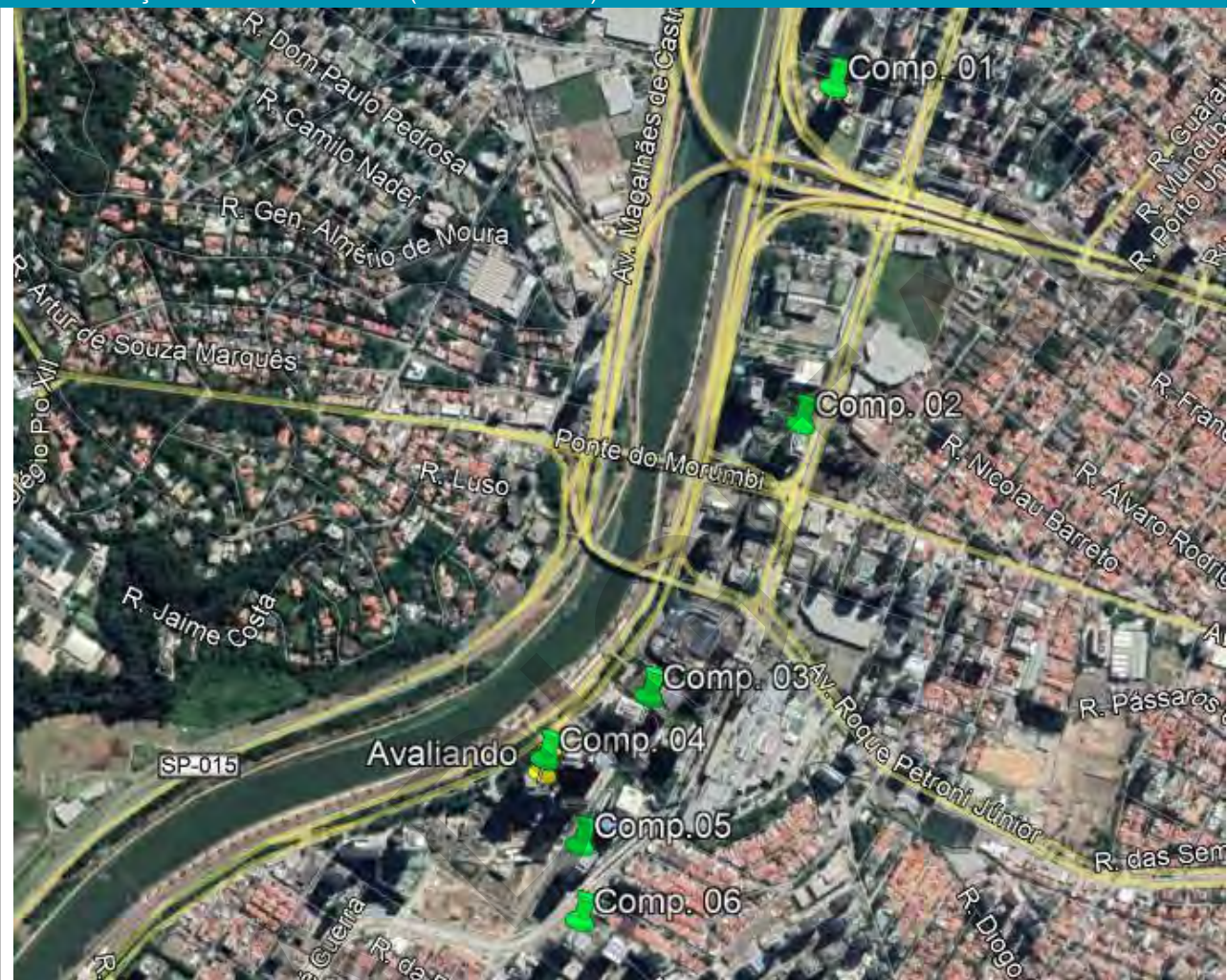
Unitário médio homogeneizado (R\$/ m²) 118,47
SANEAMENTO

Limite Superior	125,15
Limite Inferior	111,78
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	11%
Desvio Padrão	11,10
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,09

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²) 118,47
Valor de Mercado para Locação (R\$) 786.627,95

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Análise das amostras



Amostra N° 1

A propriedade localiza-se na Avenida Jornalista Roberto Marinho 85, Conj. 63, Chucri Zaidan - São Paulo/SP, edifício Tower Bridge, possui 639,22 m² de área privativa total e 724,36 m² de área BOMA total e 12 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 118,99 /m² de área privativa e R\$ 105,00 /m² de área BOMA.



Amostra N° 2

A propriedade localiza-se na Avenida Chucri Zaidan 296, 15º andar, Chucri Zaidan - São Paulo/SP, edifício Torre Z, possui 639,62 m² de área privativa total e 870,00 m² de área BOMA total e 24 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 115,62 /m² de área privativa e R\$ 85,00 /m² de área BOMA.



Amostra N° 3

A propriedade localiza-se na Avenida das Nações Unidas 14171, 3º andar, Chucri Zaidan - São Paulo/SP, edifício Rochaverá - Ebony Tower, possui 1.452,03 m² de área privativa total e 1.586,17 m² de área BOMA total e 28 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 131,09 /m² de área privativa e R\$ 120,00 /m² de área BOMA.



Amostra N° 4

A propriedade localiza-se na Avenida das Nações Unidas 14171, Cj 171, Chucri Zaidan - São Paulo/SP, edifício Parque da Cidade - Torre Sucupira, possui 652,00 m² de área privativa total e 724,79 m² de área BOMA total e 20 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 105,37 /m² de área privativa e R\$ 94,79 /m² de área BOMA.



Amostra N° 5

A propriedade localiza-se na Rua Henri Dunant 1383, 26º andar, Chucrí Zaidan - São Paulo/SP, edifício Morumbi Corporate - Golden Tower, possui 1.165,25 m² de área privativa total e 1.402,00 m² de área BOMA total e 40 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 144,38 /m² de área privativa e R\$ 120,00 /m² de área BOMA.



Amostra N° 6

A propriedade localiza-se na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos 105, 30º andar, Chucrí Zaidan - São Paulo/SP, edifício EZ Towers - Torre B, possui 1.645,00 m² de área privativa total e 1.835,30 m² de área BOMA total e 45 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 117,15 /m² de área privativa e R\$ 105,00 /m² de área BOMA.

Conclusão de valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 105,37 /m² a R\$ 144,38 /m², de área privativa. Quanto às áreas podemos dizer que estas variam de 639,22 m² a 1.645,00 m² de área privativa e de 724,36 m² a 1.835,30 m² de área BOMA. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para locação pelo Método Comparativo Direto é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

	Parque da Cidade - Torre Sucupira
V. Unitário de Locação (R\$/m ² de Área Privativa)	118,47
Área Privativa (m ²)	6.640,00
Valor de Mercado para Locação (R\$)	787.000,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual os imóveis estão inseridos, nas especificações técnicas dos imóveis, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluíremos o seguinte valor para os imóveis, na data de 27 de dezembro de 2019, em:

PARQUE DA CIDADE - TORRE SUCUPIRA

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 126.237.000,00 (CENTO E VINTE E SEIS MILHÕES, DUZENTOS E TRINTA E SETE MIL REAIS)

Valor Unitário R\$/m² 19.011,55

DS


DS


DS


DocuSigned by:
#4
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA-13036512896
CPF: 13036512896
Signer Role: Gerente
Signing Time: 19/01/2020 | 13:36:21 PST

K2C5814D1473408AB074BFF985258F06

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Locação Comparativo Direto de Escritório

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	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
SOMATÓRIA			9
* 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.			

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	11,29%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Premissas e “Disclaimers”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“C&W” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.
- Este Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo imobiliário, em consonância com a instrução CVM nº 472/08;
- Este Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM. A publicação ou divulgação deste Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais;
- Destinatário do laudo de avaliação: é o contratante FII BTG Pactual Corporate Office Fund. Este laudo de avaliação destina-se única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM.

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Rodrigo da Silva e Rogério Cerreti, MRICS não realizaram a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

DocuSigned by:

Thamires Angelin

B7A6BBF8AE914A0...

Thamires Angelin

Consultora - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Jose Roberto Lascola

5EFDAE843F8F436...

José Lascola

Consultor - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Rodrigo da Silva

F35E5462186B401...

Rodrigo da Silva

Gerente - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Maurício Pedrosa

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896

CPE: 13036512896

Signer Role: Gerente

Signing Time: 17/01/2020 | 13:36:21 PST



1026A814D1473408A80748FF98525B506

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered

Valuer

Diretor, Valuation & Advisory

CAU: nº 50812-8

Cushman & Wakefield, América Do Sul

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

VIA DIGITAL

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

XXXXXXXXXX
11RI 00000000

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS Nº 11.117-9

matrícula
423.371

ficha
01

São Paulo, 14 de dezembro de 2015.

IMÓVEL: CONJUNTO Nº51, localizado no 5º Pavimento do "SUBCONDOMÍNIO TORRE C1" ou "TORRE CORPORATIVA C1 - SUCUPIRA", parte do "SUBCONDOMÍNIO SETOR C", integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO PARQUE DA CIDADE", situado à Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, Rua José Vicente Cavalheiro, Rua João Peixoto dos Santos e Rua Antonio de Oliveira, no lugar denominado Chácara Santo Antonio, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 652,000m² e a área comum de 791,094m², nesta já incluída a área referente ao direito de uso de 20 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 5º, 4º, 3º, 2º e 1º Subsolos, para a guarda de igual número de automóveis, perfazendo a área total de 1.443,094m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0021160 no terreno do condomínio. O Subcondomínio Setor C foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 10 na Matrícula nº 422.305, deste Serviço Registral.

Contribuintes nºs 085.591.0004-0 e 085.591.0005-9 em área maior.

PROPRIETÁRIA: **BMX REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.408.707/0001-58, com sede na Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, s/nº - Chácara Santo Antonio, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 20, feito em 05 de agosto de 2010 na Matrícula nº 39.142; e Registro nº 2, feito em 10 de novembro de 2011 na Matrícula nº 345.445 (Ms.382.953, 419.332 e 422.305), todas deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PEDRO YAMANAKA:25366319820

Hash: 56A8FB387DC5BDECO4F2C66515D6DE98

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/423.371: REFERÊNCIA

1) Conforme averbação nº 21 feita em 16 de agosto de 2011 na Matrícula nº 39.142, mencionada na averbação nº 1 feita na Matrícula nº 382.953, e no item 1 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que por termo de área contaminada expedido em 01 de agosto de 2011, pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, subscrito pelo Gerente do Setor de Apoio a Programas Especiais - LPPE, Sr. Aruntho Savastano Neto, e em consonância com a Decisão normativa da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicada em 12 de junho de 2006 (processo CG 167/2005), foi solicitada a presente averbação para constar que, a teor do Procedimento CETESB nº 309/05 (PA) **foi constatado que o imóvel desta matrícula encontra-se contaminado em parte, com a seguinte substância: metais.** Consta do referido termo que BMX Realizações Imobiliárias e Participações S/A, foi notificada no referido procedimento, via postal, pela CETESB, acerca da inclusão da respectiva área na Relação de Áreas Contaminadas

Continua no verso

matricula

423.371

ficha

01

verso

no Estado de São Paulo; 2) conforme averbação nº 8 feita em 10 de abril de 2013 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 7 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 01 de abril de 2013 e nos termos do Parecer Técnico nº 109/TACA/11, emitido em 05 de maio de 2011 pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, foi solicitada a presente averbação para constar **a restrição do uso das águas subterrâneas para qualquer fim**, durante todo o período de remediação/reabilitação do imóvel, conforme previsto no item 3 - Análise Técnica e no item 4 - Conclusões e Recomendações, subitem 3, ambos do Parecer CETESB; 3) conforme averbação nº 13, feita em 28 de maio de 2015 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 12 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0153/2015, datado de 20 de maio de 2015, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito pelo Diretor de Controle e Licenciamento Ambiental, Sr. Arunho Savastano Neto, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263, de 05/06/2013, o imóvel desta matrícula onde se localizam as **Glebas A, B, e C foi considerado reabilitado para uso comercial**, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS; 326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS; 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS; 326.157,62 mE; 7.385.954,14 mS, **sendo que a GLEBA D, encontra-se em processo de monitoramento**; 4) conforme averbação nº 14, feita em 03 de setembro de 2015 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 13 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 26 de agosto de 2015, da **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, e com base no Despacho 135/15/CA, apensado ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi solicitada a presente averbação para constar a alteração do termo de reabilitação objeto da averbação nº 13, tendo em vista que **o imóvel desta matrícula passou a ser considerado reabilitado para uso RESIDENCIAL**; 5) conforme averbação nº 3, feita em 07 de maio de 2014 na Matrícula nº 345.445, mencionada no item 1 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 419.332, e no item 14 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de área contaminada sob investigação nº 078/CAAR/2014, datado de 23 de abril de 2014, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, órgão delegado do Governo do Estado de São Paulo para, dentre outras atribuições, exercer o gerenciamento de áreas contaminadas em todo território do Estado de São Paulo, nos termos da Lei 13.577/2009, cujo regulamento foi aprovado pelo Decreto nº 59.263/2013, publicado no Diário Oficial do Estado em 06/06/2013, é feita a presente averbação para constar que,

Continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

423.371

ficha

02

Continuação

de acordo com o relatório "Investigação Detalhada do Solo e Água Subterrânea e Avaliação de Risco", de fevereiro de 2008, elaborado pela empresa GR Engenharia Ambiental, apensado à Pasta Administrativa CETESB nº 620/05 - Bicletas Monark S/A, foi constatado que o imóvel desta matrícula encontra-se contaminado sob investigação. Consta do referido termo que o proprietário do imóvel em questão foi notificado, via postal, pela CETESB, acerca desta averbação; 6) conforme averbação nº 4, feita em 28 de maio de 2015 na Matrícula nº 345.445, mencionada no item 2 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 419.332, e no item 15 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0153/2015, datado de 20 de maio de 2015, expedido pela CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, já qualificada, subscrito pelo Diretor de Controle e Licenciamento Ambiental, Sr. Arunho Savastano Neto, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263, de 05/06/2013, o imóvel desta matrícula onde se localiza parte da Gleba B foi considerado reabilitado para uso comercial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS; 326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS; 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS; 326.157,62 mE; 7.385.954,14 mS; e 7) conforme averbação nº 3, feita em 03 de setembro de 2015 na Matrícula nº 419.332, mencionada no item 16 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 26 de agosto de 2015, da CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, e com base no Despacho 135/15/CA, apensado ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi solicitada a presente averbação para constar a alteração do termo de reabilitação objeto da averbação nº 13, tendo em vista que o imóvel desta matrícula passou a ser considerado reabilitado para uso RESIDENCIAL.

Data da Matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PEDRO YAMANAKA:25366319820

Hash: 56A8FB387DC5BDEC04F2C66515D6DE98

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.2/423.371: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.134.033 - 26/11/2015)

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 55, letra "a", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Data da Matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PEDRO YAMANAKA:25366319820

Hash: 56A8FB387DC5BDEC04F2C66515D6DE98

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua no verso -

matricula

423.371

ficha

02

verso

R.3/423.371: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.138.857 - 22/01/2016)

Pela escritura lavrada em 19 de janeiro de 2016, pelo 16º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 4428, páginas 075/085, **BMX REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ/MF nº 11.408.707/0001-58, com sede nesta Capital, na Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, s/nº, Chácara Santo Antonio, **vendeu o imóvel a PJC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede na cidade de Barueri, neste Estado, na Alameda Xingu, nº 350, 16º andar, Conjunto 1601, Alphaville Industrial, pelo preço de R\$7.071.226,88, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de venda e compra de 22/09/2015, não registrado. **Data: 01 de fevereiro de 2016.**

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CELSO APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807

Hash: 591E8EB8DF547845DFD7CC5754DEDA6B

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.4/423.371: RAZÃO SOCIAL (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, foi solicitada a presente averbação a fim de constar que a **PJC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** teve sua denominação social alterada para **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, conforme prova a ata de assembleia geral extraordinária realizada em 19/01/2016, devidamente registrada sob o nº 66.179/16-6, em 05/02/2016, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP. **Data: 05 de abril de 2017.**

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: DEFOA307F979F07419C8A5347D1A2611

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.5/423.371:- LOCAÇÃO (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 7º andar, parte, Vila Nova Conceição, deu em LOCAÇÃO as unidades imobiliárias localizadas do 5º. ao 13º. andares do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Parque da Cidade", unidades essas dentre as quais se encontra aquela objeto desta matrícula, para a **SANOFI-AVENTIS FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 02.685.377/0001-57, com sede nesta Capital, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, Condomínio América Business Park, Edifício Miami, conjunto 22, 2º pavimento, Morumbi, tendo como FIADORA, a **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 10.588.595/0007-97, com sede na Cidade de Campinas, neste Estado, na Rua Macedo Costa, 55, sendo a locação firmada para que a LOCATÁRIA opere nos imóveis sua sede corporativa, desenvolvendo atividades comerciais não residenciais de escritório

- Continua na ficha 03 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

423.371

ficha

03

Continuação

corporativo, sendo expressamente vedada a alteração desta destinação sem a prévia autorização da LOCADORA. O prazo da locação foi estabelecido em 120 (cento e vinte) meses, iniciando-se em 10/02/2017, facultando-se à LOCATÁRIA renovar a locação por 2 (dois) períodos adicionais de 5 (cinco) anos cada. Como contraprestação pela locação das referidas unidades imobiliárias a LOCATÁRIA pagará para a LOCADORA um aluguel mensal de R\$ 1.017.063,00, reajustável anualmente ou na menor periodicidade que venha a ser permitida pela legislação então em vigor, tendo como data base o dia 1º de janeiro de 2.017, de acordo com a variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), na forma e condições estipuladas no contrato. Com as premissas de cumprimento integral pela LOCATÁRIA das obrigações assumidas no contrato e, ainda, de manutenção de sua vigência por todo o prazo de locação, a LOCADORA disponibilizará à LOCATÁRIA um montante total, máximo e irrevogável de R\$ 12.745.102,25 ("Cash Allowance") a serem destinados à realização de benfeitorias, melhorias, equipamentos e serviços, conforme a escolha da LOCATÁRIA. Adicionalmente ao Cash Allowance, a LOCADORA disponibilizará à LOCATÁRIA até R\$ 2.109.816,00 para compra e instalação de forro e luminárias nos imóveis, preparando-os para o uso e operação da LOCATÁRIA ("Adaptações do Imóvel"). Em garantia do fiel cumprimento de todas e quaisquer obrigações assumidas no contrato compareceu a FIADORA **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, acima qualificada, respondendo na qualidade de fiadora e principal pagadora pela totalidade das obrigações da LOCATÁRIA, inclusive obrigações acessórias, de forma solidária, comprometendo-se a pagar todos os valores eventualmente cobrados pela LOCADORA e devidos pela LOCATÁRIA, em até 5 (cinco) dias a contar da data de envio de notificação nesse sentido. Consoante o disposto no artigo 8º da Lei 8.245/1991, foi estabelecida a CLÁUSULA DE VIGÊNCIA, de modo que a locação permanecerá em vigor na hipótese de alienação dos imóveis pela LOCADORA. As partes contratantes foram devidamente representadas por seus representantes legais. Integram a locação os imóveis objetos das matrículas nºs 423.371, 423.372, 423.373, 423.374, 423.375, 423.376, 423.377, 423.378, 423.379, 423.380, 423.381, 423.382, 423.383, 423.384, 423.385, 423.386, 423.387, 423.388. Registro feito nos termos e para os fins previstos no item 3 do inciso I do artigo nº 167 da Lei nº 6.015/73.

Data: 05 de abril de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: DEFOA307F979F07419C8A5347D1A2611

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.6/423.371:- LOCAÇÃO (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo mesmo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 7º andar, parte, Vila Nova

- Continua no verso -

matrícula

423.371

ficha

03

verso

Conceição, na qualidade de LOCADORA, a **SANOFI-AVENTIS FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 02.685.377/0001-57, com sede nesta Capital, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, Condomínio América Business Park, Edifício Miami, conjunto 22, 2º pavimento, Morumbi, na qualidade de LOCATÁRIA, e a **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 10.588.595/0007-97, com sede na Cidade de Campinas, neste Estado, na Rua Macedo Costa, 55, na qualidade de FIADORA, tendo ajustado o aluguel das unidades imobiliárias localizadas do 5º. ao 13º. andares do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Parque da Cidade", unidades essas dentre as quais se encontra aquela objeto desta matrícula, mediante o aluguel mensal de R\$1.017.063,00, sendo o prazo de locação de 120 (cento e vinte) meses, iniciando-se em 10/02/2017, na forma e condições estabelecidas no contrato, estabeleceram que, em caso de alienação dos imóveis, a LOCATÁRIA terá direito de preferência para adquiri-los, em igualdade de condições com terceiros, obrigando-se a LOCADORA a dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação, segundo o disposto no artigo 27 da Lei n. 8.245/91, devendo a LOCATÁRIA manifestar-se inequivocamente sobre a aceitação integral, irrevogável e irretratável da proposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da notificação, sob pena de caducar o direito de preferência para aquisição dos imóveis. Integram a locação os imóveis objetos das matrículas nºs 423.371, 423.372, 423.373, 423.374, 423.375, 423.376, 423.377, 423.378, 423.379, 423.380, 423.381, 423.382, 423.383, 423.384, 423.385, 423.386, 423.387, 423.388. Averbação feita nos termos e para os fins previstos no item 16 do inciso II do artigo nº 167 da Lei nº 6.015/73.

Data: 05 de abril de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: DEF0A307F979F07419C8A5347D1A2611

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.7/423.371: ÁREA REABILITADA (Prenotação nº 1.215.012 - 15/02/2018)

Pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0902/2018, de 05 de janeiro de 2018, expedido pela CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, já qualificada, subscrito pela Biol. Maria da Glória Figueiredo, Setor de Gestão de Recursos para Investigação e Remediação de Áreas Contaminadas, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577 de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263 de 05/06/2013, o imóvel denominado Gleba "D" (matrícula 382.953, que constitui registro anterior desta matrícula), com base no Despacho nº 083/17/CA, apenso ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi considerado reabilitado para uso comercial e residencial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS -

- Continua na ficha 04 -



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

423.371

ficha

04

Continuação

326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS – 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS – 326.157,62 mE;
7.385.954,14 mS.

Data: 16 de fevereiro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CELSE APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807

Hash: 6445A7568EA763740959115B160A679B

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.8/423.371:- CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte nº 085.591.0072-5, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 18/11/2019, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806

Hash: 223DB95A077FCB14440ABC7C3B480DCB

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.9/423.371: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Torre B, 3º andar, Vila Olímpia, **vendeu** o imóvel a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND**, CNPJ/MF nº 08.924.783/0001-01, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, pelo preço de R\$12.208.500,00, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de compra e venda de bem imóvel e outras avenças de 06/11/2019, não registrado.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806

Hash: 223DB95A077FCB14440ABC7C3B480DCB

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua no verso -

matricula

423.371

ficha

04

verso

Av.10/423.371: RESTRIÇÕES (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel desta matrícula, adquirido em caráter fiduciário, constitui patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND**, já qualificado, administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, já qualificada, sendo certo que, em conformidade com o disposto no artigo 7º Lei nº 8.668/93, os bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da instituição gestora, dentre os quais o desta matrícula, bem como seus frutos e rendimentos não se comunicam, nem se comunicarão com o restante do patrimônio da administradora, observadas as seguintes restrições: a) não integram o ativo permanente da administradora; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; c) não compõem a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operações da administradora; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiado que possa ser; e f) não poderão ser objeto de constituição de ônus reais.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806

Hash: 223DB95A077FCB14440ABC7C3B480DCB

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 04 de Dezembro de 2019

*Elisângela da Silva
Escrevente Autorizada*

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br

11º Oficial de Registro de Imóveis - PLÍNIO ANTÔNIO CHAGAS

Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP

Tel.: (11)3779-0000-

XXXXXXXXXX
11RI 00000000

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

423.372

ficha

01

São Paulo, 14 de dezembro de 2015.

IMÓVEL: CONJUNTO Nº52, localizado no 5º Pavimento do "SUBCONDOMÍNIO TORRE C1" ou "TORRE CORPORATIVA C1 - SUCUPIRA", parte do "SUBCONDOMÍNIO SETOR C", integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO PARQUE DA CIDADE", situado à Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, Rua José Vicente Cavaleiro, Rua João Peixoto dos Santos e Rua Antonio de Oliveira, no lugar denominado Chácara Santo Antonio, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 676,000m² e a área comum de 805,094m², nesta já incluída a área referente ao direito de uso de 20 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 5º, 4º, 3º, 2º e 1º Subsolos, para a guarda de igual número de automóveis, perfazendo a área total de 1.481,094m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0021850 no terreno do condomínio. O Subcondomínio Setor C foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 10 na Matrícula nº 422.305, deste Serviço Registral.

Contribuintes nºs 085.591.0004-0 e 085.591.0005-9 em área maior.

PROPRIETÁRIA: **BMX REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.408.707/0001-58, com sede na Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, s/nº - Chácara Santo Antonio, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 20, feito em 05 de agosto de 2010 na Matrícula nº 39.142; e Registro nº 2, feito em 10 de novembro de 2011 na Matrícula nº 345.445 (Ms.382.953, 419.332 e 422.305), todas deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PEDRO YAMANAKA:25366319820

Hash: CA3AE7EBB2DEF920D35F8FB6426EEB10

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/423.372: REFERÊNCIA

1) Conforme averbação nº 21 feita em 16 de agosto de 2011 na Matrícula nº 39.142, mencionada na averbação nº 1 feita na Matrícula nº 382.953, e no item 1 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que por termo de área contaminada expedido em 01 de agosto de 2011, pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, subscrito pelo Gerente do Setor de Apoio a Programas Especiais - LPPE, Sr. Aruntho Savastano Neto, e em consonância com a Decisão normativa da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicada em 12 de junho de 2006 (processo CG 167/2005), foi solicitada a presente averbação para constar que, a teor do Procedimento CETESB nº 309/05 (PA) **foi constatado que o imóvel desta matrícula encontra-se contaminado em parte, com a seguinte substância: metais**. Consta do referido termo que BMX Realizações Imobiliárias e Participações S/A, foi notificada no referido procedimento, via postal, pela CETESB, acerca da inclusão da respectiva área na Relação de Áreas Contaminadas

Continua no verso

matricula
423.372

ficha
01
verso

no Estado de São Paulo; **2)** conforme averbação nº 8 feita em 10 de abril de 2013 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 7 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 01 de abril de 2013 e nos termos do Parecer Técnico nº 109/TACA/11, emitido em 05 de maio de 2011 pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, foi solicitada a presente averbação para constar a restrição do uso das águas subterrâneas para qualquer fim, durante todo o período de remediação/reabilitação do imóvel, conforme previsto no item 3 - Análise Técnica e no item 4 - Conclusões e Recomendações, subitem 3, ambos do Parecer CETESB; **3)** conforme averbação nº 13, feita em 28 de maio de 2015 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 12 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0153/2015, datado de 20 de maio de 2015, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito pelo Diretor de Controle e Licenciamento Ambiental, Sr. Arunho Savastano Neto, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263, de 05/06/2013, o imóvel desta matrícula onde se localizam as Glebas A, B, e C foi considerado reabilitado para uso comercial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS; 326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS; 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS; 326.157,62 mE; 7.385.954,14 mS, sendo que a GLEBA D, encontra-se em processo de monitoramento; **4)** conforme averbação nº 14, feita em 03 de setembro de 2015 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 13 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 26 de agosto de 2015, da **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, e com base no Despacho 135/15/CA, apensado ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi solicitada a presente averbação para constar a alteração do termo de reabilitação objeto da averbação nº 13, tendo em vista que o imóvel desta matrícula passou a ser considerado reabilitado para uso RESIDENCIAL; **5)** conforme averbação nº 3, feita em 07 de maio de 2014 na Matrícula nº 345.445, mencionada no item 1 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 419.332, e no item 14 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de área contaminada sob investigação nº 078/CAAR/2014, datado de 23 de abril de 2014, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, órgão delegado do Governo do Estado de São Paulo para, dentre outras atribuições, exercer o gerenciamento de áreas contaminadas em todo território do Estado de São Paulo, nos termos da Lei 13.577/2009, cujo regulamento foi aprovado pelo Decreto nº 59.263/2013, publicado no Diário Oficial do Estado em 06/06/2013, é feita a presente averbação para constar que,

Continua na ficha 02



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

423.372

ficha

02

Continuação

de acordo com o relatório "Investigação Detalhada do Solo e Água Subterrânea e Avaliação de Risco", de fevereiro de 2008, elaborado pela empresa GR Engenharia Ambiental, apensado à Pasta Administrativa CETESB nº 620/05 - Bicletas Monark S/A, foi constatado que o imóvel desta matrícula encontra-se contaminado sob investigação. Consta do referido termo que o proprietário do imóvel em questão foi notificado, via postal, pela CETESB, acerca desta averbação; 6) conforme averbação nº 4, feita em 28 de maio de 2015 na Matrícula nº 345.445, mencionada no item 2 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 419.332, e no item 15 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0153/2015, datado de 20 de maio de 2015, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito pelo Diretor de Controle e Licenciamento Ambiental, Sr. Arunho Savastano Neto, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263, de 05/06/2013, o imóvel desta matrícula onde se localiza parte da Gleba B foi considerado reabilitado para uso comercial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS; 326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS; 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS; 326.157,62 mE; 7.385.954,14 mS; e 7) conforme averbação nº 3, feita em 03 de setembro de 2015 na Matrícula nº 419.332, mencionada no item 16 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 26 de agosto de 2015, da **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, e com base no Despacho 135/15/CA, apensado ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi solicitada a presente averbação para constar a alteração do termo de reabilitação objeto da averbação nº 13, tendo em vista que o imóvel desta matrícula passou a ser considerado reabilitado para uso RESIDENCIAL.

Data da Matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PEDRO YAMANAKA:25366319820

Hash: CA3AE7EBB2DEF920D35F8FB6426EEB10

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.2/423.372: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.134.033 - 26/11/2015)

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 55, letra "a", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Data da Matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PEDRO YAMANAKA:25366319820

Hash: CA3AE7EBB2DEF920D35F8FB6426EEB10

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua no verso -

matrícula

423.372

ficha

02

verso

R.3/423.372: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.138.857 - 22/01/2016)

Pela escritura lavrada em 19 de janeiro de 2016, pelo 16º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 4428, páginas 075/085, **BMX REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ/MF nº 11.408.707/0001-58, com sede nesta Capital, na Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, s/nº, Chácara Santo Antonio, **vendeu o imóvel a PJC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede na cidade de Barueri, neste Estado, na Alameda Xingu, nº 350, 16º andar, Conjunto 1601, Alphaville Industrial, pelo preço de R\$7.331.517,44, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de venda e compra de 22/09/2015, não registrado.
Data: 01 de fevereiro de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CELSO APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807

Hash: E4023AD5AA82CA6D5825B253C2609FDF

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.4/423.372: RAZÃO SOCIAL (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, foi solicitada a presente averbação a fim de constar que a **PJC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** teve sua denominação social alterada para **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, conforme prova a ata de assembleia geral extraordinária realizada em 19/01/2016, devidamente registrada sob o nº 66.179/16-6, em 05/02/2016, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP.
Data: 05 de abril de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: 1EA8C9B7F79B11AE35689DF8AB622980

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.5/423.372:- LOCAÇÃO (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 7º andar, parte, Vila Nova Conceição, deu em LOCAÇÃO as unidades imobiliárias localizadas do 5º. ao 13º. andares do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Parque da Cidade", unidades essas dentre as quais se encontra aquela objeto desta matrícula, para a **SANOFI-AVENTIS FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 02.685.377/0001-57, com sede nesta Capital, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, Condomínio América Business Park, Edifício Miami, conjunto 22, 2º pavimento, Morumbi, tendo como FIADORA, a **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 10.588.595/0007-97, com sede na Cidade de Campinas, neste Estado, na Rua Macedo Costa, 55, sendo a locação firmada para que a LOCATÁRIA opere nos imóveis sua sede corporativa, desenvolvendo atividades comerciais não residenciais de escritório

- Continua na ficha 03 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

432.372

ficha

03

Continuação

corporativo, sendo expressamente vedada a alteração desta destinação sem a prévia autorização da LOCADORA. O prazo da locação foi estabelecido em 120 (cento e vinte) meses, iniciando-se em 10/02/2017, facultando-se à LOCATÁRIA renovar a locação por 2 (dois) períodos adicionais de 5 (cinco) anos cada. Como contraprestação pela locação das referidas unidades imobiliárias a LOCATÁRIA pagará para a LOCADORA um aluguel mensal de R\$ 1.017.063,00, reajustável anualmente ou na menor periodicidade que venha a ser permitida pela legislação então em vigor, tendo como data base o dia 1º de janeiro de 2.017, de acordo com a variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), na forma e condições estipuladas no contrato. Com as premissas de cumprimento integral pela LOCATÁRIA das obrigações assumidas no contrato e, ainda, de manutenção de sua vigência por todo o prazo de locação, a LOCADORA disponibilizará à LOCATÁRIA um montante total, máximo e irrevogável de R\$ 12.745.102,25 ("Cash Allowance") a serem destinados à realização de melhorias, melhorias, equipamentos e serviços, conforme a escolha da LOCATÁRIA. Adicionalmente ao Cash Allowance, a LOCADORA disponibilizará à LOCATÁRIA até R\$ 2.109.816,00 para compra e instalação de forro e luminárias nos imóveis, preparando-os para o uso e operação da LOCATÁRIA ("Adaptações do Imóvel"). Em garantia do fiel cumprimento de todas e quaisquer obrigações assumidas no contrato compareceu a FIADORA **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, acima qualificada, respondendo na qualidade de fiadora e principal pagadora pela totalidade das obrigações da LOCATÁRIA, inclusive obrigações acessórias, de forma solidária, comprometendo-se a pagar todos os valores eventualmente cobrados pela LOCADORA e devidos pela LOCATÁRIA, em até 5 (cinco) dias a contar da data de envio de notificação nesse sentido. Consoante o disposto no artigo 8º da Lei 8.245/1991, foi estabelecida a CLÁUSULA DE VIGÊNCIA, de modo que a locação permanecerá em vigor na hipótese de alienação dos imóveis pela LOCADORA. As partes contratantes foram devidamente representadas por seus representantes legais. Integram a locação os imóveis objetos das matrículas nºs 423.371, 423.372, 423.373, 423.374, 423.375, 423.376, 423.377, 423.378, 423.379, 423.380, 423.381, 423.382, 423.383, 423.384, 423.385, 423.386, 423.387, 423.388. Registro feito nos termos e para os fins previstos no item 3 do inciso I do artigo nº 167 da Lei nº 6.015/73.

Data: 05 de abril de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: 1EAB8C9B7F79B11AE35689DF8AB622980

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.6/423.372:- LOCAÇÃO (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo mesmo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 7º andar, parte, Vila Nova Conceição, na qualidade de LOCADORA, a **SANOFI-AVENTIS FARMACÊUTICA**

- Continua no verso -

matricula

423.372

ficha

03

verso

LTDA, CNPJ/MF nº 02.685.377/0001-57, com sede nesta Capital, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, Condomínio América Business Park, Edifício Miami, conjunto 22, 2º pavimento, Morumbi, na qualidade de LOCATÁRIA, e a **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 10.588.595/0007-97, com sede na Cidade de Campinas, neste Estado, na Rua Macedo Costa, 55, na qualidade de FIADORA, tendo ajustado o aluguel das unidades imobiliárias localizadas do 5º. ao 13º. andares do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Parque da Cidade", unidades essas dentre as quais se encontra aquela objeto desta matrícula, mediante o aluguel mensal de R\$1.017.063,00, sendo o prazo de locação de 120 (cento e vinte) meses, iniciando-se em 10/02/2017, na forma e condições estabelecidas no contrato, estabeleceram que, em caso de alienação dos imóveis, a LOCATÁRIA terá direito de preferência para adquiri-los, em igualdade de condições com terceiros, obrigando-se a LOCADORA a dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação, segundo o disposto no artigo 27 da Lei n. 8.245/91, devendo a LOCATÁRIA manifestar-se inequivocamente sobre a aceitação integral, irrevogável e irratratável da proposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da notificação, sob pena de caducar o direito de preferência para aquisição dos imóveis. Integram a locação os imóveis objetos das matrículas nºs 423.371, 423.372, 423.373, 423.374, 423.375, 423.376, 423.377, 423.378, 423.379, 423.380, 423.381, 423.382, 423.383, 423.384, 423.385, 423.386, 423.387, 423.388. Averbação feita nos termos e para os fins previstos no item 16 do inciso II do artigo nº 167 da Lei nº 6.015/73.

Data: 05 de abril de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889
Hash: 1EA8C9B7F79B11AE35689DF8AB622980
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.7/423.372: ÁREA REABILITADA (Prenotação nº 1.215.012 - 15/02/2018)

Pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0902/2018, de 05 de janeiro de 2018, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito pela Biol. Maria da Glória Figueiredo, Setor de Gestão de Recursos para Investigação e Remediação de Áreas Contaminadas, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577 de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263 de 05/06/2013, o imóvel denominado Gleba "D" (matrícula 382.953, que constitui registro anterior desta matrícula), com base no Despacho nº 083/17/CA, apenso ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi considerado reabilitado para uso comercial e residencial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS -

- Continua na ficha 04 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

423.372

ficha

04

Continuação

326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS – 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS – 326.157,62 mE;
7.385.954,14 mS.

Data: 16 de fevereiro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CELSO APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807
Hash: 6445A7568EA763740959115B160A679B
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.8/423.372:- CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte nº 085.591.0073-3, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 18/11/2019, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: BB546FC78AB490D123171C2D43029D38
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.9/423.372: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Torre B, 3º andar, Vila Olímpia, vendeu o imóvel a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND**, CNPJ/MF nº 08.924.783/0001-01, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, pelo preço de R\$12.208.500,00, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de compra e venda de bem imóvel e outras avenças de 06/11/2019, não registrado.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: BB546FC78AB490D123171C2D43029D38
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua no verso -

matricula

423.372

ficha

04

verso

Av.10/423.372: RESTRIÇÕES (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel desta matrícula, adquirindo em caráter fiduciário, constitui patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND**, já qualificado, administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, já qualificada, sendo certo que, em conformidade com o disposto no artigo 7º Lei nº 8.668/93, os bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da instituição gestora, dentre os quais o desta matrícula, bem como seus frutos e rendimentos não se comunicam, nem se comunicarão com o restante do patrimônio da administradora, observadas as seguintes restrições: a) não integram o ativo permanente da administradora; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; c) não compõem a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operações da administradora; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiado que possa ser; e f) não poderão ser objeto de constituição de ônus reais.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806

Hash: BB546FC78AB490D123171C2D43029D38

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 04 de Dezembro de 2019

Elisangela da Silva
Escrivente Autorizada

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br

11º Oficial de Registro de Imóveis - PLÍNIO ANTONIO CHAGAS

Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP

Tel.: (11)3779-0000-

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

423.373

ficha

01

São Paulo, 14 de dezembro de 2015.

IMÓVEL: CONJUNTO Nº61, localizado no 6º Pavimento do "SUBCONDOMÍNIO TORRE C1" ou "TORRE CORPORATIVA C1 - SUCUPIRA", parte do "SUBCONDOMÍNIO SETOR C", integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO PARQUE DA CIDADE", situado à Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, Rua José Vicente Cavalheiro, Rua João Peixoto dos Santos e Rua Antonio de Oliveira, no lugar denominado Chácara Santo Antonio, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 652,000m² e a área comum de 791,094m², nesta já incluída a área referente ao direito de uso de 20 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 5º, 4º, 3º, 2º e 1º Subsolos, para a guarda de igual número de automóveis, perfazendo a área total de 1.443,094m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0021160 no terreno do condomínio. O Subcondomínio Setor C foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 10 na Matrícula nº 422.305, deste Serviço Registral.

Contribuintes nºs 085.591.0004-0 e 085.591.0005-9 em área maior.

PROPRIETÁRIA: BMX REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.408.707/0001-58, com sede na Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, s/nº - Chácara Santo Antonio, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 20, feito em 05 de agosto de 2010 na Matrícula nº 39.142; e Registro nº 2, feito em 10 de novembro de 2011 na Matrícula nº 345.445 (Ms.382.953, 419.332 e 422.305), todas deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PEDRO YAMANAKA:25366319820

Hash: 56A8FB387DC5BDEC04F2C66515D6DE98

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/423.373: REFERÊNCIA

1) Conforme averbação nº 21 feita em 16 de agosto de 2011 na Matrícula nº 39.142, mencionada na averbação nº 1 feita na Matrícula nº 382.953, e no item 1 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que por termo de área contaminada expedido em 01 de agosto de 2011, pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, subscrito pelo Gerente do Setor de Apoio a Programas Especiais - LPPE, Sr. Aruntho Savastano Neto, e em consonância com a Decisão normativa da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicada em 12 de junho de 2006 (processo CG 167/2005), foi solicitada a presente averbação para constar que, a teor do Procedimento CETESB nº 309/05 (PA) **foi constatado que o imóvel desta matrícula encontra-se contaminado em parte, com a seguinte substância: metais**. Consta do referido termo que BMX Realizações Imobiliárias e Participações S/A, foi notificada no referido procedimento, via postal, pela CETESB, acerca da inclusão da respectiva área na Relação de Áreas Contaminadas

Continua no verso

matricula

423.373

ficha

01

verso

no Estado de São Paulo; 2) conforme averbação nº 8 feita em 10 de abril de 2013 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 7 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 01 de abril de 2013 e nos termos do Parecer Técnico nº 109/TACA/11, emitido em 05 de maio de 2011 pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, foi solicitada a presente averbação para constar a restrição do uso das águas subterrâneas para qualquer fim, durante todo o período de remediação/reabilitação do imóvel, conforme previsto no item 3 - Análise Técnica e no item 4 - Conclusões e Recomendações, subitem 3, ambos do Parecer CETESB; 3) conforme averbação nº 13, feita em 28 de maio de 2015 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 12 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0153/2015, datado de 20 de maio de 2015, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito pelo Diretor de Controle e Licenciamento Ambiental, Sr. Arunho Savastano Neto, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263, de 05/06/2013, o imóvel desta matrícula onde se localizam as Glebas A, B, e C foi considerado reabilitado para uso comercial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS; 326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS; 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS; 326.157,62 mE; 7.385.954,14 mS, sendo que a GLEBA D, encontra-se em processo de monitoramento; 4) conforme averbação nº 14, feita em 03 de setembro de 2015 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 13 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 26 de agosto de 2015, da **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, e com base no Despacho 135/15/CA, apensado ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi solicitada a presente averbação para constar a alteração do termo de reabilitação objeto da averbação nº 13, tendo em vista que o imóvel desta matrícula passou a ser considerado reabilitado para uso RESIDENCIAL; 5) conforme averbação nº 3, feita em 07 de maio de 2014 na Matrícula nº 345.445, mencionada no item 1 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 419.332, e no item 14 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de área contaminada sob investigação nº 078/CAAR/2014, datado de 23 de abril de 2014, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, órgão delegado do Governo do Estado de São Paulo para, dentre outras atribuições, exercer o gerenciamento de áreas contaminadas em todo território do Estado de São Paulo, nos termos da Lei 13.577/2009, cujo regulamento foi aprovado pelo Decreto nº 59.263/2013, publicado no Diário Oficial do Estado em 06/06/2013, é feita a presente averbação para constar que,

Continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

423.373

ficha

02

Continuação

de acordo com o relatório "Investigação Detalhada do Solo e Água Subterrânea e Avaliação de Risco", de fevereiro de 2008, elaborado pela empresa GR Engenharia Ambiental, apensado à Pasta Administrativa CETESB nº 620/05 - Bicycles Monark S/A, foi constatado que o imóvel desta matrícula encontra-se contaminado sob investigação. Consta do referido termo que o proprietário do imóvel em questão foi notificado, via postal, pela CETESB, acerca desta averbação; 6) conforme averbação nº 4, feita em 28 de maio de 2015 na Matrícula nº 345.445, mencionada no item 2 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 419.332, e no item 15 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0153/2015, datado de 20 de maio de 2015, expedido pela CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, já qualificada, subscrito pelo Diretor de Controle e Licenciamento Ambiental, Sr. Arunho Savastano Neto, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263, de 05/06/2013, o imóvel desta matrícula onde se localiza parte da Gleba B foi considerado reabilitado para uso comercial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS; 326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS; 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS; 326.157,62 mE; 7.385.954,14 mS; e 7) conforme averbação nº 3, feita em 03 de setembro de 2015 na Matrícula nº 419.332, mencionada no item 16 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 26 de agosto de 2015, da CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, e com base no Despacho 135/15/CA, apensado ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi solicitada a presente averbação para constar a alteração do termo de reabilitação objeto da averbação nº 13, tendo em vista que o imóvel desta matrícula passou a ser considerado reabilitado para uso RESIDENCIAL.

Data da Matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PEDRO YAMANAKA:25366319820

Hash: 56A8FB387DC5BDEC04F2C66515D6DE98

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.2/423.373: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.134.033 - 26/11/2015)

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 55, letra "a", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Data da Matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PEDRO YAMANAKA:25366319820

Hash: 56A8FB387DC5BDEC04F2C66515D6DE98

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua no verso -

matricula

423.373

ficha

02

verso

R.3/423.373: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.138.857 - 22/01/2016)

Pela escritura lavrada em 19 de janeiro de 2016, pelo 16º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 4428, páginas 075/085, **BMX REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ/MF nº 11.408.707/0001-58, com sede nesta Capital, na Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, s/nº, Chácara Santo Antonio, **vendeu o imóvel a PJC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede na cidade de Barueri, neste Estado, na Alameda Xingu, nº 350, 16º andar, Conjunto 1601, Alphaville Industrial, pelo preço de R\$7.071.226,88, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de venda e compra de 22/09/2015, não registrado.
Data: 01 de fevereiro de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CELSONO APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807

Hash: 2DEE243B8F50162578745EED1B0ED4C4

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.4/423.373: RAZÃO SOCIAL (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, foi solicitada a presente averbação a fim de constar que a **PJC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** teve sua denominação social alterada para **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, conforme prova a ata de assembleia geral extraordinária realizada em 19/01/2016, devidamente registrada sob o nº 66.179/16-6, em 05/02/2016, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP.
Data: 05 de abril de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: 944680C09D2D7D863FC33AAE299C3493

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.5/423.373:- LOCAÇÃO (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 7º andar, parte, Vila Nova Conceição, deu em LOCAÇÃO as unidades imobiliárias localizadas do 5º. ao 13º. andares do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Parque da Cidade", unidades essas dentre as quais se encontra aquele objeto desta matrícula, para a **SANOFI-AVENTIS FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 02.685.377/0001-57, com sede nesta Capital, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, Condomínio América Business Park, Edifício Miami, conjunto 22, 2º pavimento, Morumbi, tendo como FIADORA, a **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 10.588.595/0007-97, com sede na Cidade de Campinas, neste Estado, na Rua Macedo Costa, 55, sendo a locação firmada para que a LOCATÁRIA opere nos imóveis sua sede corporativa, desenvolvendo atividades comerciais não residenciais de escritório

- Continua na ficha 03 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

423.373

ficha

03

Continuação

corporativo, sendo expressamente vedada a alteração desta destinação sem a prévia autorização da LOCADORA. O prazo da locação foi estabelecido em 120 (cento e vinte) meses, iniciando-se em 10/02/2017, facultando-se à LOCATÁRIA renovar a locação por 2 (dois) períodos adicionais de 5 (cinco) anos cada. Como contraprestação pela locação das referidas unidades imobiliárias a LOCATÁRIA pagará para a LOCADORA um aluguel mensal de R\$ 1.017.063,00, reajustável anualmente ou na menor periodicidade que venha a ser permitida pela legislação então em vigor, tendo como data base o dia 1º de janeiro de 2.017, de acordo com a variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), na forma e condições estipuladas no contrato. Com as premissas de cumprimento integral pela LOCATÁRIA das obrigações assumidas no contrato e, ainda, de manutenção de sua vigência por todo o prazo de locação, a LOCADORA disponibilizará à LOCATÁRIA um montante total, máximo e irrevogável de R\$ 12.745.102,25 ("Cash Allowance") a serem destinados à realização de benfeitorias, melhorias, equipamentos e serviços, conforme a escolha da LOCATÁRIA. Adicionalmente ao Cash Allowance, a LOCADORA disponibilizará à LOCATÁRIA até R\$ 2.109.816,00 para compra e instalação de forro e luminárias nos imóveis, preparando-os para o uso e operação da LOCATÁRIA ("Adaptações do Imóvel"). Em garantia do fiel cumprimento de todas e quaisquer obrigações assumidas no contrato compareceu a FIADORA **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, acima qualificada, respondendo na qualidade de fiadora e principal pagadora pela totalidade das obrigações da LOCATÁRIA, inclusive obrigações acessórias, de forma solidária, comprometendo-se a pagar todos os valores eventualmente cobrados pela LOCADORA e devidos pela LOCATÁRIA, em até 5 (cinco) dias a contar da data de envio de notificação nesse sentido. Consoante o disposto no artigo 8º da Lei 8.245/1991, foi estabelecida a CLÁUSULA DE VIGÊNCIA, de modo que a locação permanecerá em vigor na hipótese de alienação dos imóveis pela LOCADORA. As partes contratantes foram devidamente representadas por seus representantes legais. Integram a locação os imóveis objetos das matrículas nºs 423.371, 423.372, 423.373, 423.374, 423.375, 423.376, 423.377, 423.378, 423.379, 423.380, 423.381, 423.382, 423.383, 423.384, 423.385, 423.386, 423.387, 423.388. Registro feito nos termos e para os fins previstos no item 3 do inciso I do artigo nº 167 da Lei nº 6.015/73.

Data: 05 de abril de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: 944680C09D2D7D863FC33AAE299C3493

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.6/423.373:- LOCAÇÃO (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo mesmo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 7º andar, parte, Vila Nova Conceição, na qualidade de LOCADORA, a **SANOFI-AVENTIS FARMACÊUTICA**

- Continua no verso -

matricula

423.373

ficha

03

verso

LTDA, CNPJ/MF nº 02.685.377/0001-57, com sede nesta Capital, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, Condomínio América Business Park, Edifício Miami, conjunto 22, 2º pavimento, Morumbi, na qualidade de LOCATÁRIA, e a **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 10.588.595/0007-97, com sede na Cidade de Campinas, neste Estado, na Rua Macedo Costa, 55, na qualidade de FIADORA, tendo ajustado o aluguel das unidades imobiliárias localizadas do 5º. ao 13º. andares do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Parque da Cidade", unidades essas dentre as quais se encontra aquela objeto desta matrícula, mediante o aluguel mensal de R\$1.017.063,00, sendo o prazo de locação de 120 (cento e vinte) meses, iniciando-se em 10/02/2017, na forma e condições estabelecidas no contrato, estabeleceram que, em caso de alienação dos imóveis, a LOCATÁRIA terá direito de preferência para adquiri-los, em igualdade de condições com terceiros, obrigando-se a LOCADORA a dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação, segundo o disposto no artigo 27 da Lei n. 8.245/91, devendo a LOCATÁRIA manifestar-se inequivocamente sobre a aceitação integral, irrevogável e irratratável da proposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da notificação, sob pena de caducar o direito de preferência para aquisição dos imóveis. Integram a locação os imóveis objetos das matrículas nºs 423.371, 423.372, 423.373, 423.374, 423.375, 423.376, 423.377, 423.378, 423.379, 423.380, 423.381, 423.382, 423.383, 423.384, 423.385, 423.386, 423.387, 423.388. Averbação feita nos termos e para os fins previstos no item 16 do inciso II do artigo nº 167 da Lei nº 6.015/73.

Data: 05 de abril de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889
Hash: 944680C09D2D7D863FC33AAE299C3493
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.7/423.373: ÁREA REABILITADA (Prenotação nº 1.215.012 - 15/02/2018)

Pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0902/2018, de 05 de janeiro de 2018, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito pela Biol. Maria da Glória Figueiredo, Setor de Gestão de Recursos para Investigação e Remediação de Áreas Contaminadas, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577 de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263 de 05/06/2013, o imóvel denominado Gleba "D" (matrícula 382.953, que constitui registro anterior desta matrícula), com base no Despacho nº 083/17/CA, apenso ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi considerado reabilitado para uso comercial e residencial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS -

- Continua na ficha 04 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

423.373

ficha

04

Continuação

326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS – 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS – 326.157,62 mE;
7.385.954,14 mS.

Data: 16 de fevereiro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CELSO APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807

Hash: 6445A7568EA763740959115B160A679B

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.8/423.373:- CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte nº 085.591.0074-1, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 18/11/2019, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806

Hash: 5827A11AC34B620E8E0C0A417723D3DD

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.9/423.373: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Torre B, 3º andar, Vila Olímpia, **vendeu o imóvel a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND**, CNPJ/MF nº 08.924.783/0001-01, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, pelo preço de R\$12.208.500,00, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de compra e venda de bem imóvel e outras avenças de 06/11/2019, não registrado.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806

Hash: 5827A11AC34B620E8E0C0A417723D3DD

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua no verso -

matrícula

423.373

ficha

04

verso

Av.10/423.373: RESTRIÇÕES (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel desta matrícula, adquirido em caráter fiduciário, constitui patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND**, já qualificado, administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, já qualificada, sendo certo que, em conformidade com o disposto no artigo 7º Lei nº 8.668/93, os bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da instituição gestora, dentre os quais o desta matrícula, bem como seus frutos e rendimentos não se comunicam, nem se comunicarão com o restante do patrimônio da administradora, observadas as seguintes restrições: a) não integram o ativo permanente da administradora; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; c) não compõem a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operações da administradora; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiado que possa ser; e f) não poderão ser objeto de constituição de ônus reais.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806

Hash: 5827A11AC34B620E8E0COA417723D3DD

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 04 de Dezembro de 2019

Elisangela da Silva
Escrevente Autorizada

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br

11º Oficial de Registro de Imóveis - PLÍNIO ANTONIO CHAGAS

Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 06734-150 - São Paulo - SP

Tel.: (11)3779-0000-

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

423.374

ficha

01

São Paulo, 14 de dezembro de 2015.

IMÓVEL: CONJUNTO Nº62, localizado no 6º Pavimento do "SUBCONDOMÍNIO TORRE C1" ou "TORRE CORPORATIVA C1 - SUCUPIRA", parte do "SUBCONDOMÍNIO SETOR C", integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO PARQUE DA CIDADE", situado à Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, Rua José Vicente Cavalheiro, Rua João Peixoto dos Santos e Rua Antonio de Oliveira, no lugar denominado Chácara Santo Antonio, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 676,000m² e a área comum de 805,094m², nesta já incluída a área referente ao direito de uso de 20 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 5º, 4º, 3º, 2º e 1º Subsolos, para a guarda de igual número de automóveis, perfazendo a área total de 1.481,094m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0021850 no terreno do condomínio. O Subcondomínio Setor C foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 10 na Matrícula nº 422.305, deste Serviço Registral.

Contribuintes nºs 085.591.0004-0 e 085.591.0005-9 em área maior.

PROPRIETÁRIA: **BMX REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.408.707/0001-58, com sede na Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, s/nº - Chácara Santo Antonio, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 20, feito em 05 de agosto de 2010 na Matrícula nº 39.142; e Registro nº 2, feito em 10 de novembro de 2011 na Matrícula nº 345.445 (Ms.382.953, 419.332 e 422.305), todas deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PEDRO YAMANAKA:25366319820

Hash: CA3AE7EBB2DEF920D35F8FB6426EEB10

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/423.374: REFERÊNCIA

1) Conforme averbação nº 21 feita em 16 de agosto de 2011 na Matrícula nº 39.142, mencionada na averbação nº 1 feita na Matrícula nº 382.953, e no item 1 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que por termo de área contaminada expedido em 01 de agosto de 2011, pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, subscrito pelo Gerente do Setor de Apoio a Programas Especiais - LPPE, Sr. Aruntho Savastano Neto, e em consonância com a Decisão normativa da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicada em 12 de junho de 2006 (processo CG 167/2005), foi solicitada a presente averbação para constar que, a teor do Procedimento CETESB nº 309/05 (PA) **foi constatado que o imóvel desta matrícula encontra-se contaminado em parte, com a seguinte substância: metais**. Consta do referido termo que BMX Realizações Imobiliárias e Participações S/A, foi notificada no referido procedimento, via postal, pela CETESB, acerca da inclusão da respectiva área na Relação de Áreas Contaminadas

Continua no verso

matricula

423.374

ficha

01

verso

no Estado de São Paulo; 2) conforme averbação nº 8 feita em 10 de abril de 2013 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 7 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 01 de abril de 2013 e nos termos do Parecer Técnico nº 109/TACA/11, emitido em 05 de maio de 2011 pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, foi solicitada a presente averbação para constar a restrição do uso das águas subterrâneas para qualquer fim, durante todo o período de remediação/reabilitação do imóvel, conforme previsto no item 3 - Análise Técnica e no item 4 - Conclusões e Recomendações, subitem 3, ambos do Parecer CETESB; 3) conforme averbação nº 13, feita em 28 de maio de 2015 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 12 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0153/2015, datado de 20 de maio de 2015, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito pelo Diretor de Controle e Licenciamento Ambiental, Sr. Arunho Savastano Neto, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263, de 05/06/2013, o imóvel desta matrícula onde se localizam as Glebas A, B, e C foi considerado reabilitado para uso comercial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS; 326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS; 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS; 326.157,62 mE; 7.385.954,14 mS, sendo que a GLEBA D, encontra-se em processo de monitoramento; 4) conforme averbação nº 14, feita em 03 de setembro de 2015 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 13 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 26 de agosto de 2015, da **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, e com base no Despacho 135/15/CA, apensado ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi solicitada a presente averbação para constar a alteração do termo de reabilitação objeto da averbação nº 13, tendo em vista que o imóvel desta matrícula passou a ser considerado reabilitado para uso RESIDENCIAL; 5) conforme averbação nº 3, feita em 07 de maio de 2014 na Matrícula nº 345.445, mencionada no item 1 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 419.332, e no item 14 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de área contaminada sob investigação nº 078/CAAR/2014, datado de 23 de abril de 2014, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, órgão delegado do Governo do Estado de São Paulo para, dentre outras atribuições, exercer o gerenciamento de áreas contaminadas em todo território do Estado de São Paulo, nos termos da Lei 13.577/2009, cujo regulamento foi aprovado pelo Decreto nº 59.263/2013, publicado no Diário Oficial do Estado em 06/06/2013, é feita a presente averbação para constar que,

Continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS Nº 11.117-9

matricula	ficha
423.374	02

Continuação

de acordo com o relatório "Investigação Detalhada do Solo e Água Subterrânea e Avaliação de Risco", de fevereiro de 2008, elaborado pela empresa GR Engenharia Ambiental, apensado à Pasta Administrativa CETESB nº 620/05 - Bicycles Monark S/A, foi constatado que **o imóvel desta matrícula encontra-se contaminado sob investigação**. Consta do referido termo que o proprietário do imóvel em questão foi notificado, via postal, pela CETESB, acerca desta averbação; **6)** conforme averbação nº 4, feita em 28 de maio de 2015 na Matrícula nº 345.445, mencionada no item 2 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 419.332, e no item 15 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0153/2015, datado de 20 de maio de 2015, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito pelo Diretor de Controle e Licenciamento Ambiental, Sr. Arunho Savastano Neto, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263, de 05/06/2013, o imóvel desta matrícula onde se localiza parte da **Gleba B foi considerado reabilitado para uso comercial**, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS; 326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS; 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS; 326.157,62 mE; 7.385.954,14 mS; e **7)** conforme averbação nº 3, feita em 03 de setembro de 2015 na Matrícula nº 419.332, mencionada no item 16 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 26 de agosto de 2015, da **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, e com base no Despacho 135/15/CA, apensado ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi solicitada a presente averbação para constar a alteração do termo de reabilitação objeto da averbação nº 13, tendo em vista que **o imóvel desta matrícula passou a ser considerado reabilitado para uso RESIDENCIAL**.

Data da Matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
PEDRO YAMANAKA:25366319820
Hash: CA3AE7EBB2DEF920D35F8FB6426EEB10
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.2/423.374: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.134.033 - 26/11/2015)

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 55, letra "a", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Data da Matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
PEDRO YAMANAKA:25366319820
Hash: CA3AE7EBB2DEF920D35F8FB6426EEB10
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua no verso -

matrícula

423.374

ficha

02

verso

R.3/423.374: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.138.857 - 22/01/2016)

Pela escritura lavrada em 19 de janeiro de 2016, pelo 16º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 4428, páginas 075/085, **BMX REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ/MF nº 11.408.707/0001-58, com sede nesta Capital, na Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, s/nº, Chácara Santo Antonio, **vendeu o imóvel a PJC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede na cidade de Barueri, neste Estado, na Alameda Xingu, nº 350, 16º andar, Conjunto 1801, Alphaville Industrial, pelo preço de R\$7.331.517,44, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de venda e compra de 22/09/2015, não registrado.
Data: 01 de fevereiro de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CELSON APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807

Hash: E867CCEB1891E8209C04BE8DD76D29FF

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.4/423.374: RAZÃO SOCIAL (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, foi solicitada a presente averbação a fim de constar que a **PJC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** teve sua denominação social alterada para **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, conforme prova a ata de assembleia geral extraordinária realizada em 19/01/2016, devidamente registrada sob o nº 66.179/16-6, em 05/02/2016, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP.
Data: 05 de abril de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: 576C1E23CA1FB18D72F52314CAF41652

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.5/423.374:- LOCAÇÃO (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 7º andar, parte, Vila Nova Conceição, deu em LOCAÇÃO as unidades imobiliárias localizadas do 5º. ao 13º. andares do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Parque da Cidade", unidades essas dentre as quais se encontra aquela objeto desta matrícula, para a **SANOPI-AVENTIS FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 02.685.377/0001-57, com sede nesta Capital, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, Condomínio América Business Park, Edifício Miami, conjunto 22, 2º pavimento, Morumbi, tendo como FIADORA, a **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 10.588.595/0007-97, com sede na Cidade de Campinas, neste Estado, na Rua Macedo Costa, 55, sendo a locação firmada para que a LOCATÁRIA opere nos imóveis sua sede corporativa, desenvolvendo atividades comerciais não residenciais de escritório

- Continua na ficha 03 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

423.374

ficha

03

Continuação

corporativo, sendo expressamente vedada a alteração desta destinação sem a prévia autorização da LOCADORA. O prazo da locação foi estabelecido em 120 (cento e vinte) meses, iniciando-se em 10/02/2017, facultando-se à LOCATÁRIA renovar a locação por 2 (dois) períodos adicionais de 5 (cinco) anos cada. Como contraprestação pela locação das referidas unidades imobiliárias a LOCATÁRIA pagará para a LOCADORA um aluguel mensal de R\$ 1.017.063,00, reajustável anualmente ou na menor periodicidade que venha a ser permitida pela legislação então em vigor, tendo como data base o dia 1º de janeiro de 2.017, de acordo com a variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), na forma e condições estipuladas no contrato. Com as premissas de cumprimento integral pela LOCATÁRIA das obrigações assumidas no contrato e, ainda, de manutenção de sua vigência por todo o prazo de locação, a LOCADORA disponibilizará à LOCATÁRIA um montante total, máximo e irreajustável de R\$ 12.745.102,25 ("Cash Allowance") a serem destinados à realização de benfeitorias, melhorias, equipamentos e serviços, conforme a escolha da LOCATÁRIA. Adicionalmente ao Cash Allowance, a LOCADORA disponibilizará à LOCATÁRIA até R\$ 2.109.816,00 para compra e instalação de forro e luminárias nos imóveis, preparando-os para o uso e operação da LOCATÁRIA ("Adaptações do Imóvel"). Em garantia do fiel cumprimento de todas e quaisquer obrigações assumidas no contrato compareceu a FIADORA **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, acima qualificada, respondendo na qualidade de fiadora e principal pagadora pela totalidade das obrigações da LOCATÁRIA, inclusive obrigações acessórias, de forma solidária, comprometendo-se a pagar todos os valores eventualmente cobrados pela LOCADORA e devidos pela LOCATÁRIA, em até 5 (cinco) dias a contar da data de envio de notificação nesse sentido. Consoante o disposto no artigo 8º da Lei 8.245/1991, foi estabelecida a CLÁUSULA DE VIGÊNCIA, de modo que a locação permanecerá em vigor na hipótese de alienação dos imóveis pela LOCADORA. As partes contratantes foram devidamente representadas por seus representantes legais. Integram a locação os imóveis objetos das matrículas nºs 423.371, 423.372, 423.373, 423.374, 423.375, 423.376, 423.377, 423.378, 423.379, 423.380, 423.381, 423.382, 423.383, 423.384, 423.385, 423.386, 423.387, 423.388. Registro feito nos termos e para os fins previstos no item 3 do inciso I do artigo nº 167 da Lei nº 6.015/73.

Data: 05 de abril de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: 576C1E23CA1FB18D72F52314CAF41652

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.6/423.374:- LOCAÇÃO (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo mesmo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 7º andar, parte, Vila Nova Conceição, na qualidade de LOCADORA, a **SANOFI-AVENTIS FARMACÊUTICA**

- Continua no verso -

matricula

423.374

ficha

03

verso

LTDA, CNPJ/MF nº 02.685.377/0001-57, com sede nesta Capital, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, Condomínio América Business Park, Edifício Miami, conjunto 22, 2º pavimento, Morumbi, na qualidade de LOCATÁRIA, e a **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 10.588.595/0007-97, com sede na Cidade de Campinas, neste Estado, na Rua Macedo Costa, 55, na qualidade de FIADORA, tendo ajustado o aluguel das unidades imobiliárias localizadas do 5º. ao 13º. andares do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Parque da Cidade", unidades essas dentre as quais se encontra aquela objeto desta matrícula, mediante o aluguel mensal de R\$1.017.063,00, sendo o prazo de locação de 120 (cento e vinte) meses, iniciando-se em 10/02/2017, na forma e condições estabelecidas no contrato, estabeleceram que, em caso de alienação dos imóveis, a LOCATÁRIA terá direito de preferência para adquiri-los, em igualdade de condições com terceiros, obrigando-se a LOCADORA a dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação, segundo o disposto no artigo 27 da Lei n. 8.245/91, devendo a LOCATÁRIA manifestar-se inequivocamente sobre a aceitação integral, irrevogável e irratável da proposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da notificação, sob pena de caducar o direito de preferência para aquisição dos imóveis. Integram a locação os imóveis objetos das matrículas nºs 423.371, 423.372, 423.373, 423.374, 423.375, 423.376, 423.377, 423.378, 423.379, 423.380, 423.381, 423.382, 423.383, 423.384, 423.385, 423.386, 423.387, 423.388. Averbação feita nos termos e para os fins previstos no item 16 do inciso II do artigo nº 167 da Lei nº 6.015/73.

Data: 05 de abril de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

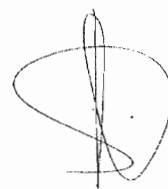
Hash: 576C1E23CA1FB18D72F52314CAF41652

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.7/423.374: ÁREA REABILITADA (Prenotação nº 1.215.012 - 15/02/2018)

Pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0902/2018, de 05 de janeiro de 2018, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito pela Biol. Maria da Glória Figueiredo, Setor de Gestão de Recursos para Investigação e Remediação de Áreas Contaminadas, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577 de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263 de 05/06/2013, o imóvel denominado Gleba "D" (matrícula 382.953, que constitui registro anterior desta matrícula), com base no Despacho nº 083/17/CA, apenso ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi considerado reabilitado para uso comercial e residencial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS -

- Continua na ficha 04 -



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS Nº 11.117-9

matrícula

423.374

ficha

04

Continuação

326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS – 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS – 326.157,62 mE;
7.385.954,14 mS.

Data: 16 de fevereiro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CELSON APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807
Hash: 6445A7568EA763740959115B160A679B
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.8/423.374:- CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte nº 085.591.0075-1, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 18/11/2019, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: 538C1BE65A83533538BC1B8FE409C05E
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.9/423.374: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Torre B, 3º andar, Vila Olímpia, **vendeu o imóvel a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND**, CNPJ/MF nº 08.924.783/0001-01, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, pelo preço de R\$12.208.500,00, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de compra e venda de bem imóvel e outras avenças de 06/11/2019, não registrado.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: 538C1BE65A83533538BC1B8FE409C05E
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua no verso -

matricula

423.374

ficha

04

verso

Av.10/423.374: RESTRIÇÕES (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel desta matrícula, adquirido em caráter fiduciário, constitui patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND**, já qualificado, administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, já qualificada, sendo certo que, em conformidade com o disposto no artigo 7º Lei nº 8.668/93, os bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da instituição gestora, dentre os quais o desta matrícula, bem como seus frutos e rendimentos não se comunicam, nem se comunicarão com o restante do patrimônio da administradora, observadas as seguintes restrições: a) não integram o ativo permanente da administradora; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; c) não compõem a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operações da administradora; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiado que possa ser; e f) não poderão ser objeto de constituição de ônus reais.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806

Hash: 538C1BE65A83533538BC1B8FE409C05E

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 04 de Dezembro de 2019

Elisangela da Silva
Escrevente Autorizada

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br

11º Oficial de Registro de Imóveis - PLÍNIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11)3779-0000-

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

423.375

ficha

01

São Paulo, 14 de dezembro de 2015.

IMÓVEL: CONJUNTO Nº71, localizado no 7º Pavimento do "SUBCONDOMÍNIO TORRE C1" ou "TORRE CORPORATIVA C1 - SUCUPIRA", parte do "SUBCONDOMÍNIO SETOR C", integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO PARQUE DA CIDADE", situado à Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, Rua José Vicente Cavalheiro, Rua João Peixoto dos Santos e Rua Antonio de Oliveira, no lugar denominado Chácara Santo Antonio, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 652.000m² e a área comum de 791.094m², nesta já incluída a área referente ao direito de uso de 20 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 5º, 4º, 3º, 2º e 1º Subsolos, para a guarda de igual número de automóveis, perfazendo a área total de 1.443.094m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0021160 no terreno do condomínio. O Subcondomínio Setor C foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 10 na Matrícula nº 422.305, deste Serviço Registral.

Contribuintes nºs 085.591.0004-0 e 085.591.0005-9 em área maior.

PROPRIETÁRIA: **BMX REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.408.707/0001-58, com sede na Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, s/nº - Chácara Santo Antonio, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 20, feito em 05 de agosto de 2010 na Matrícula nº 39.142; e Registro nº 2, feito em 10 de novembro de 2011 na Matrícula nº 345.445 (Ms.382.953, 419.332 e 422.305), todas deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PEDRO YAMANAKA:25366319820

Hash: 56A8FB387DC5BDEC04F2C66515D6DE98

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/423.375: REFERÊNCIA

1) Conforme averbação nº 21 feita em 16 de agosto de 2011 na Matrícula nº 39.142, mencionada na averbação nº 1 feita na Matrícula nº 382.953, e no item 1 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que por termo de área contaminada expedido em 01 de agosto de 2011, pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, subscrito pelo Gerente do Setor de Apoio a Programas Especiais - LPPE, Sr. Aruntho Savastano Neto, e em consonância com a Decisão normativa da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicada em 12 de junho de 2006 (processo CG 167/2005), foi solicitada a presente averbação para constar que, a teor do Procedimento CETESB nº 309/05 (PA) **foi constatado que o imóvel desta matrícula encontra-se contaminado em parte, com a seguinte substância: metais**. Consta do referido termo que BMX Realizações Imobiliárias e Participações S/A, foi notificada no referido procedimento, via postal, pela CETESB, acerca da inclusão da respectiva área na Relação de Áreas Contaminadas

Continua no verso

matrícula

423.375

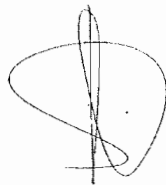
ficha

01

verso

no Estado de São Paulo; 2) conforme averbação nº 8 feita em 10 de abril de 2013 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 7 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 01 de abril de 2013 e nos termos do Parecer Técnico nº 109/TACA/11, emitido em 05 de maio de 2011 pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, foi solicitada a presente averbação para constar a restrição do uso das águas subterrâneas para qualquer fim, durante todo o período de remediação/reabilitação do imóvel, conforme previsto no item 3 - Análise Técnica e no item 4 - Conclusões e Recomendações, subitem 3, ambos do Parecer CETESB; 3) conforme averbação nº 13, feita em 28 de maio de 2015 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 12 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0153/2015, datado de 20 de maio de 2015, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito pelo Diretor de Controle e Licenciamento Ambiental, Sr. Arunho Savastano Neto, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263, de 05/06/2013, o imóvel desta matrícula onde se localizam as Glebas A, B, e C foi considerado reabilitado para uso comercial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS; 326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS; 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS; 326.157,62 mE; 7.385.954,14 mS, sendo que a GLEBA D, encontra-se em processo de monitoramento; 4) conforme averbação nº 14, feita em 03 de setembro de 2015 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 13 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 26 de agosto de 2015, da **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, e com base no Despacho 135/15/CA, apensado ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi solicitada a presente averbação para constar a alteração do termo de reabilitação objeto da averbação nº 13, tendo em vista que o imóvel desta matrícula passou a ser considerado reabilitado para uso RESIDENCIAL; 5) conforme averbação nº 3, feita em 07 de maio de 2014 na Matrícula nº 345.445, mencionada no item 1 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 419.332, e no item 14 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de área contaminada sob investigação nº 078/CAAR/2014, datado de 23 de abril de 2014, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, órgão delegado do Governo do Estado de São Paulo para, dentre outras atribuições, exercer o gerenciamento de áreas contaminadas em todo território do Estado de São Paulo, nos termos da Lei 13.577/2009, cujo regulamento foi aprovado pelo Decreto nº 59.263/2013, publicado no Diário Oficial do Estado em 06/06/2013, é feita a presente averbação para constar que,

Continua na ficha 02



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

423.375

ficha

02

Continuação

de acordo com o relatório "Investigação Detalhada do Solo e Água Subterrânea e Avaliação de Risco", de fevereiro de 2008, elaborado pela empresa GR Engenharia Ambiental, apensado à Pasta Administrativa CETESB nº 620/05 - Bicycles Monark S/A, foi constatado que o imóvel desta matrícula encontra-se contaminado sob investigação. Consta do referido termo que o proprietário do imóvel em questão foi notificado, via postal, pela CETESB, acerca desta averbação; 6) conforme averbação nº 4, feita em 28 de maio de 2015 na Matrícula nº 345.445, mencionada no item 2 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 419.332, e no item 15 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0153/2015, datado de 20 de maio de 2015, expedido pela CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, já qualificada, subscrito pelo Diretor de Controle e Licenciamento Ambiental, Sr. Arunho Savastano Neto, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263, de 05/06/2013, o imóvel desta matrícula onde se localiza parte da Gleba B foi considerado reabilitado para uso comercial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS; 326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS; 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS; 326.157,62 mE; 7.385.954,14 mS; e 7) conforme averbação nº 3, feita em 03 de setembro de 2015 na Matrícula nº 419.332, mencionada no item 16 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 26 de agosto de 2015, da CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, e com base no Despacho 135/15/CA, apensado ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi solicitada a presente averbação para constar a alteração do termo de reabilitação objeto da averbação nº 13, tendo em vista que o imóvel desta matrícula passou a ser considerado reabilitado para uso RESIDENCIAL.

Data da matrícula:

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PEDRO YAMANAKA:25366319820

Hash: 56A8FB387DC5BDEC04F2C66515D6DE98

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.2/423.375: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.134.033 - 26/11/2015)

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 55, letra "a", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Data da matrícula:

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PEDRO YAMANAKA:25366319820

Hash: 56A8FB387DC5BDEC04F2C66515D6DE98

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua no verso -

matricula

423.375

ficha

02

verso

R.3/423.375: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.138.857 - 22/01/2016)

Pela escritura lavrada em 19 de janeiro de 2016, pelo 16º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 4428, páginas 075/085, **BMX REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ/MF nº 11.408.707/0001-58, com sede nesta Capital, na Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, s/nº, Chácara Santo Antonio, **vendeu o imóvel a PJC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede na cidade de Barueri, neste Estado, na Alameda Xingu, nº 350, 16º andar, Conjunto 1601, Alphaville Industrial, pelo preço de R\$7.071.226,88, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de venda e compra de 22/09/2015, não registrado.
Data: 01 de fevereiro de 2016.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CELSO APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807
Hash: F967B4A3E4C39831F5DCA8557014DA24
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.4/423.375: RAZÃO SOCIAL (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, foi solicitada a presente averbação a fim de constar que a **PJC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** teve sua denominação social alterada para **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, conforme prova a ata de assembleia geral extraordinária realizada em 19/01/2016, devidamente registrada sob o nº 66.179/16-6, em 05/02/2016, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP.
Data: 05 de abril de 2017.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889
Hash: F96B1E394A019DE075847FCC64B99353
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

R.5/423.375:- LOCAÇÃO (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 7º andar, parte, Vila Nova Conceição, deu em LOCAÇÃO as unidades imobiliárias localizadas do 5º. ao 13º. andares do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Parque da Cidade", unidades essas dentre as quais se encontra aquele objeto desta matrícula, para a **SANOFI-AVENTIS FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 02.685.377/0001-57, com sede nesta Capital, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, Condomínio América Business Park, Edifício Miami, conjunto 22, 2º pavimento, Morumbi, tendo como FIADORA, a **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 10.588.595/0007-97, com sede na Cidade de Campinas, neste Estado, na Rua Macedo Costa, 55, sendo a locação firmada para que a LOCATÁRIA opere nos imóveis sua sede corporativa, desenvolvendo atividades comerciais não residenciais de escritório

- Continua na ficha 03 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

423.375

ficha

03

Continuação

corporativo, sendo expressamente vedada a alteração desta destinação sem a prévia autorização da LOCADORA. O prazo da locação foi estabelecido em 120 (cento e vinte) meses, iniciando-se em 10/02/2017, facultando-se à LOCATÁRIA renovar a locação por 2 (dois) períodos adicionais de 5 (cinco) anos cada. Como contraprestação pela locação das referidas unidades imobiliárias a LOCATÁRIA pagará para a LOCADORA um aluguel mensal de R\$ 1.017.063,00, reajustável anualmente ou na menor periodicidade que venha a ser permitida pela legislação então em vigor, tendo como data base o dia 1º de janeiro de 2.017, de acordo com a variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), na forma e condições estipuladas no contrato. Com as premissas de cumprimento integral pela LOCATÁRIA das obrigações assumidas no contrato e, ainda, de manutenção de sua vigência por todo o prazo de locação, a LOCADORA disponibilizará à LOCATÁRIA um montante total, máximo e irreajustável de R\$ 12.745.102,25 ("Cash Allowance") a serem destinados à realização de benfeitorias, melhorias, equipamentos e serviços, conforme a escolha da LOCATÁRIA. Adicionalmente ao Cash Allowance, a LOCADORA disponibilizará à LOCATÁRIA até R\$ 2.109.816,00 para compra e instalação de forro e luminárias nos imóveis, preparando-os para o uso e operação da LOCATÁRIA ("Adaptações do Imóvel"). Em garantia do fiel cumprimento de todas e quaisquer obrigações assumidas no contrato compareceu a FIADORA **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, acima qualificada, respondendo na qualidade de fiadora e principal pagadora pela totalidade das obrigações da LOCATÁRIA, inclusive obrigações acessórias, de forma solidária, comprometendo-se a pagar todos os valores eventualmente cobrados pela LOCADORA e devidos pela LOCATÁRIA, em até 5 (cinco) dias a contar da data de envio de notificação nesse sentido. Consoante o disposto no artigo 8º da Lei 8.245/1991, foi estabelecida a CLÁUSULA DE VIGÊNCIA, de modo que a locação permanecerá em vigor na hipótese de alienação dos imóveis pela LOCADORA. As partes contratantes foram devidamente representadas por seus representantes legais. Integram a locação os imóveis objetos das matrículas nºs 423.371, 423.372, 423.373, 423.374, 423.375, 423.376, 423.377, 423.378, 423.379, 423.380, 423.381, 423.382, 423.383, 423.384, 423.385, 423.386, 423.387, 423.388. Registro feito nos termos e para os fins previstos no item 3 do inciso I do artigo nº 167 da Lei nº 6.015/73.

Data: 05 de abril de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: F96B1E394A019DE075847FCC64B99353

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.6/423.375:- LOCAÇÃO (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo mesmo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 7º andar, parte, Vila Nova Conceição, na qualidade de LOCADORA, a **SANOFI-AVENTIS FARMACÊUTICA**

- Continua no verso -

matrícula

423.375

ficha

03

verso

LTDA, CNPJ/MF nº 02.685.377/0001-57, com sede nesta Capital, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, Condomínio América Business Park, Edifício Miami, conjunto 22, 2º pavimento, Morumbi, na qualidade de LOCATÁRIA, e a **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 10.588.595/0007-97, com sede na Cidade de Campinas, neste Estado, na Rua Macedo Costa, 55, na qualidade de FIADORA, tendo ajustado o aluguel das unidades imobiliárias localizadas do 5º. ao 13º. andares do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Parque da Cidade", unidades essas dentre as quais se encontra aquela objeto desta matrícula, mediante o aluguel mensal de R\$1.017.063,00, sendo o prazo de locação de 120 (cento e vinte) meses, iniciando-se em 10/02/2017, na forma e condições estabelecidas no contrato, estabeleceram que, em caso de alienação dos imóveis, a LOCATÁRIA terá direito de preferência para adquiri-los, em igualdade de condições com terceiros, obrigando-se a LOCADORA a dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação, segundo o disposto no artigo 27 da Lei n. 8.245/91, devendo a LOCATÁRIA manifestar-se inequivocamente sobre a aceitação integral, irrevogável e irratratável da proposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da notificação, sob pena de caducar o direito de preferência para aquisição dos imóveis. Integram a locação os imóveis objetos das matrículas nºs 423.371, 423.372, 423.373, 423.374, 423.375, 423.376, 423.377, 423.378, 423.379, 423.380, 423.381, 423.382, 423.383, 423.384, 423.385, 423.386, 423.387, 423.388. Averbação feita nos termos e para os fins previstos no item 16 do inciso II do artigo nº 167 da Lei nº 6.015/73.

Data: 05 de abril de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

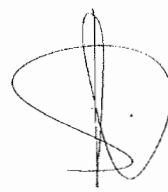
Hash: F96B1E394A019DE075847FCC64B99353

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.7/423.375: ÁREA REABILITADA (Prenotação nº 1.215.012 - 15/02/2018)

Pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0902/2018, de 05 de janeiro de 2018, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito pela Biol. Maria da Glória Figueiredo, Setor de Gestão de Recursos para Investigação e Remediação de Áreas Contaminadas, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577 de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263 de 05/06/2013, o imóvel denominado Gleba "D" (matrícula 382.953, que constitui registro anterior desta matrícula), com base no Despacho nº 083/17/CA, apenso ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi considerado reabilitado para uso comercial e residencial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS -

- Continua na ficha 04 -



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

423.375

ficha

04

Continuação

326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS – 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS – 326.157,62 mE;
7.385.954,14 mS.

Data: 16 de fevereiro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CELSO APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807

Hash: 6445A7568EA763740959115B160A679B

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.8/423.375:- CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que **o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte nº 085.591.0076-8**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 18/11/2019, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806

Hash: 50148CC6899B688F22D82B9F1E6B0A5F

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.9/423.375: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Torre B, 3º andar, Vila Olímpia, **vendeu o imóvel a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A, DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND**, CNPJ/MF nº 08.924.783/0001-01, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, pelo preço de R\$12.208.500,00, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de compra e venda de bem imóvel e outras avenças de 06/11/2019, não registrado.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806

Hash: 50148CC6899B688F22D82B9F1E6B0A5F

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua no verso -

matricula	ficha
423.375	04
	verso

Av.10/423.375: RESTRIÇÕES (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel desta matrícula, adquirido em caráter fiduciário, constitui patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND**, já qualificado, administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, já qualificada, sendo certo que, em conformidade com o disposto no artigo 7º Lei nº 8.668/93, os bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da instituição gestora, dentre os quais o desta matrícula, bem como seus frutos e rendimentos não se comunicam, nem se comunicarão com o restante do patrimônio da administradora, observadas as seguintes restrições: a) não integram o ativo permanente da administradora; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; c) não compõem a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operações da administradora; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiado que possa ser; e f) não poderão ser objeto de constituição de ônus reais.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806

Hash: 50148CC6899B688F22D82B9F1E6B0A5F

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

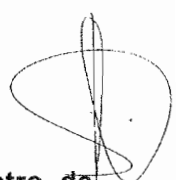
São Paulo, 04 de Dezembro de 2019

*Elisangela da Silva
Escrevente Autorizada*

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br

**11º Oficial de Registro de Imóveis - PLÍNIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11)3779-0000-**



PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

423.376

ficha

01

São Paulo, 14 de dezembro de 2015.

IMÓVEL: CONJUNTO Nº72, localizado no 7º Pavimento do "SUBCONDOMÍNIO TORRE C1" ou "TORRE CORPORATIVA C1 - SUCUPIRA", parte do "SUBCONDOMÍNIO SETOR C", integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO PARQUE DA CIDADE", situado à Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, Rua José Vicente Cavalheiro, Rua João Peixoto dos Santos e Rua Antonio de Oliveira, no lugar denominado Chácara Santo Antonio, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 676,000m² e a área comum de 805,094m², nesta já incluída a área referente ao direito de uso de 20 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 5º, 4º, 3º, 2º e 1º Subsolos, para a guarda de igual número de automóveis, perfazendo a área total de 1.481,094m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0021850 no terreno do condomínio. O Subcondomínio Setor C foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 10 na Matrícula nº 422.305, deste Serviço Registral.

Contribuintes nºs 085.591.0004-0 e 085.591.0005-9 em área maior.

PROPRIETÁRIA: **BMX REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.408.707/0001-58, com sede na Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, s/nº - Chácara Santo Antonio, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 20, feito em 05 de agosto de 2010 na Matrícula nº 39.142; e Registro nº 2, feito em 10 de novembro de 2011 na Matrícula nº 345.445 (Ms.382.953, 419.332 e 422.305), todas deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PEDRO YAMANAKA:25366319820

Hash: CA3AE7EBB2DEF920D35F8FB6426EEB10

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/423.376: REFERÊNCIA

1) Conforme averbação nº 21 feita em 16 de agosto de 2011 na Matrícula nº 39.142, mencionada na averbação nº 1 feita na Matrícula nº 382.953, e no item 1 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que por termo de área contaminada expedido em 01 de agosto de 2011, pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, subscrito pelo Gerente do Setor de Apoio a Programas Especiais - LPPE, Sr. Aruntho Savastano Neto, e em consonância com a Decisão normativa da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicada em 12 de junho de 2006 (processo CG 167/2005), foi solicitada a presente averbação para constar que, a teor do Procedimento CETESB nº 309/05 (PA) **foi constatado que o imóvel desta matrícula encontra-se contaminado em parte, com a seguinte substância: metais**. Consta do referido termo que BMX Realizações Imobiliárias e Participações S/A, foi notificada no referido procedimento, via postal, pela CETESB, acerca da inclusão da respectiva área na Relação de Áreas Contaminadas

Continua no verso

matricula

423.376

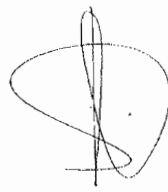
ficha

01

verso

no Estado de São Paulo; 2) conforme averbação nº 8 feita em 10 de abril de 2013 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 7 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 01 de abril de 2013 e nos termos do Parecer Técnico nº 109/TACA/11, emitido em 05 de maio de 2011 pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, foi solicitada a presente averbação para constar a restrição do uso das águas subterrâneas para qualquer fim, durante todo o período de remediação/reabilitação do imóvel, conforme previsto no item 3 - Análise Técnica e no item 4 - Conclusões e Recomendações, subitem 3, ambos do Parecer CETESB; 3) conforme averbação nº 13, feita em 28 de maio de 2015 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 12 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0153/2015, datado de 20 de maio de 2015, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito pelo Diretor de Controle e Licenciamento Ambiental, Sr. Arunho Savastano Neto, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263, de 05/06/2013, o imóvel desta matrícula onde se localizam as Glebas A, B, e C foi considerado reabilitado para uso comercial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS; 326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS; 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS; 326.157,62 mE; 7.385.954,14 mS, sendo que a GLEBA D, encontra-se em processo de monitoramento; 4) conforme averbação nº 14, feita em 03 de setembro de 2015 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 13 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 26 de agosto de 2015, da **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, e com base no Despacho 135/15/CA, apensado ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi solicitada a presente averbação para constar a alteração do termo de reabilitação objeto da averbação nº 13, tendo em vista que o imóvel desta matrícula passou a ser considerado reabilitado para uso RESIDENCIAL; 5) conforme averbação nº 3, feita em 07 de maio de 2014 na Matrícula nº 345.445, mencionada no item 1 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 419.332, e no item 14 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de área contaminada sob investigação nº 078/CAAR/2014, datado de 23 de abril de 2014, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, órgão delegado do Governo do Estado de São Paulo para, dentre outras atribuições, exercer o gerenciamento de áreas contaminadas em todo território do Estado de São Paulo, nos termos da Lei 13.577/2009, cujo regulamento foi aprovado pelo Decreto nº 59.263/2013, publicado no Diário Oficial do Estado em 06/06/2013, é feita a presente averbação para constar que,

Continua na ficha 02



CNS N° 11.117-9

02

Continuação

- Continua no verso -

matrícula

423.376

ficha

02

verso

R.3/423.376: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.138.857 - 22/01/2016)

Pela escritura lavrada em 19 de janeiro de 2016, pelo 16º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 4428, páginas 075/085, **BMX REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ/MF nº 11.408.707/0001-58, com sede nesta Capital, na Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, s/nº, Chácara Santo Antonio, **vendeu o imóvel a PJC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede na cidade de Barueri, neste Estado, na Alameda Xingu, nº 350, 16º andar, Conjunto 1601, Alphaville Industrial, pelo preço de R\$7.331.517,44, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de venda e compra de 22/09/2015, não registrado.
Data: 01 de fevereiro de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CELSO APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807

Hash: COABDB112E8B6CF80B2B7F1A0CEBD39F

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.4/423.376: RAZÃO SOCIAL (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, foi solicitada a presente averbação a fim de constar que a **PJC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** teve sua denominação social alterada para **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, conforme prova a ata de assembleia geral extraordinária realizada em 19/01/2016, devidamente registrada sob o nº 66.179/16-6, em 05/02/2016, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP.
Data: 05 de abril de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: 18FCAF3FE39F415B47D5513467E113B8

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.5/423.376:- LOCAÇÃO (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 7º andar, parte, Vila Nova Conceição, deu em LOCAÇÃO as unidades imobiliárias localizadas do 5º. ao 13º. andares do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Parque da Cidade", unidades essas dentre as quais se encontra aquele objeto desta matrícula, para a **SANOFI-AVENTIS FARMACÉUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 02.685.377/0001-57, com sede nesta Capital, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, Condomínio América Business Park, Edifício Miami, conjunto 22, 2º pavimento, Morumbi, tendo como FIADORA, a **MEDLEY FARMACÉUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 10.588.595/0007-97, com sede na Cidade de Campinas, neste Estado, na Rua Macedo Costa, 55, sendo a locação firmada para que a LOCATÁRIA opere nos imóveis sua sede corporativa, desenvolvendo atividades comerciais não residenciais de escritório

- Continua na ficha 03 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

423.376

ficha

03

Continuação

corporativo, sendo expressamente vedada a alteração desta destinação sem a prévia autorização da LOCADORA. O prazo da locação foi estabelecido em 120 (cento e vinte) meses, iniciando-se em 10/02/2017, facultando-se à LOCATÁRIA renovar a locação por 2 (dois) períodos adicionais de 5 (cinco) anos cada. Como contraprestação pela locação das referidas unidades imobiliárias a LOCATÁRIA pagará para a LOCADORA um aluguel mensal de R\$ 1.017.063,00, reajustável anualmente ou na menor periodicidade que venha a ser permitida pela legislação então em vigor, tendo como data base o dia 1º de janeiro de 2.017, de acordo com a variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), na forma e condições estipuladas no contrato. Com as premissas de cumprimento integral pela LOCATÁRIA das obrigações assumidas no contrato e, ainda, de manutenção de sua vigência por todo o prazo de locação, a LOCADORA disponibilizará à LOCATÁRIA um montante total, máximo e irreajustável de R\$ 12.745.102,25 ("Cash Allowance") a serem destinados à realização de benfeitorias, melhorias, equipamentos e serviços, conforme a escolha da LOCATÁRIA. Adicionalmente ao Cash Allowance, a LOCADORA disponibilizará à LOCATÁRIA até R\$ 2.109.816,00 para compra e instalação de forro e luminárias nos imóveis, preparando-os para o uso e operação da LOCATÁRIA ("Adaptações do Imóvel"). Em garantia do fiel cumprimento de todas e quaisquer obrigações assumidas no contrato compareceu a FIADORA **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, acima qualificada, respondendo na qualidade de fiadora e principal pagadora pela totalidade das obrigações da LOCATÁRIA, inclusive obrigações acessórias, de forma solidária, comprometendo-se a pagar todos os valores eventualmente cobrados pela LOCADORA e devidos pela LOCATÁRIA, em até 5 (cinco) dias a contar da data de envio de notificação nesse sentido. Consoante o disposto no artigo 8º da Lei 8.245/1991, foi estabelecida a CLÁUSULA DE VIGÊNCIA, de modo que a locação permanecerá em vigor na hipótese de alienação dos imóveis pela LOCADORA. As partes contratantes foram devidamente representadas por seus representantes legais. Integram a locação os imóveis objetos das matrículas nºs 423.371, 423.372, 423.373, 423.374, 423.375, 423.376, 423.377, 423.378, 423.379, 423.380, 423.381, 423.382, 423.383, 423.384, 423.385, 423.386, 423.387, 423.388. Registro feito nos termos e para os fins previstos no item 3 do inciso I do artigo nº 167 da Lei nº 6.015/73.

Data: 05 de abril de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: 18FCAF3FE39F415B47D5513467E113B8

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.6/423.376:- LOCAÇÃO (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo mesmo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 7º andar, parte, Vila Nova Conceição, na qualidade de LOCADORA, a **SANOFI-AVENTIS FARMACÊUTICA**

- Continua no verso -

matricula

423.376

ficha

03

verso

LTDA, CNPJ/MF nº 02.685.377/0001-57, com sede nesta Capital, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, Condomínio América Business Park, Edifício Miami, conjunto 22, 2º pavimento, Morumbi, na qualidade de LOCATÁRIA, e a **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 10.588.595/0007-97, com sede na Cidade de Campinas, neste Estado, na Rua Macedo Costa, 55, na qualidade de FIADORA, tendo ajustado o aluguel das unidades imobiliárias localizadas do 5º. ao 13º. andares do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Parque da Cidade", unidades essas dentre as quais se encontra aquela objeto desta matrícula, mediante o aluguel mensal de R\$1.017.063,00, sendo o prazo de locação de 120 (cento e vinte) meses, iniciando-se em 10/02/2017, na forma e condições estabelecidas no contrato, estabeleceram que, em caso de alienação dos imóveis, a LOCATÁRIA terá direito de preferência para adquiri-los, em igualdade de condições com terceiros, obrigando-se a LOCADORA a dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação, segundo o disposto no artigo 27 da Lei n. 8.245/91, devendo a LOCATÁRIA manifestar-se inequivocamente sobre a aceitação integral, irrevogável e irretroatável da proposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da notificação, sob pena de caducar o direito de preferência para aquisição dos imóveis. Integram a locação os imóveis objetos das matrículas nºs 423.371, 423.372, 423.373, 423.374, 423.375, 423.376, 423.377, 423.378, 423.379, 423.380, 423.381, 423.382, 423.383, 423.384, 423.385, 423.386, 423.387, 423.388. Averbação feita nos termos e para os fins previstos no item 16 do inciso II do artigo nº 167 da Lei nº 6.015/73.

Data: 05 de abril de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889
Hash: 18FCAF3FE39F415B47D5513467E113B8
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.7/423.376: ÁREA REABILITADA (Prenotação nº 1.215.012 - 15/02/2018)

Pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0902/2018, de 05 de janeiro de 2018, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito pela Biol. Maria da Glória Figueiredo, Setor de Gestão de Recursos para Investigação e Remediação de Áreas Contaminadas, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577 de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263 de 05/06/2013, o imóvel denominado Gleba "D" (matrícula 382.953, que constitui registro anterior desta matrícula), com base no Despacho nº 083/17/CA, apenso ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi considerado reabilitado para uso comercial e residencial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS -

- Continua na ficha 04 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

423.376

ficha

04

Continuação

326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS – 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS – 326.157,62 mE;
7.385.954,14 mS.

Data: 16 de fevereiro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CELSO APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807
Hash: 6445A7568EA763740959115B160A679B
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.8/423.376:- CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte nº 085.591.0077-6, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 18/11/2019, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: 94090A517F94D290499747B0B5CED1F0
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.9/423.376: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Torre B, 3º andar, Vila Olímpia, **vendeu o imóvel a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND**, CNPJ/MF nº 08.924.783/0001-01, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, pelo preço de R\$12.208.500,00, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de compra e venda de bem imóvel e outras avenças de 06/11/2019, não registrado.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: 94090A517F94D290499747B0B5CED1F0
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua no verso -

matricula

423.376

ficha

04

verso

Av.10/423.376: RESTRIÇÕES (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel desta matrícula, adquirido em caráter fiduciário, constitui patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND**, já qualificado, administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, já qualificada, sendo certo que, em conformidade com o disposto no artigo 7º Lei nº 8.668/93, os bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da instituição gestora, dentre os quais o desta matrícula, bem como seus frutos e rendimentos não se comunicam, nem se comunicarão com o restante do patrimônio da administradora, observadas as seguintes restrições: a) não integram o ativo permanente da administradora; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; c) não compõem a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operações da administradora; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiado que possa ser; e f) não poderão ser objeto de constituição de ônus reais.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806

Hash: 94090A517F94D290499747B0B5CED1F0

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 04 de Dezembro de 2019

Elisangela da Silva
Escrevente Autorizada

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br

11º Oficial de Registro de Imóveis - PLÍNIO ANTONIO CHAGAS

Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP

Tel.: (11)3779-0000-

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS Nº 11.117-9

matrícula
423.377

ficha
01

São Paulo, 14 de dezembro de 2015.

IMÓVEL: CONJUNTO Nº81, localizado no 8º Pavimento do "SUBCONDOMÍNIO TORRE C1" ou "TORRE CORPORATIVA C1 - SUCUPIRA", parte do "SUBCONDOMÍNIO SETOR C", integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO PARQUE DA CIDADE", situado à Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, Rua José Vicente Cavalheiro, Rua João Peixoto dos Santos e Rua Antonio de Oliveira, no lugar denominado Chácara Santo Antonio, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 652,000m² e a área comum de 791,094m², nesta já incluída a área referente ao direito de uso de 20 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 5º, 4º, 3º, 2º e 1º Subsolos, para a guarda de igual número de automóveis, perfazendo a área total de 1.443,094m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0021160 no terreno do condomínio. O Subcondomínio Setor C foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 10 na Matrícula nº 422.305, deste Serviço Registral.

Contribuintes nºs 085.591.0004-0 e 085.591.0005-9 em área maior.

PROPRIETÁRIA: **BMX REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.408.707/0001-58, com sede na Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, s/nº - Chácara Santo Antonio, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 20, feito em 05 de agosto de 2010 na Matrícula nº 39.142; e Registro nº 2, feito em 10 de novembro de 2011 na Matrícula nº 345.445 (Ms.382.953, 419.332 e 422.305), todas deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PEDRO YAMANAKA:25366319820

Hash: 56A8FB387DC5BDEC04F2C66515D6DE98

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/423.377: REFERÊNCIA

1) Conforme averbação nº 21 feita em 16 de agosto de 2011 na Matrícula nº 39.142, mencionada na averbação nº 1 feita na Matrícula nº 382.953, e no item 1 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que por termo de área contaminada expedido em 01 de agosto de 2011, pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, subscrito pelo Gerente do Setor de Apoio a Programas Especiais - LPPE, Sr. Aruntho Savastano Neto, e em consonância com a Decisão normativa da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicada em 12 de junho de 2006 (processo CG 167/2005), foi solicitada a presente averbação para constar que, a teor do Procedimento CETESB nº 309/05 (PA) **foi constatado que o imóvel desta matrícula encontra-se contaminado em parte, com a seguinte substância: metais**. Consta do referido termo que BMX Realizações Imobiliárias e Participações S/A, foi notificada no referido procedimento, via postal, pela CETESB, acerca da inclusão da respectiva área na Relação de Áreas Contaminadas

Continua no verso

matricula

423.377

ficha

01

verso

no Estado de São Paulo; 2) conforme averbação nº 8 feita em 10 de abril de 2013 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 7 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 01 de abril de 2013 e nos termos do Parecer Técnico nº 109/TACA/11, emitido em 05 de maio de 2011 pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, foi solicitada a presente averbação para constar a restrição do uso das águas subterrâneas para qualquer fim, durante todo o período de remediação/reabilitação do imóvel, conforme previsto no item 3 - Análise Técnica e no item 4 - Conclusões e Recomendações, subitem 3, ambos do Parecer CETESB; 3) conforme averbação nº 13, feita em 28 de maio de 2015 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 12 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0153/2015, datado de 20 de maio de 2015, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito pelo Diretor de Controle e Licenciamento Ambiental, Sr. Arunho Savastano Neto, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263, de 05/06/2013, o imóvel desta matrícula onde se localizam as Glebas A, B, e C foi considerado reabilitado para uso comercial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS; 326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS; 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS; 326.157,62 mE; 7.385.954,14 mS, sendo que a GLEBA D, encontra-se em processo de monitoramento; 4) conforme averbação nº 14, feita em 03 de setembro de 2015 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 13 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 26 de agosto de 2015, da **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, e com base no Despacho 135/15/CA, apensado ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi solicitada a presente averbação para constar a alteração do termo de reabilitação objeto da averbação nº 13, tendo em vista que o imóvel desta matrícula passou a ser considerado reabilitado para uso RESIDENCIAL; 5) conforme averbação nº 3, feita em 07 de maio de 2014 na Matrícula nº 345.445, mencionada no item 1 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 419.332, e no item 14 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de área contaminada sob investigação nº 078/CAAR/2014, datado de 23 de abril de 2014, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, órgão delegado do Governo do Estado de São Paulo para, dentre outras atribuições, exercer o gerenciamento de áreas contaminadas em todo território do Estado de São Paulo, nos termos da Lei 13.577/2009, cujo regulamento foi aprovado pelo Decreto nº 59.263/2013, publicado no Diário Oficial do Estado em 06/06/2013, é feita a presente averbação para constar que,

Continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

423.377

ficha

02

Continuação

de acordo com o relatório "Investigação Detalhada do Solo e Água Subterrânea e Avaliação de Risco", de fevereiro de 2008, elaborado pela empresa GR Engenharia Ambiental, apensado à Pasta Administrativa CETESB nº 620/05 - Bicycles Monark S/A, foi constatado que o imóvel desta matrícula encontra-se contaminado sob investigação. Consta do referido termo que o proprietário do imóvel em questão foi notificado, via postal, pela CETESB, acerca desta averbação; 6) conforme averbação nº 4, feita em 28 de maio de 2015 na Matrícula nº 345.445, mencionada no item 2 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 419.332, e no item 15 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0153/2015, datado de 20 de maio de 2015, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito pelo Diretor de Controle e Licenciamento Ambiental, Sr. Arunho Savastano Neto, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263, de 05/06/2013, o imóvel desta matrícula onde se localiza parte da Gleba B foi considerado reabilitado para uso comercial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS; 326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS; 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS; 326.157,62 mE; 7.385.954,14 mS; e 7) conforme averbação nº 3, feita em 03 de setembro de 2015 na Matrícula nº 419.332, mencionada no item 16 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 26 de agosto de 2015, da **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, e com base no Despacho 135/15/CA, apensado ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi solicitada a presente averbação para constar a alteração do termo de reabilitação objeto da averbação nº 13, tendo em vista que o imóvel desta matrícula passou a ser considerado reabilitado para uso RESIDENCIAL.

Data da Matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
PEDRO YAMANAKA:25366319820
Hash: 56A8FB387DC5BDEC04F2C66515D6DE98
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.2/423.377: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.134.033 - 26/11/2015)

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 55, letra "a", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Data da Matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
PEDRO YAMANAKA:25366319820
Hash: 56A8FB387DC5BDEC04F2C66515D6DE98
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua no verso -

matricula

423.377

ficha

02

verso

R.3/423.377: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.138.857 - 22/01/2016)

Pela escritura lavrada em 19 de janeiro de 2016, pelo 16º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 4428, páginas 075/085, **BMX REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ/MF nº 11.408.707/0001-58, com sede nesta Capital, na Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, s/nº, Chácara Santo Antonio, **vendeu o imóvel a PJC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede na cidade de Barueri, neste Estado, na Alameda Xingu, nº 350, 16º andar, Conjunto 1601, Alphaville Industrial, pelo preço de R\$7.071.226,88, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de venda e compra de 22/09/2015, não registrado. **Data: 01 de fevereiro de 2016.**

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CELSON APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807

Hash: D09C891ECC4381C58D7875E429460640

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.4/423.377: RAZÃO SOCIAL (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, foi solicitada a presente averbação a fim de constar que a **PJC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** teve sua denominação social alterada para **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, conforme prova a ata de assembleia geral extraordinária realizada em 19/01/2016, devidamente registrada sob o nº 66.179/16-6, em 05/02/2016, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP. **Data: 05 de abril de 2017.**

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: AE25DA260D9F94CE1E6005785C85C842

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.5/423.377:- LOCAÇÃO (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 7º andar, parte, Vila Nova Conceição, deu em LOCAÇÃO as unidades imobiliárias localizadas do 5º. ao 13º. andares do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Parque da Cidade", unidades essas dentre as quais se encontra aquele objeto desta matrícula, para a **SANOFI-AVENTIS FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 02.685.377/0001-57, com sede nesta Capital, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, Condomínio América Business Park, Edifício Miami, conjunto 22, 2º pavimento, Morumbi, tendo como FIADORA, a **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 10.588.595/0007-97, com sede na Cidade de Campinas, neste Estado, na Rua Macedo Costa, 55, sendo a locação firmada para que a LOCATÁRIA opere nos imóveis sua sede corporativa, desenvolvendo atividades comerciais não residenciais de escritório

- Continua na ficha 03 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

423.377

ficha

03

Continuação

corporativo, sendo expressamente vedada a alteração desta destinação sem a prévia autorização da LOCADORA. O prazo da locação foi estabelecido em 120 (cento e vinte) meses, iniciando-se em 10/02/2017, facultando-se à LOCATÁRIA renovar a locação por 2 (dois) períodos adicionais de 5 (cinco) anos cada. Como contraprestação pela locação das referidas unidades imobiliárias a LOCATÁRIA pagará para a LOCADORA um aluguel mensal de R\$ 1.017.063,00, reajustável anualmente ou na menor periodicidade que venha a ser permitida pela legislação então em vigor, tendo como data base o dia 1º de janeiro de 2.017, de acordo com a variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), na forma e condições estipuladas no contrato. Com as premissas de cumprimento integral pela LOCATÁRIA das obrigações assumidas no contrato e, ainda, de manutenção de sua vigência por todo o prazo de locação, a LOCADORA disponibilizará à LOCATÁRIA um montante total, máximo e irreajustável de R\$ 12.745.102,25 ("Cash Allowance") a serem destinados à realização de benfeitorias, melhorias, equipamentos e serviços, conforme a escolha da LOCATÁRIA. Adicionalmente ao Cash Allowance, a LOCADORA disponibilizará à LOCATÁRIA até R\$ 2.109.816,00 para compra e instalação de forro e luminárias nos imóveis, preparando-os para o uso e operação da LOCATÁRIA ("Adaptações do Imóvel"). Em garantia do fiel cumprimento de todas e quaisquer obrigações assumidas no contrato compareceu a FIADORA **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, acima qualificada, respondendo na qualidade de fiadora e principal pagadora pela totalidade das obrigações da LOCATÁRIA, inclusive obrigações acessórias, de forma solidária, comprometendo-se a pagar todos os valores eventualmente cobrados pela LOCADORA e devidos pela LOCATÁRIA, em até 5 (cinco) dias a contar da data de envio de notificação nesse sentido. Consoante o disposto no artigo 8º da Lei 8.245/1991, foi estabelecida a CLÁUSULA DE VIGÊNCIA, de modo que a locação permanecerá em vigor na hipótese de alienação dos imóveis pela LOCADORA. As partes contratantes foram devidamente representadas por seus representantes legais. Integram a locação os imóveis objetos das matrículas nºs 423.371, 423.372, 423.373, 423.374, 423.375, 423.376, 423.377, 423.378, 423.379, 423.380, 423.381, 423.382, 423.383, 423.384, 423.385, 423.386, 423.387, 423.388. Registro feito nos termos e para os fins previstos no item 3 do inciso I do artigo nº 167 da Lei nº 6.015/73.

Data: 05 de abril de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: AE25DA260D9F94CE1E6005785C85C842

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.6/423.377:- LOCAÇÃO (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo mesmo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 7º andar, parte, Vila Nova Conceição, na qualidade de LOCADORA, a **SANOFI-AVENTIS FARMACÊUTICA**

- Continua no verso -

matricula

423.377

ficha

03

verso

LTDA, CNPJ/MF nº 02.685.377/0001-57, com sede nesta Capital, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, Condomínio América Business Park, Edifício Miami, conjunto 22, 2º pavimento, Morumbi, na qualidade de LOCATÁRIA, e a **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 10.588.595/0007-97, com sede na Cidade de Campinas, neste Estado, na Rua Macedo Costa, 55, na qualidade de FIADORA, tendo ajustado o aluguel das unidades imobiliárias localizadas do 5º. ao 13º. andares do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Parque da Cidade", unidades essas dentre as quais se encontra aquela objeto desta matrícula, mediante o aluguel mensal de R\$1.017.063,00, sendo o prazo de locação de 120 (cento e vinte) meses, iniciando-se em 10/02/2017, na forma e condições estabelecidas no contrato, estabeleceram que, em caso de alienação dos imóveis, a LOCATÁRIA terá direito de preferência para adquiri-los, em igualdade de condições com terceiros, obrigando-se a LOCADORA a dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação, segundo o disposto no artigo 27 da Lei n. 8.245/91, devendo a LOCATÁRIA manifestar-se inequivocamente sobre a aceitação integral, irrevogável e irratável da proposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da notificação, sob pena de caducar o direito de preferência para aquisição dos imóveis. Integram a locação os imóveis objetos das matrículas nºs 423.371, 423.372, 423.373, 423.374, 423.375, 423.376, 423.377, 423.378, 423.379, 423.380, 423.381, 423.382, 423.383, 423.384, 423.385, 423.386, 423.387, 423.388. Averbação feita nos termos e para os fins previstos no item 16 do inciso II do artigo nº 167 da Lei nº 6.015/73.

Data: 05 de abril de 2017.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889
Hash: AE25DA260D9F94CE1E6005785C85C842
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.7/423.377: ÁREA REABILITADA (Prenotação nº 1.215.012 - 15/02/2018)

Pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0902/2018, de 05 de janeiro de 2018, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito pela Biol. Maria da Glória Figueiredo, Setor de Gestão de Recursos para Investigação e Remediação de Áreas Contaminadas, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577 de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263 de 05/06/2013, o imóvel denominado Gleba "D" (matrícula 382.953, que constitui registro anterior desta matrícula), com base no Despacho nº 083/17/CA, apenso ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi considerado reabilitado para uso comercial e residencial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS -

- Continua na ficha 04 -



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS Nº 11.117-9

matricula

423.377

ficha

04

Continuação

326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS – 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS – 326.157,62 mE;
7.385.954,14 mS.

Data: 16 de fevereiro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CELSE APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807
Hash: 6445A7568EA763740959115B160A679B
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.8/423.377:- CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte nº 085.591.0078-4, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 18/11/2019, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: 1E38A07C265026A683AF0133BF8451CE
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

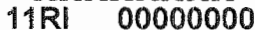
R.9/423.377: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Torre B, 3º andar, Vila Olímpia, vendeu o imóvel a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND, CNPJ/MF nº 08.924.783/0001-01, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, pelo preço de R\$12.208.500,00, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de compra e venda de bem imóvel e outras avenças de 06/11/2019, não registrado.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: 1E38A07C265026A683AF0133BF8451CE
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua no verso -



-ficha

04

verso

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel desta matrícula, adquirido em caráter fiduciário, constitui patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND**, já qualificado, administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, já qualificada, sendo certo que, em conformidade com o disposto no artigo 7º Lei nº 8.668/93, os bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da instituição gestora, dentre os quais o desta matrícula, bem como seus frutos e rendimentos não se comunicam, nem se comunicarão com o restante do patrimônio da administradora, observadas as seguintes restrições: a) não integram o ativo permanente da administradora; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; c) não compõem a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operações da administradora; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiado que possa ser; e f) não poderão ser objeto de constituição de ônus reais.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

Hash: 1E38A07C265026A683AF0133BF8451CE

(Matrícula em Serviços Online - www.11rj.com.br)

São Paulo, 04 de Dezembro de 2019

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br

11º Oficial de Registro de Imóveis - PLÍNIO ANTÔNIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andrade - CEP 06734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11)3779-0000-

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

423.378

ficha

01

São Paulo, 14 de dezembro de 2015.

IMÓVEL: CONJUNTO Nº82, localizado no 8º Pavimento do "SUBCONDOMÍNIO TORRE C1" ou "TORRE CORPORATIVA C1 - SUCUPIRA", parte do "SUBCONDOMÍNIO SETOR C", integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO PARQUE DA CIDADE", situado à Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, Rua José Vicente Cavalheiro, Rua João Peixoto dos Santos e Rua Antonio de Oliveira, no lugar denominado Chácara Santo Antonio, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 676,000m² e a área comum de 805,094m², nesta já incluída a área referente ao direito de uso de 20 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 5º, 4º, 3º, 2º e 1º Subsolos, para a guarda de igual número de automóveis, perfazendo a área total de 1.481,094m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0021850 no terreno do condomínio. O Subcondomínio Setor C foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 10 na Matrícula nº 422.305, deste Serviço Registral.

Contribuintes nºs 085.591.0004-0 e 085.591.0005-9 em área maior.

PROPRIETÁRIA: **BMX REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.408.707/0001-58, com sede na Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, s/nº - Chácara Santo Antonio, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 20, feito em 05 de agosto de 2010 na Matrícula nº 39.142; e Registro nº 2, feito em 10 de novembro de 2011 na Matrícula nº 345.445 (Ms.382.953, 419.332 e 422.305), todas deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PEDRO YAMANAKA:25366319820

Hash: CA3AE7EBB2DEF920D35F8FB6426EEB10

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/423.378: REFERÊNCIA

1) Conforme averbação nº 21 feita em 16 de agosto de 2011 na Matrícula nº 39.142, mencionada na averbação nº 1 feita na Matrícula nº 382.953, e no item 1 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que por termo de área contaminada expedido em 01 de agosto de 2011, pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, subscrito pelo Gerente do Setor de Apoio a Programas Especiais - LPPE, Sr. Aruntho Savastano Neto, e em consonância com a Decisão normativa da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicada em 12 de junho de 2006 (processo CG 167/2005), foi solicitada a presente averbação para constar que, a teor do Procedimento CETESB nº 309/05 (PA) **foi constatado que o imóvel desta matrícula encontra-se contaminado em parte, com a seguinte substância: metais**. Consta do referido termo que BMX Realizações Imobiliárias e Participações S/A, foi notificada no referido procedimento, via postal, pela CETESB, acerca da inclusão da respectiva área na Relação de Áreas Contaminadas

Continua no verso

matricula

423.378

ficha

01

verso

no Estado de São Paulo; 2) conforme averbação nº 8 feita em 10 de abril de 2013 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 7 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 01 de abril de 2013 e nos termos do Parecer Técnico nº 109/TACA/11, emitido em 05 de maio de 2011 pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, foi solicitada a presente averbação para constar a restrição do uso das águas subterrâneas para qualquer fim, durante todo o período de remediação/reabilitação do imóvel, conforme previsto no item 3 - Análise Técnica e no item 4 - Conclusões e Recomendações, subitem 3, ambos do Parecer CETESB; 3) conforme averbação nº 13, feita em 28 de maio de 2015 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 12 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0153/2015, datado de 20 de maio de 2015, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito pelo Diretor de Controle e Licenciamento Ambiental, Sr. Arunho Savastano Neto, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263, de 05/06/2013, o imóvel desta matrícula onde se localizam as **Glebas A, B, e C foi considerado reabilitado para uso comercial**, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS; 326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS; 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS; 326.157,62 mE; 7.385.954,14 mS, **sendo que a GLEBA D, encontra-se em processo de monitoramento**; 4) conforme averbação nº 14, feita em 03 de setembro de 2015 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 13 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 26 de agosto de 2015, da **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, e com base no Despacho 135/15/CA, apensado ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi solicitada a presente averbação para constar a alteração do termo de reabilitação objeto da averbação nº 13, tendo em vista que **o imóvel desta matrícula passou a ser considerado reabilitado para uso RESIDENCIAL**; 5) conforme averbação nº 3, feita em 07 de maio de 2014 na Matrícula nº 345.445, mencionada no item 1 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 419.332, e no item 14 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de área contaminada sob investigação nº 078/CAAR/2014, datado de 23 de abril de 2014, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, órgão delegado do Governo do Estado de São Paulo para, dentre outras atribuições, exercer o gerenciamento de áreas contaminadas em todo território do Estado de São Paulo, nos termos da Lei 13.577/2009, cujo regulamento foi aprovado pelo Decreto nº 59.263/2013, publicado no Diário Oficial do Estado em 06/06/2013, é feita a presente averbação para constar que,

Continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS Nº 11.117-9

matricula

423.378

ficha

02

Continuação

de acordo com o relatório "Investigação Detalhada do Solo e Água Subterrânea e Avaliação de Risco", de fevereiro de 2008, elaborado pela empresa GR Engenharia Ambiental, apensado à Pasta Administrativa CETESB nº 620/05 - Bicletas Monark S/A, foi constatado que o imóvel desta matrícula encontra-se contaminado sob investigação. Consta do referido termo que o proprietário do imóvel em questão foi notificado, via postal, pela CETESB, acerca desta averbação; 6) conforme averbação nº 4, feita em 28 de maio de 2015 na Matrícula nº 345.445, mencionada no item 2 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 419.332, e no item 15 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0153/2015, datado de 20 de maio de 2015, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito pelo Diretor de Controle e Licenciamento Ambiental, Sr. Arunho Savastano Neto, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263, de 05/06/2013, o imóvel desta matrícula onde se localiza parte da Gleba B foi considerado reabilitado para uso comercial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS; 326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS; 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS; 326.157,62 mE; 7.385.954,14 mS; e 7) conforme averbação nº 3, feita em 03 de setembro de 2015 na Matrícula nº 419.332, mencionada no item 16 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 26 de agosto de 2015, da **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, e com base no Despacho 135/15/CA, apensado ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi solicitada a presente averbação para constar a alteração do termo de reabilitação objeto da averbação nº 13, tendo em vista que o imóvel desta matrícula passou a ser considerado reabilitado para uso RESIDENCIAL.

Data da Matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PEDRO YAMANAKA:25366319820

Hash: CA3AE7EBB2DEF920D35F8FB6426EEB10

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.2/423.378: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.134.033 - 26/11/2015)

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 55, letra "a", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Data da Matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PEDRO YAMANAKA:25366319820

Hash: CA3AE7EBB2DEF920D35F8FB6426EEB10

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua no verso -

matrícula

423.378

ficha

02

verso

R.3/423.378: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.138.857 - 22/01/2016)

Pela escritura lavrada em 19 de janeiro de 2016, pelo 16º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 4428, páginas 075/085, **BMX REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ/MF nº 11.408.707/0001-58, com sede nesta Capital, na Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, s/nº, Chácara Santo Antonio, **vendeu o imóvel a PJC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede na cidade de Barueri, neste Estado, na Alameda Xingu, nº 350, 16º andar, Conjunto 1601, Alphaville Industrial, pelo preço de R\$7.331.517,44, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de venda e compra de 22/09/2015, não registrado.
Data: 01 de fevereiro de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CELSO APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807

Hash: 0790A661840525F7A36AE9E0EC3A8424

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.4/423.378: RAZÃO SOCIAL (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, foi solicitada a presente averbação a fim de constar que a **PJC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** teve sua denominação social alterada para **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, conforme prova a ata de assembleia geral extraordinária realizada em 19/01/2016, devidamente registrada sob o nº 66.179/16-6, em 05/02/2016, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP.
Data: 05 de abril de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: 42C7BB93691FDE5E51C16B9B23E9C482

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.5/423.378:- LOCAÇÃO (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 7º andar, parte, Vila Nova Conceição, deu em LOCAÇÃO as unidades imobiliárias localizadas do 5º. ao 13º. andares do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Parque da Cidade", unidades essas dentre as quais se encontra aquela objeto desta matrícula, para a **SANOFI-AVENTIS FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 02.685.377/0001-57, com sede nesta Capital, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, Condomínio América Business Park, Edifício Miami, conjunto 22, 2º pavimento, Morumbi, tendo como FIADORA, a **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 10.588.595/0007-97, com sede na Cidade de Campinas, neste Estado, na Rua Macedo Costa, 55, sendo a locação firmada para que a LOCATÁRIA opere nos imóveis sua sede corporativa, desenvolvendo atividades comerciais não residenciais de escritório

- Continua na ficha 03 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

423.378

ficha

03

Continuação

corporativo, sendo expressamente vedada a alteração desta destinação sem a prévia autorização da LOCADORA. O prazo da locação foi estabelecido em 120 (cento e vinte) meses, iniciando-se em 10/02/2017, facultando-se à LOCATÁRIA renovar a locação por 2 (dois) períodos adicionais de 5 (cinco) anos cada. Como contraprestação pela locação das referidas unidades imobiliárias a LOCATÁRIA pagará para a LOCADORA um aluguel mensal de R\$ 1.017.063,00, reajustável anualmente ou na menor periodicidade que venha a ser permitida pela legislação então em vigor, tendo como data base o dia 1º de janeiro de 2.017, de acordo com a variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), na forma e condições estipuladas no contrato. Com as premissas de cumprimento integral pela LOCATÁRIA das obrigações assumidas no contrato e, ainda, de manutenção de sua vigência por todo o prazo de locação, a LOCADORA disponibilizará à LOCATÁRIA um montante total, máximo e irrevogável de R\$ 12.745.102,25 ("Cash Allowance") a serem destinados à realização de benfeitorias, melhorias, equipamentos e serviços, conforme a escolha da LOCATÁRIA. Adicionalmente ao Cash Allowance, a LOCADORA disponibilizará à LOCATÁRIA até R\$ 2.109.816,00 para compra e instalação de forro e luminárias nos imóveis, preparando-os para o uso e operação da LOCATÁRIA ("Adaptações do Imóvel"). Em garantia do fiel cumprimento de todas e quaisquer obrigações assumidas no contrato compareceu a FIADORA **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, acima qualificada, respondendo na qualidade de fiadora e principal pagadora pela totalidade das obrigações da LOCATÁRIA, inclusive obrigações acessórias, de forma solidária, comprometendo-se a pagar todos os valores eventualmente cobrados pela LOCADORA e devidos pela LOCATÁRIA, em até 5 (cinco) dias a contar da data de envio de notificação nesse sentido. Consoante o disposto no artigo 8º da Lei 8.245/1991, foi estabelecida a CLÁUSULA DE VIGÊNCIA, de modo que a locação permanecerá em vigor na hipótese de alienação dos imóveis pela LOCADORA. As partes contratantes foram devidamente representadas por seus representantes legais. Integram a locação os imóveis objetos das matrículas nºs 423.371, 423.372, 423.373, 423.374, 423.375, 423.376, 423.377, 423.378, 423.379, 423.380, 423.381, 423.382, 423.383, 423.384, 423.385, 423.386, 423.387, 423.388. Registro feito nos termos e para os fins previstos no item 3 do inciso I do artigo nº 167 da Lei nº 6.015/73.

Data: 05 de abril de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: 42C7BB93691FDE5E51C16B9B23E9C482

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.6/423.378:- LOCAÇÃO (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo mesmo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 7º andar, parte, Vila Nova Conceição, na qualidade de LOCADORA, a **SANOFI-AVENTIS FARMACÊUTICA**

- Continua no verso -

matricula

423.378

ficha

03

verso

LTDA, CNPJ/MF nº 02.685.377/0001-57, com sede nesta Capital, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, Condomínio América Business Park, Edifício Miami, conjunto 22, 2º pavimento, Morumbi, na qualidade de LOCATÁRIA, e a **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 10.588.595/0007-97, com sede na Cidade de Campinas, neste Estado, na Rua Macedo Costa, 55, na qualidade de FIADORA, tendo ajustado o aluguel das unidades imobiliárias localizadas do 5º. ao 13º. andares do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Parque da Cidade", unidades essas dentre as quais se encontra aquela objeto desta matrícula, mediante o aluguel mensal de R\$1.017.063,00, sendo o prazo de locação de 120 (cento e vinte) meses, iniciando-se em 10/02/2017, na forma e condições estabelecidas no contrato, estabeleceram que, em caso de alienação dos imóveis, a LOCATÁRIA terá direito de preferência para adquiri-los, em igualdade de condições com terceiros, obrigando-se a LOCADORA a dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação, segundo o disposto no artigo 27 da Lei n. 8.245/91, devendo a LOCATÁRIA manifestar-se inequivocamente sobre a aceitação integral, irrevogável e irratável da proposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da notificação, sob pena de caducar o direito de preferência para aquisição dos imóveis. Integram a locação os imóveis objetos das matrículas nºs 423.371, 423.372, 423.373, 423.374, 423.375, 423.376, 423.377, 423.378, 423.379, 423.380, 423.381, 423.382, 423.383, 423.384, 423.385, 423.386, 423.387, 423.388. Averbação feita nos termos e para os fins previstos no item 16 do inciso II do artigo nº 167 da Lei nº 6.015/73.

Data: 05 de abril de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889
Hash: 42C7BB93691FDE5E51C16B9B23E9C482
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.7/423.378: ÁREA REABILITADA (Prenotação nº 1.215.012 - 15/02/2018)

Pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0902/2018, de 05 de janeiro de 2018, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito pela Biol. Maria da Glória Figueiredo, Setor de Gestão de Recursos para Investigação e Remediação de Áreas Contaminadas, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577 de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263 de 05/06/2013, o imóvel denominado Gleba "D" (matrícula 382.953, que constitui registro anterior desta matrícula), com base no Despacho nº 083/17/CA, apenso ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi considerado reabilitado para uso comercial e residencial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS -

- Continua na ficha 04 -

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

-matricula

-ficha

423.378

04

Continuação

326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS – 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS – 326.157,62 mE; 7.385.954,14 mS.

Data: 16 de fevereiro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CELSE APARECIDO LEITE BARROSO: 11331405807

Hash: 6445A7568EA763740959115B160A679B

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.8/423.378;- CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que **o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte nº 085.591.0079-2**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 18/11/2019, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806

Hash: B09DD94BBF7F91F67A748753CAFA2D94

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.9/423.378: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Torre B, 3º andar, Vila Olímpia, **vendeu o imóvel a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND**, CNPJ/MF nº 08.924.783/0001-01, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, pelo preço de R\$12.208.500,00, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de compra e venda de bem imóvel e outras avenças de 06/11/2019, não registrado.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806

Hash: B09DD94BBF7F91F67A748753CAFA2D94

(Matricula em Servicos Online - www.11ri.com.br)

- Continua no verso -

matrícula

423.378

ficha

04

verso

Av.10/423.378: RESTRIÇÕES (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel desta matrícula, adquirido em caráter fiduciário, constitui patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND**, já qualificado, administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, já qualificada, sendo certo que, em conformidade com o disposto no artigo 7º Lei nº 8.668/93, os bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da instituição gestora, dentre os quais o desta matrícula, bem como seus frutos e rendimentos não se comunicam, nem se comunicarão com o restante do patrimônio da administradora, observadas as seguintes restrições: a) não integram o ativo permanente da administradora; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; c) não compõem a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operações da administradora; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiado que possa ser; e f) não poderão ser objeto de constituição de ônus reais.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806

Hash: B09DD94BBF7F91F67A748753CAFA2D94

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 04 de Dezembro de 2019

*Elisangela da Silva
Escrevente Autorizada*

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br

11º Oficial de Registro de Imóveis - PLÍNIO ANTONIO CHAGAS

Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP

Tel.: (11)3779-0000-

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS Nº 11.117-9

matrícula
423.379

ficha
01

São Paulo, 14 de dezembro de 2015.

IMÓVEL: CONJUNTO Nº91, localizado no 9º Pavimento do "SUBCONDOMÍNIO TORRE C1" ou "TORRE CORPORATIVA C1 - SUCUPIRA", parte do "SUBCONDOMÍNIO SETOR C", integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO PARQUE DA CIDADE", situado à Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, Rua José Vicente Cavalheiro, Rua João Peixoto dos Santos e Rua Antonio de Oliveira, no lugar denominado Chácara Santo Antonio, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 652,000m² e a área comum de 791,094m², nesta já incluída a área referente ao direito de uso de 20 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 5º, 4º, 3º, 2º e 1º Subsolos, para a guarda de igual número de automóveis, perfazendo a área total de 1.443,094m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0021160 no terreno do condomínio. O Subcondomínio Setor C foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 10 na Matrícula nº 422.305, deste Serviço Registral.

Contribuintes nºs 085.591.0004-0 e 085.591.0005-9 em área maior.

PROPRIETÁRIA: **BMX REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.408.707/0001-58, com sede na Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, s/nº - Chácara Santo Antonio, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 20, feito em 05 de agosto de 2010 na Matrícula nº 39.142; e Registro nº 2, feito em 10 de novembro de 2011 na Matrícula nº 345.445 (Ms.382.953, 419.332 e 422.305), todas deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PEDRO YAMANAKA:25366319820

Hash: 56A8FB387DC5BDEC04F2C66515D6DE98

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/423.379: REFERÊNCIA

1) Conforme averbação nº 21 feita em 16 de agosto de 2011 na Matrícula nº 39.142, mencionada na averbação nº 1 feita na Matrícula nº 382.953, e no item 1 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que por termo de área contaminada expedido em 01 de agosto de 2011, pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, subscrito pelo Gerente do Setor de Apoio a Programas Especiais - LPPE, Sr. Aruntho Savastano Neto, e em consonância com a Decisão normativa da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicada em 12 de junho de 2006 (processo CG 167/2005), foi solicitada a presente averbação para constar que, a teor do Procedimento CETESB nº 309/05 (PA) **foi constatado que o imóvel desta matrícula encontra-se contaminado em parte, com a seguinte substância: metais**. Consta do referido termo que BMX Realizações Imobiliárias e Participações S/A, foi notificada no referido procedimento, via postal, pela CETESB, acerca da inclusão da respectiva área na Relação de Áreas Contaminadas

Continua no verso

matrícula

423.379

ficha

01

verso

no Estado de São Paulo; **2)** conforme averbação nº 8 feita em 10 de abril de 2013 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 7 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 01 de abril de 2013 e nos termos do Parecer Técnico nº 109/TACA/11, emitido em 05 de maio de 2011 pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, foi solicitada a presente averbação para constar **a restrição do uso das águas subterrâneas para qualquer fim**, durante todo o período de remediação/reabilitação do imóvel, conforme previsto no item 3 - Análise Técnica e no item 4 - Conclusões e Recomendações, subitem 3, ambos do Parecer CETESB; **3)** conforme averbação nº 13, feita em 28 de maio de 2015 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 12 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0153/2015, datado de 20 de maio de 2015, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito pelo Diretor de Controle e Licenciamento Ambiental, Sr. Arunho Savastano Neto, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263, de 05/06/2013, o imóvel desta matrícula onde se localizam as **Glebas A, B, e C foi considerado reabilitado para uso comercial**, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS; 326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS; 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS; 326.157,62 mE; 7.385.954,14 mS, **sendo que a GLEBA D, encontra-se em processo de monitoramento**; **4)** conforme averbação nº 14, feita em 03 de setembro de 2015 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 13 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 26 de agosto de 2015, da **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, e com base no Despacho 135/15/CA, apensado ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi solicitada a presente averbação para constar a alteração do termo de reabilitação objeto da averbação nº 13, tendo em vista que **o imóvel desta matrícula passou a ser considerado reabilitado para uso RESIDENCIAL**; **5)** conforme averbação nº 3, feita em 07 de maio de 2014 na Matrícula nº 345.445, mencionada no item 1 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 419.332, e no item 14 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de área contaminada sob investigação nº 078/CAAR/2014, datado de 23 de abril de 2014, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, órgão delegado do Governo do Estado de São Paulo para, dentre outras atribuições, exercer o gerenciamento de áreas contaminadas em todo território do Estado de São Paulo, nos termos da Lei 13.577/2009, cujo regulamento foi aprovado pelo Decreto nº 59.263/2013, publicado no Diário Oficial do Estado em 06/06/2013, é feita a presente averbação para constar que,

Continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

423.379

ficha

02

Continuação

de acordo com o relatório "Investigação Detalhada do Solo e Água Subterrânea e Avaliação de Risco", de fevereiro de 2008, elaborado pela empresa GR Engenharia Ambiental, apensado à Pasta Administrativa CETESB nº 620/05 - Bicletas Monark S/A, foi constatado que o imóvel desta matrícula encontra-se contaminado sob investigação. Consta do referido termo que o proprietário do imóvel em questão foi notificado, via postal, pela CETESB, acerca desta averbação; 6) conforme averbação nº 4, feita em 28 de maio de 2015 na Matrícula nº 345.445, mencionada no item 2 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 419.332, e no item 15 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0153/2015, datado de 20 de maio de 2015, expedido pela CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, já qualificada, subscrito pelo Diretor de Controle e Licenciamento Ambiental, Sr. Arunho Savastano Neto, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263, de 05/06/2013, o imóvel desta matrícula onde se localiza parte da Gleba B foi considerado reabilitado para uso comercial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS; 326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS; 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS; 326.157,62 mE; 7.385.954,14 mS; e 7) conforme averbação nº 3, feita em 03 de setembro de 2015 na Matrícula nº 419.332, mencionada no item 16 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 26 de agosto de 2015, da CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, e com base no Despacho 135/15/CA, apensado ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi solicitada a presente averbação para constar a alteração do termo de reabilitação objeto da averbação nº 13, tendo em vista que o imóvel desta matrícula passou a ser considerado reabilitado para uso RESIDENCIAL.

Data da Matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PEDRO YAMANAKA:25366319820

Hash: 56A8FB387DC5BDEC04F2C66515D6DE98

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.2/423.379: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.134.033 - 26/11/2015)

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 55, letra "a", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Data da Matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PEDRO YAMANAKA:25366319820

Hash: 56A8FB387DC5BDEC04F2C66515D6DE98

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua no verso -

matricula

423.379

ficha

02

verso

R.3/423.379: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.138.857 - 22/01/2016)

Pela escritura lavrada em 19 de janeiro de 2016, pelo 16º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 4428, páginas 075/085, **BMX REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ/MF nº 11.408.707/0001-58, com sede nesta Capital, na Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, s/nº, Chácara Santo Antonio, **vendeu o imóvel a PJC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede na cidade de Barueri, neste Estado, na Alameda Xingu, nº 350, 16º andar, Conjunto 1601, Alphaville Industrial, pelo preço de R\$7.071.226,88, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de venda e compra de 22/09/2015, não registrado. **Data: 01 de fevereiro de 2016.**

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CELSON APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807

Hash: BFEE4DF71DDA12281C4B1C1C6FEE6511

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.4/423.379: RAZÃO SOCIAL (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, foi solicitada a presente averbação a fim de constar que a **PJC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** teve sua denominação social alterada para **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, conforme prova a ata de assembleia geral extraordinária realizada em 19/01/2016, devidamente registrada sob o nº 66.179/16-6, em 05/02/2016, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP. **Data: 05 de abril de 2017.**

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

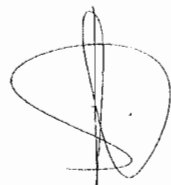
Hash: 162CAB41D6D79E274F38C00BF3709BA9

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.5/423.379:- LOCAÇÃO (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 7º andar, parte, Vila Nova Conceição, deu em LOCAÇÃO as unidades imobiliárias localizadas do 5º. ao 13º. andares do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Parque da Cidade", unidades essas dentre as quais se encontra aquele objeto desta matrícula, para a **SANOFI-AVENTIS FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 02.685.377/0001-57, com sede nesta Capital, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, Condomínio América Business Park, Edifício Miami, conjunto 22, 2º pavimento, Morumbi, tendo como FIADORA, a **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 10.588.595/0007-97, com sede na Cidade de Campinas, neste Estado, na Rua Macedo Costa, 55, sendo a locação firmada para que a LOCATÁRIA opere nos imóveis sua sede corporativa, desenvolvendo atividades comerciais não residenciais de escritório

- Continua na ficha 03 -



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

423.379

ficha

03

Continuação

corporativo, sendo expressamente vedada a alteração desta destinação sem a prévia autorização da LOCADORA. O prazo da locação foi estabelecido em 120 (cento e vinte) meses, iniciando-se em 10/02/2017, facultando-se à LOCATÁRIA renovar a locação por 2 (dois) períodos adicionais de 5 (cinco) anos cada. Como contraprestação pela locação das referidas unidades imobiliárias a LOCATÁRIA pagará para a LOCADORA um aluguel mensal de R\$ 1.017.063,00, reajustável anualmente ou na menor periodicidade que venha a ser permitida pela legislação então em vigor, tendo como data base o dia 1º de janeiro de 2.017, de acordo com a variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), na forma e condições estipuladas no contrato. Com as premissas de cumprimento integral pela LOCATÁRIA das obrigações assumidas no contrato e, ainda, de manutenção de sua vigência por todo o prazo de locação, a LOCADORA disponibilizará à LOCATÁRIA um montante total, máximo e irrevogável de R\$ 12.745.102,25 ("Cash Allowance") a serem destinados à realização de benfeitorias, melhorias, equipamentos e serviços, conforme a escolha da LOCATÁRIA. Adicionalmente ao Cash Allowance, a LOCADORA disponibilizará à LOCATÁRIA até R\$ 2.109.816,00 para compra e instalação de forro e luminárias nos imóveis, preparando-os para o uso e operação da LOCATÁRIA ("Adaptações do Imóvel"). Em garantia do fiel cumprimento de todas e quaisquer obrigações assumidas no contrato compareceu a FIADORA **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, acima qualificada, respondendo na qualidade de fiadora e principal pagadora pela totalidade das obrigações da LOCATÁRIA, inclusive obrigações acessórias, de forma solidária, comprometendo-se a pagar todos os valores eventualmente cobrados pela LOCADORA e devidos pela LOCATÁRIA, em até 5 (cinco) dias a contar da data de envio de notificação nesse sentido. Consoante o disposto no artigo 8º da Lei 8.245/1991, foi estabelecida a CLÁUSULA DE VIGÊNCIA, de modo que a locação permanecerá em vigor na hipótese de alienação dos imóveis pela LOCADORA. As partes contratantes foram devidamente representadas por seus representantes legais. Integram a locação os imóveis objetos das matrículas nºs 423.371, 423.372, 423.373, 423.374, 423.375, 423.376, 423.377, 423.378, 423.379, 423.380, 423.381, 423.382, 423.383, 423.384, 423.385, 423.386, 423.387, 423.388. Registro feito nos termos e para os fins previstos no item 3 do inciso I do artigo nº 167 da Lei nº 6.015/73.
Data: 05 de abril de 2017.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889
Hash: 162CAB41D6D79E274F38C00BF3709BA9
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.6/423.379:- LOCAÇÃO (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo mesmo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 7º andar, parte, Vila Nova Conceição, na qualidade de LOCADORA, a **SANOFI-AVENTIS FARMACÊUTICA**

- Continua no verso -

matrícula

423.379

ficha

03

verso

LTDA, CNPJ/MF nº 02.685.377/0001-57, com sede nesta Capital, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, Condomínio América Business Park, Edifício Miami, conjunto 22, 2º pavimento, Morumbi, na qualidade de LOCATÁRIA, e a **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 10.588.595/0007-97, com sede na Cidade de Campinas, neste Estado, na Rua Macedo Costa, 55, na qualidade de FIADORA, tendo ajustado o aluguel das unidades imobiliárias localizadas do 5º. ao 13º. andares do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Parque da Cidade", unidades essas dentre as quais se encontra aquela objeto desta matrícula, mediante o aluguel mensal de R\$1.017.063,00, sendo o prazo de locação de 120 (cento e vinte) meses, iniciando-se em 10/02/2017, na forma e condições estabelecidas no contrato, estabeleceram que, em caso de alienação dos imóveis, a LOCATÁRIA terá direito de preferência para adquiri-los, em igualdade de condições com terceiros, obrigando-se a LOCADORA a dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação, segundo o disposto no artigo 27 da Lei n. 8.245/91, devendo a LOCATÁRIA manifestar-se inequivocamente sobre a aceitação integral, irrevogável e irretratável da proposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da notificação, sob pena de caducar o direito de preferência para aquisição dos imóveis. Integram a locação os imóveis objetos das matrículas nºs 423.371, 423.372, 423.373, 423.374, 423.375, 423.376, 423.377, 423.378, 423.379, 423.380, 423.381, 423.382, 423.383, 423.384, 423.385, 423.386, 423.387, 423.388. Averbação feita nos termos e para os fins previstos no item 16 do inciso II do artigo nº 167 da Lei nº 6.015/73.

Data: 05 de abril de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: 162CAB41D6D79E274F38C00BF3709BA9

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.7/423.379: ÁREA REABILITADA (Prenotação nº 1.215.012 - 15/02/2018)

Pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0902/2018, de 05 de janeiro de 2018, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito pela Biol. Maria da Glória Figueiredo, Setor de Gestão de Recursos para Investigação e Remediação de Áreas Contaminadas, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577 de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263 de 05/06/2013, o imóvel denominado Gleba "D" (matrícula 382.953, que constitui registro anterior desta matrícula), com base no Despacho nº 083/17/CA, apenso ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi considerado reabilitado para uso comercial e residencial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS -

- Continua na ficha 04 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula	ficha
423.379	04

Continuação

326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS – 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS – 326.157,62 mE;
7.385.954,14 mS.

Data: 16 de fevereiro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CELSON APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807
Hash: 6445A7568EA763740959115B160A679B
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.8/423.379:- CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte nº 085.591.0080-6, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 18/11/2019, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: 11747CF5595109ACAB6AAF2F9016B7F5
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.9/423.379: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Torre B, 3º andar, Vila Olímpia, vendeu o imóvel a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND, CNPJ/MF nº 08.924.783/0001-01, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, pelo preço de R\$12.208.500,00, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de compra e venda de bem imóvel e outras avenças de 06/11/2019, não registrado.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: 11747CF5595109ACAB6AAF2F9016B7F5
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua no verso -

matrícula

423.379

ficha

04
verso

Av.10/423.379: RESTRIÇÕES (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel desta matrícula, adquirido em caráter fiduciário, constitui patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND**, já qualificado, administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, já qualificada, sendo certo que, em conformidade com o disposto no artigo 7º Lei nº 8.668/93, os bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da instituição gestora, dentre os quais o desta matrícula, bem como seus frutos e rendimentos não se comunicam, nem se comunicarão com o restante do patrimônio da administradora, observadas as seguintes restrições: a) não integram o ativo permanente da administradora; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; c) não compõem a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operações da administradora; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiado que possa ser; e f) não poderão ser objeto de constituição de ônus reais.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806

Hash: 11747CF5595109ACAB6AAF2F9016B7F5

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 04 de Dezembro de 2019

Elisângela da Silva
Escrevente Autorizada

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br

1º Oficial de Registro de Imóveis - **PLÍNIO ANTONIO CHAGAS**

Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP

Tel.: (11)3779-0000-

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS Nº 11.117-9

matrícula
423.380

ficha
01

São Paulo, 14 de dezembro de 2015.

IMÓVEL: CONJUNTO Nº92, localizado no 9º Pavimento do "SUBCONDOMÍNIO TORRE C1" ou "TORRE CORPORATIVA C1 - SUCUPIRA", parte do "SUBCONDOMÍNIO SETOR C", integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO PARQUE DA CIDADE", situado à Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, Rua José Vicente Cavalheiro, Rua João Peixoto dos Santos e Rua Antonio de Oliveira, no lugar denominado Chácara Santo Antonio, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 676,000m² e a área comum de 805,094m², nesta já incluída a área referente ao direito de uso de 20 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 5º, 4º, 3º, 2º e 1º Subsolos, para a guarda de igual número de automóveis, perfazendo a área total de 1.481,094m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0021850 no terreno do condomínio. O Subcondomínio Setor C foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 10 na Matrícula nº 422.305, deste Serviço Registral.

Contribuintes nºs 085.591.0004-0 e 085.591.0005-9 em área maior.

PROPRIETÁRIA: **BMX REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.408.707/0001-58, com sede na Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, s/nº - Chácara Santo Antonio, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 20, feito em 05 de agosto de 2010 na Matrícula nº 39.142; e Registro nº 2, feito em 10 de novembro de 2011 na Matrícula nº 345.445 (Ms.382.953, 419.332 e 422.305), todas deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PEDRO YAMANAKA:25366319820

Hash: CA3AE7EBB2DEF920D35F8FB6426EEB10

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/423.380: REFERÊNCIA

1) Conforme averbação nº 21 feita em 16 de agosto de 2011 na Matrícula nº 39.142, mencionada na averbação nº 1 feita na Matrícula nº 382.953, e no item 1 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que por termo de área contaminada expedido em 01 de agosto de 2011, pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, subscrito pelo Gerente do Setor de Apoio a Programas Especiais - LPPE, Sr. Aruntho Savastano Neto, e em consonância com a Decisão normativa da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicada em 12 de junho de 2006 (processo CG 167/2005), foi solicitada a presente averbação para constar que, a teor do Procedimento CETESB nº 309/05 (PA) **foi constatado que o imóvel desta matrícula encontra-se contaminado em parte, com a seguinte substância: metais.** Consta do referido termo que BMX Realizações Imobiliárias e Participações S/A, foi notificada no referido procedimento, via postal, pela CETESB, acerca da inclusão da respectiva área na Relação de Áreas Contaminadas

Continua no verso

matrícula
423.380

ficha
01
verso

no Estado de São Paulo; 2) conforme averbação nº 8 feita em 10 de abril de 2013 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 7 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 01 de abril de 2013 e nos termos do Parecer Técnico nº 109/TACA/11, emitido em 05 de maio de 2011 pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, foi solicitada a presente averbação para constar a restrição do uso das águas subterrâneas para qualquer fim, durante todo o período de remediação/reabilitação do imóvel, conforme previsto no item 3 - Análise Técnica e no item 4 - Conclusões e Recomendações, subitem 3, ambos do Parecer CETESB; 3) conforme averbação nº 13, feita em 28 de maio de 2015 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 12 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0153/2015, datado de 20 de maio de 2015, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito pelo Diretor de Controle e Licenciamento Ambiental, Sr. Arunho Savastano Neto, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263, de 05/06/2013, o imóvel desta matrícula onde se localizam as Glebas A, B, e C foi considerado reabilitado para uso comercial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS; 326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS; 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS; 326.157,62 mE; 7.385.954,14 mS, sendo que a GLEBA D, encontra-se em processo de monitoramento; 4) conforme averbação nº 14, feita em 03 de setembro de 2015 na Matrícula nº 382.953, mencionada no item 13 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 26 de agosto de 2015, da **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, e com base no Despacho 135/15/CA, apensado ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi solicitada a presente averbação para constar a alteração do termo de reabilitação objeto da averbação nº 13, tendo em vista que o imóvel desta matrícula passou a ser considerado reabilitado para uso RESIDENCIAL; 5) conforme averbação nº 3, feita em 07 de maio de 2014 na Matrícula nº 345.445, mencionada no item 1 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 419.332, e no item 14 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de área contaminada sob investigação nº 078/CAAR/2014, datado de 23 de abril de 2014, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, órgão delegado do Governo do Estado de São Paulo para, dentre outras atribuições, exercer o gerenciamento de áreas contaminadas em todo território do Estado de São Paulo, nos termos da Lei 13.577/2009, cujo regulamento foi aprovado pelo Decreto nº 59.263/2013, publicado no Diário Oficial do Estado em 06/06/2013, é feita a presente averbação para constar que,

Continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

423.380

ficha

02

Continuação

de acordo com o relatório "Investigação Detalhada do Solo e Água Subterrânea e Avaliação de Risco", de fevereiro de 2008, elaborado pela empresa GR Engenharia Ambiental, apensado à Pasta Administrativa CETESB nº 620/05 - Bicletas Monark S/A, foi constatado que o imóvel desta matrícula encontra-se contaminado sob investigação. Consta do referido termo que o proprietário do imóvel em questão foi notificado, via postal, pela CETESB, acerca desta averbação; 6) conforme averbação nº 4, feita em 28 de maio de 2015 na Matrícula nº 345.445, mencionada no item 2 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 419.332, e no item 15 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, todas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0153/2015, datado de 20 de maio de 2015, expedido pela CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, já qualificada, subscrito pelo Diretor de Controle e Licenciamento Ambiental, Sr. Arunho Savastano Neto, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263, de 05/06/2013, o imóvel desta matrícula onde se localiza parte da Gleba B foi considerado reabilitado para uso comercial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS; 326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS; 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS; 326.157,62 mE; 7.385.954,14 mS; e 7) conforme averbação nº 3, feita em 03 de setembro de 2015 na Matrícula nº 419.332, mencionada no item 16 da averbação nº 1 feita na Matrícula nº 422.305, ambas deste Serviço Registral, verifica-se que pelo requerimento de 26 de agosto de 2015, da CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, e com base no Despacho 135/15/CA, apensado ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi solicitada a presente averbação para constar a alteração do termo de reabilitação objeto da averbação nº 13, tendo em vista que o imóvel desta matrícula passou a ser considerado reabilitado para uso RESIDENCIAL.

Data da Matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PEDRO YAMANAKA:25366319820

Hash: CA3AE7EBB2DEF920D35F8FB6426EEB10

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.2/423.380: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.134.033 - 26/11/2015)

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 55, letra "a", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Data da Matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PEDRO YAMANAKA:25366319820

Hash: CA3AE7EBB2DEF920D35F8FB6426EEB10

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua no verso -

matrícula

423.380

ficha

02

verso

R.3/423.380: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.138.857 - 22/01/2016)

Pela escritura lavrada em 19 de janeiro de 2016, pelo 16º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 4428, páginas 075/085, **BMX REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ/MF nº 11.408.707/0001-58, com sede nesta Capital, na Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, s/nº, Chácara Santo Antonio, **vendeu o imóvel a PJC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede na cidade de Barueri, neste Estado, na Alameda Xingu, nº 350, 16º andar, Conjunto 1601, Alphaville Industrial, pelo preço de R\$7.331.517,44, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de venda e compra de 22/09/2015, não registrado.
Data: 01 de fevereiro de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CELSO APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807

Hash: C25F06999552F6CA8453BD5B26A2B2AE

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.4/423.380: RAZÃO SOCIAL (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, foi solicitada a presente averbação a fim de constar que a **PJC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** teve sua denominação social alterada para **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, conforme prova a ata de assembleia geral extraordinária realizada em 19/01/2016, devidamente registrada sob o nº 66.179/16-6, em 05/02/2016, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP.
Data: 05 de abril de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: 1B0E9CC5A12659B5CFC50103F8AFDF8B

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.5/423.380:- LOCAÇÃO (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 7º andar, parte, Vila Nova Conceição, deu em LOCAÇÃO as unidades imobiliárias localizadas do 5º. ao 13º. andares do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Parque da Cidade", unidades essas dentre as quais se encontra aquele objeto desta matrícula, para a **SANOFI-AVENTIS FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 02.685.377/0001-57, com sede nesta Capital, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, Condomínio América Business Park, Edifício Miami, conjunto 22, 2º pavimento, Morumbi, tendo como FIADORA, a **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 10.588.595/0007-97, com sede na Cidade de Campinas, neste Estado, na Rua Macedo Costa, 55, sendo a locação firmada para que a LOCATÁRIA opere nos imóveis sua sede corporativa, desenvolvendo atividades comerciais não residenciais de escritório

- Continua na ficha 03 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

423.380

ficha

03

Continuação

corporativo, sendo expressamente vedada a alteração desta destinação sem a prévia autorização da LOCADORA. O prazo da locação foi estabelecido em 120 (cento e vinte) meses, iniciando-se em 10/02/2017, facultando-se à LOCATÁRIA renovar a locação por 2 (dois) períodos adicionais de 5 (cinco) anos cada. Como contraprestação pela locação das referidas unidades imobiliárias a LOCATÁRIA pagará para a LOCADORA um aluguel mensal de R\$ 1.017.063,00, reajustável anualmente ou na menor periodicidade que venha a ser permitida pela legislação então em vigor, tendo como data base o dia 1º de janeiro de 2.017, de acordo com a variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), na forma e condições estipuladas no contrato. Com as premissas de cumprimento integral pela LOCATÁRIA das obrigações assumidas no contrato e, ainda, de manutenção de sua vigência por todo o prazo de locação, a LOCADORA disponibilizará à LOCATÁRIA um montante total, máximo e irrevogável de R\$ 12.745.102,25 ("Cash Allowance") a serem destinados à realização de benfeitorias, melhorias, equipamentos e serviços, conforme a escolha da LOCATÁRIA. Adicionalmente ao Cash Allowance, a LOCADORA disponibilizará à LOCATÁRIA até R\$ 2.109.816,00 para compra e instalação de forro e luminárias nos imóveis, preparando-os para o uso e operação da LOCATÁRIA ("Adaptações do Imóvel"). Em garantia do fiel cumprimento de todas e quaisquer obrigações assumidas no contrato compareceu a FIADORA **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, acima qualificada, respondendo na qualidade de fiadora e principal pagadora pela totalidade das obrigações da LOCATÁRIA, inclusive obrigações acessórias, de forma solidária, comprometendo-se a pagar todos os valores eventualmente cobrados pela LOCADORA e devidos pela LOCATÁRIA, em até 5 (cinco) dias a contar da data de envio de notificação nesse sentido. Consoante o disposto no artigo 8º da Lei 8.245/1991, foi estabelecida a CLÁUSULA DE VIGÊNCIA, de modo que a locação permanecerá em vigor na hipótese de alienação dos imóveis pela LOCADORA. As partes contratantes foram devidamente representadas por seus representantes legais. Integram a locação os imóveis objetos das matrículas nºs 423.371, 423.372, 423.373, 423.374, 423.375, 423.376, 423.377, 423.378, 423.379, 423.380, 423.381, 423.382, 423.383, 423.384, 423.385, 423.386, 423.387, 423.388. Registro feito nos termos e para os fins previstos no item 3 do inciso I do artigo nº 167 da Lei nº 6.015/73.

Data: 05 de abril de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: 1B0E9CC5A12659B5CFC50103F8AFDF8B

(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.6/423.380:- LOCAÇÃO (Prenotação nº 1.177.364 - 22/02/2017)

Pelo mesmo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2017, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 7º andar, parte, Vila Nova Conceição, na qualidade de LOCADORA, a **SANOFI-AVENTIS FARMACÊUTICA**

- Continua no verso -

matricula

423.380

ficha

03

verso

LTDA, CNPJ/MF nº 02.685.377/0001-57, com sede nesta Capital, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, Condomínio América Business Park, Edifício Miami, conjunto 22, 2º pavimento, Morumbi, na qualidade de LOCATÁRIA, e a **MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA**, CNPJ/MF nº 10.588.595/0007-97, com sede na Cidade de Campinas, neste Estado, na Rua Macedo Costa, 55, na qualidade de FIADORA, tendo ajustado o aluguel das unidades imobiliárias localizadas do 5º. ao 13º. andares do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Parque da Cidade", unidades essas dentre as quais se encontra aquele objeto desta matrícula, mediante o aluguel mensal de R\$1.017.063,00, sendo o prazo de locação de 120 (cento e vinte) meses, iniciando-se em 10/02/2017, na forma e condições estabelecidas no contrato, estabeleceram que, em caso de alienação dos imóveis, a LOCATÁRIA terá direito de preferência para adquiri-los, em igualdade de condições com terceiros, obrigando-se a LOCADORA a dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação, segundo o disposto no artigo 27 da Lei n. 8.245/91, devendo a LOCATÁRIA manifestar-se inequivocamente sobre a aceitação integral, irrevogável e irretratável da proposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da notificação, sob pena de caducar o direito de preferência para aquisição dos imóveis. Integram a locação os imóveis objetos das matrículas nºs 423.371, 423.372, 423.373, 423.374, 423.375, 423.376, 423.377, 423.378, 423.379, 423.380, 423.381, 423.382, 423.383, 423.384, 423.385, 423.386, 423.387, 423.388. Averbação feita nos termos e para os fins previstos no item 16 do inciso II do artigo nº 167 da Lei nº 6.015/73.

Data: 05 de abril de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889

Hash: 1B0E9CC5A12659B5CFC50103F8AFDF8B

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.7/423.380: ÁREA REABILITADA (Prenotação nº 1.215.012 - 15/02/2018)

Pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0902/2018, de 05 de janeiro de 2018, expedido pela CETESB - **COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, subscrito pela Biol. Maria da Glória Figueiredo, Setor de Gestão de Recursos para Investigação e Remediação de Áreas Contaminadas, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577 de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263 de 05/06/2013, o imóvel denominado Gleba "D" (matrícula 382.953, que constitui registro anterior desta matrícula), com base no Despacho nº 083/17/CA, apenso ao Processo CETESB nº 33/01369/07, foi considerado reabilitado para uso comercial e residencial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SAD69: 326.250,43 mE; 7.386.476,44 mS -

- Continua na ficha 04 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

423.380

ficha

04

Continuação

326.419,72 mE; 7.386.380,64 mS – 325.720,67 mE; 7.386.235,66 mS – 326.157,62 mE;
7.385.954,14 mS.

Data: 16 de fevereiro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CELSE APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807
Hash: 6445A7568EA763740959115B160A679B
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.8/423.380:- CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte nº 085.591.0081-4, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 18/11/2019, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: 689056C2A02BDC7928DDDAC887497DC8
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.9/423.380: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, **REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ/MF nº 23.851.796/0001-91, com sede nesta Capital, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Torre B, 3º andar, Vila Olímpia, vendeu o imóvel a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND**, CNPJ/MF nº 08.924.783/0001-01, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, pelo preço de R\$12.208.500,00, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de compra e venda de bem imóvel e outras avenças de 06/11/2019, não registrado.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: 689056C2A02BDC7928DDDAC887497DC8
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua no verso -

matricula

423.380

ficha

04

verso

Av.10/423.380: RESTRIÇÕES (Prenotação nº 1.287.381 - 14/11/2019)

Pela escritura lavrada em 11 de novembro de 2019, pelo 9º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 11.082, página 337, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel desta matrícula, adquirido em caráter fiduciário, constitui patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND**, já qualificado, administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, já qualificada, sendo certo que, em conformidade com o disposto no artigo 7º Lei nº 8.668/93, os bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da instituição gestora, dentre os quais o desta matrícula, bem como seus frutos e rendimentos não se comunicam, nem se comunicarão com o restante do patrimônio da administradora, observadas as seguintes restrições: a) não integram o ativo permanente da administradora; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; c) não compõem a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operações da administradora; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiado que possa ser; e f) não poderão ser objeto de constituição de ônus reais.

Data: 04 de dezembro de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806

Hash: 689056C2A02BDC7928DDDAC887497DC8

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 04 de Dezembro de 2019

Elisangela da Silva
Escrevente Autorizada

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br

11º Oficial de Registro de Imóveis - PLÍNIO ANTONIO CHAGAS

Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP

Tel.: (11)3779-0000-

- Utilize uma impressora tipo jato de tinta (ink jet) ou laser.
- Imprima o boleto em folha tamanho A4 (210x297 mm) ou Carta (216x279 mm) de cor branca.
- Utilize fonte padrão (letras pequenas).
- Configure as margens de impressão direita e esquerda para 10mm.
- Corte nas linhas indicadas. "CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI"
- Não fure, dobre ou risque a região do código de barras.

LEIA AS INSTRUÇÕES



Vide campo de Outras Informações neste boleto.

CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUÍ



PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
IPTU/TAXAS - SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA

RECIBO

NOME DO PROPRIETÁRIO		PARCELA		N.º DE SEQUE		EXERCÍCIO	
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		A VISTA				2019	
NOME DO POSSUIDOR		PRINCIPAL COM DESCONTO		N.º DO CONTRIBuinte			
		117.428,40		085.591.0072-5			
LOCAL DO IMÓVEL		MULTA		CÓDIGO DO TÍTULO		N.º	
AV DAS NACOES UNIDAS				111		01	
N14401 CD PARQUE DA CIDADE CJ 51 TORRE C1 CHACARA SANTO						5	
ANTONIO		CORREÇÃO MONETÁRIA		VENCIMENTO			
04794-000				10/02/2019			
MENSAGENS		JURGS					
		VALOR A PAGAR		DATA DE EMISSÃO		DATA DE VALIDADE	
		117.428,40		18/01/2019		10/02/2019	

WILLIAM H. BROWN

8180000011740 284057011900 210240001320 313200199006

ALTERNATIVE MECHANICAL

BANCO - DESTAQUE AQUI



PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - DAMSP

014, DE SERIE

02/07/2005 15:01:00

10/02/2019

0 - ENDEREÇO DO CONTRIBUÍVEL (COMPLETO) INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL										04 - N. DO CONTRIBUÍVEL 085.591.0072-5			
05 - VALOR À VISTA, COM DESCONTO				06 - ESPECIFICAÇÃO DO TRIBUTO IPTU				07 - COD. TRIBUTO 111		08 - NR. 01		09 - C/PRL 5	
117.428,40								10 - COD. RECEITA		11 - PARCELA A VISTA			
12 - ESTANTEÍRIA SF		13 - DATA DE CÁLCULO 18/01/2019		14 - ESPECIFICAÇÃO DA RECEITA				15 - COD. RECEITA		16 - PARCELA			
17 - CÁLCULO OVALADO SE FOR O CASO		18 - UNIDADE DE VALOR XXXXXX		19 - QUANT. UNID. VALOR XXXXXX		20 - VALOR DA UNID. NO PAGTO (ATE O TERCEROS DOIS) XXXXXX		21 - VALOR DA UNID. NO PAGTO (ATE O TERCEROS DOIS) XXXXXX		22 - VALOR DA UNID. NO PAGTO (ATE O TERCEROS DOIS) XXXXXX			
23 - LOCAL DO IMÓVEL AV DAS NAÇÕES UNIDAS N14401 CD PARQUE DA CIDADE CJ 51 TORRE C1 CHACARA SANTO ANTONIO 04794-000										24 - DATA DE PAGTO 18/01/2019			
25 - OUTRAS INFORMAÇÕES - O pagamento à vista com desconto pode ser feito somente até a data de vencimento. - Efetuado o pagamento à vista, desconsidere as folhas referentes às prestações.										26 - DATA DE PAGTO 18/01/2019			
27 - DATA DE PAGTO (BANCÁRIO)				28 - EXERCÍCIO		29 - USU		30 - DATA DE BASE		31 - DATA DE VALOR		32 - DATA DE VALOR	
2A.VIA. INTERN.-18/01/2019				2019		**		01/01/2019		SR. CADA NO DO RECEBER ARCS ESTA DATA		10/02/2019	
33 - VALOR DA UNID. NO PAGTO (ATE O TERCEROS DOIS) 117.428,40										34 - VALOR DA UNID. NO PAGTO (ATE O TERCEROS DOIS) 117.428,40			

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

818000011740 284057011900 210240001320 313200199006

27 • AUTHENTIC AND MEANINGFUL



4

CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI

14,000,01388

Instruções para emissão deste boleto em sua impressora:

- Utilize uma impressora tipo jato de tinta (ink jet) ou laser.
- Imprima o boleto em folha tamanho A4 (210x297 mm) ou Carta (216x279 mm) de cor branca.
- Utilize fonte padrão (letras pequenas).
- Configure as margens de impressão direita e esquerda para 10mm.
- Corte nas linhas indicadas: "CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI"
- Não fure, dobre ou risque a região do código de barras.

**LEIA AS INSTRUÇÕES**

Imprimir



Nova Pesquisa

Instruções para pagamento:

Vide campo de Outras Informações neste boleto.

CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI



PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
IPTU/TAXAS - SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA

RECIBO

NOME DO PROPRIETÁRIO INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		PARCELA A VISTA	N. DE SÉRIE 085.591.0074-1	EXERCÍCIO 2019
NOME DO POSSUIDOR		PRINCIPAL COM DESCONTO 117.428,40	N. DO CONTRIBUINTE	
LOCAL DO IMÓVEL AV DAS NACOES UNIDAS N14401 CD PARQUE DA CIDADE CJ 61 TORRE C1 CHACARA SANTO ANTONIO 04794-000		MULTA	CÓDIGO DO TRIBUTO 111	NR 01
MENSAGENS		CORREÇÃO MONETÁRIA	VENCIMENTO 10/02/2019	
		JUROS		
		VALOR A PAGAR 117.428,40	DATA DE EMISSÃO 18/01/2019	DATA DE VALIDADE 10/02/2019

VIA DO CONTRIBUINTE

240001323450

818900011746 284057011900 210240001320 345000199035

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

BANCO - DESTAQUE AQUI



PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - DAMSP

N. DE SÉRIE	VENCIMENTO 10/02/2019
-------------	---------------------------------

NOME DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		N. DO CONTRIBUINTE 085.591.0074-1	
05-VALOR A VISTA COM DESCONTO 117.428,40	06-ESPECIFICAÇÕES DO TRIBUTO IPTU	07-COD. TRIBUTO 111	08-NR 01
10-EMITENTE SF	11-EMISSÃO/CÁLCULO 18/01/2019	12-ESPECIFICAÇÃO DA RECEITA	13-COD. RECEITA A VISTA
CALCULAR O VALOR SE FOR O CASO	15-UNIDADE DE VALOR *****	16-VALOR DA UNID. NO PAGTO. ATÉ O VENCIMENTO! *****	17-VALOR (R\$) *****
28-LOCAL DO IMÓVEL AV DAS NACOES UNIDAS N14401 CD PARQUE DA CIDADE CJ 61 TORRE C1 CHACARA SANTO ANTONIO 04794-000		29-OUTRAS INFORMAÇÕES	
30-CONSELHO DE VIADOMILENÁRIO 2A.VIA INTERN.-18/01/2019		31-EXERCÍCIO 2019	
32-USO **		33-DATA BASE 01/01/2019	
34-CARCA NÃO RECEBER APOS ESTA DATA		35-DATA DE VALIDADE 10/02/2019	
36-TOTAL A PAGAR (R\$) 117.428,40			

VIA DO BANCO

240001323450

818900011746 284057011900 210240001320 345000199035

77-AUTENTICAÇÃO MECÂNICA



CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI



1400001391

Instruções para emissão deste boleto em sua impressora:

- Utilize uma impressora tipo jato de tinta (ink jet) ou laser.
- Imprima o boleto em folha tamanho A4 (210x297 mm) ou Carta (216x279 mm) de cor branca.
- Utilize fonte padrão (letras pequenas).
- Configure as margens de impressão direita e esquerda para 10mm.
- Corte nas linhas indicadas: "CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI"
- Não fure, dobre ou risque a região do código de barras.

**LEIA AS INSTRUÇÕES**

Imprimir



Nova Pesquisa

Instruções para pagamento:

Vide campo de Outras Informações neste boleto.

CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI



PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
IPTU/TAXAS - SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA

RECIBO

NOME DO PROPRIETÁRIO INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		PARCELA A VISTA	N. DE SÉRIE	EXERCÍCIO 2019
NOME DO POSSUIDOR		PRINCIPAL COM DESCONTO 120.978,70	N. DO CONTRIBUINTE 085.591.0075-1	
LOCAL DO IMÓVEL AV DAS NACOES UNIDAS N14401 CD PARQUE DA CIDADE CJ 62 TORRE C1 CHACARA SANTO ANTONIO 04794-000		MULTA	CÓDIGO DO TRIBUTO 111	NR 01
		CORREÇÃO MONETÁRIA	VENCIMENTO 10/02/2019	
MENSAGENS		JUROS		
		VALOR A PAGAR 120.978,70	DATA DE EMISSÃO 18/01/2019	DATA DE VALIDADE 10/02/2019

VIA DO CONTRIBUINTE

240001323476

818300012091 787057011907 210240001320 347600199113

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

BANCO - DESTAQUE AQUI



PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - DAMSP

N. DE SÉRIE	VENCIMENTO 10/02/2019
-------------	---------------------------------

NOME DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		N. DO CONTRIBUINTE 085.591.0075-1	
05-VALOR A VISTA COM DESCONTO 120.978,70	06-ESPECIFICAÇÕES DO TRIBUTO IPTU	07-COD. TRIBUTO 111	08-NR 01
10-EMITENTE SF	11-EMIÇÃO/CÁLCULO 18/01/2019	12-ESPECIFICAÇÃO DA RECEITA	13-COD. RECEITA A VISTA
CALCULAR O VALOR SE FOR O CASO	15-UNIDADE DE VALOR *****	16-QTDE. UNID. VALOR *****	17-VALOR DA UNID. NO PAGTO. (ATÉ O VENCIMENTO) *****
28-LOCAL DO IMÓVEL AV DAS NACOES UNIDAS N14401 CD PARQUE DA CIDADE CJ 62 TORRE C1 CHACARA SANTO ANTONIO 04794-000		19	
29-OUTRAS INFORMAÇÕES - O pagamento à vista com desconto pode ser feito somente até a data de vencimento. - Efetuado o pagamento à vista, desconsidere as folhas referentes às prestações.		20-CORREÇÃO MONETÁRIA	
		21-MULTA (%)	
		22-JUROS	
		23-DESCONTO (%)	
		24-	
30-CONUSEU? VIA DOM. BANCÁRIO 2A.VIA INTERN.-18/01/2019	31-EXERCÍCIO 2019	32-USO **	33-DATA BASE 01/01/2019
34-SR. CAIXA NÃO RECEBER APOÓS ESTA DATA		35-DATA DE VALIDADE 10/02/2019	
		36-TOTAL A PAGAR (R\$) 120.978,70	

VIA DO BANCO

240001323476

818300012091 787057011907 210240001320 347600199113

37-AUTENTICAÇÃO MECÂNICA



CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI



1400001392

Instruções para emissão deste boleto em sua impressora:

- Utilize uma impressora tipo jato de tinta (ink jet) ou laser.
- Imprima o boleto em folha tamanho A4 (210x297 mm) ou Carta (216x279 mm) de cor branca.
- Utilize fonte padrão (letras pequenas).
- Configure as margens de impressão direita e esquerda para 10mm.
- Corte nas linhas indicadas: "CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI"
- Não fure, dobre ou risque a região do código de barras.



LEIA AS INSTRUÇÕES



Imprimir



Nova Pesquisa

Instruções para pagamento:

Vide campo de Outras Informações neste boleto.

CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI



PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
IPTU/TAXAS - SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA

RECIBO

NOME DO PROPRIETÁRIO INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		PARCELA A VISTA		N. DE SÉRIE		EXERCÍCIO 2019	
NOME DO POSSUIDOR		PRINCIPAL COM DESCONTO 117.428,40		N. DO CONTRIBUINTE 085.591.0076-8			
LOCAL DO IMÓVEL AV DAS NACOES UNIDAS N14401 CD PARQUE DA CIDADE CJ 71 TORRE C1 CHACARA SANTO ANTONIO 04794-000		MULTA		CÓDIGO DO TRIBUTO 111		N.º 01	
		CORREÇÃO MONETÁRIA		VENCIMENTO 10/02/2019			
MENSAGENS		JUROS					
		VALOR A PAGAR 117.428,40		DATA DE EMISSÃO 18/01/2019		DATA DE VALIDADE 10/02/2019	

VIA DO CONTRIBUINTE

240001323520

818600011740 284057011900 210240001320 352000199062

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

BANCO - DESTAQUE AQUI



PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - DAMSP

N.º DE SÉRIE	02-VENCIMENTO 10/02/2019
--------------	------------------------------------

NOME DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		N.º DO CONTRIBUINTE 085.591.0076-8	
05-VALOR A VISTA COM DESCONTO 117.428,40		07-COD. TRIBUTO 111	
06-ESPECIFICAÇÕES DO TRIBUTO IPTU		08-NR 01	
10-EMITENTE SF		13-COD. RECEITA A VISTA	
11-EMIÇÃO/CALECULO 18/01/2019		14-PARCELA A VISTA	
12-ESPECIFICAÇÃO DA RECEITA		15-VALOR (R\$) *****	
16-OTDE. UNID. VALOR *****		17-VALOR DA UNID. NO PAGTO (ATÉ O VENCIMENTO) *****	
18-LOCAL DO IMÓVEL AV DAS NACOES UNIDAS N14401 CD PARQUE DA CIDADE CJ 71 TORRE C1 CHACARA SANTO ANTONIO 04794-000		19-	
20-OUTRAS INFORMAÇÕES - O pagamento à vista com desconto pode ser feito somente até a data de vencimento. - Efetuado o pagamento à vista, desconsidere as folhas referentes às prestações.		20-CORREÇÃO MONETÁRIA	
		21-MULTA (%)	
		22-JUROS	
		23-DESCONTO (%)	
		24-	
25-CONJUNTO 25 VIA DOM BANCÁRIO 2A.VIA INTERN.-18/01/2019		26-TOTAL A PAGAR (R\$) 117.428,40	
31-EXERCÍCIO 2019		32-USO **	
33-DATA BASE 01/01/2019		34-CAIXA NÃO RECEBER APÓS ESTA DATA	
35-DATA DE VALIDADE 10/02/2019			

VIA DO BANCO

240001323520

818600011740 284057011900 210240001320 352000199062

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA



CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI

1400001394

Instruções para emissão deste boleto em sua impressora:

- Utilize uma impressora tipo jato de tinta (ink jet) ou laser.
- Imprima o boleto em folha tamanho A4 (210x297 mm) ou Carta (216x279 mm) de cor branca.
- Utilize fonte padrão (letras pequenas).
- Configure as margens de impressão direita e esquerda para 10mm.
- Corte nas linhas indicadas: "CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI"
- Não fure, dobre ou risque a região do código de barras.



LEIA AS INSTRUÇÕES



Imprimir



Nova Pesquisa

Instruções para pagamento:

Vide campo de Outras Informações neste boleto.

CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI



PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
IPTU/TAXAS - SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA

RECIBO

01 - NOME DO PROPRIETÁRIO INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		PARCELA A VISTA		N. DE SÉRIE 085.591.0077-6		EXERCÍCIO 2019	
02 - NOME DO POSSUIDOR		PRINCIPAL COM DESCONTO 120.978,70		N. DO CONTRIBUINTE			
03 - LOCAL DO IMÓVEL AV DAS NACOES UNIDAS N14401 CD PARQUE DA CIDADE CJ 72 TORRE C1 CHACARA SANTO ANTONIO 04794-000		MULTA		CÓDIGO DO TRIBUTO 111		NR 01	
		CORREÇÃO MONETÁRIA		VENCIMENTO 10/02/2019			
04 - AGÊNCIAS		JUROS					
		VALOR A PAGAR 120.978,70		DATA DE EMISSÃO 18/01/2019		DATA DE VALIDADE 10/02/2019	

VIA DO CONTRIBUINTE

240001323558

818300012091 787057011907 210240001320 355800199703

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

BANCO - DESTAQUE AQUI



PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - DAMSP

01 - DE SEMEL	02 - VENCIMENTO 10/02/2019
---------------	--------------------------------------

03 - NOME DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL										04 - N. DO CONTRIBUINTE 085.591.0077-6							
05 - VALOR À VISTA COM DESCONTO 120.978,70				06 - ESPECIFICAÇÕES DO TRIBUTO IPTU						07 - CÓD. TRIBUTO 111		08 - NR 01		09 - CTRL 5			
10 - EMISSÃO SF		11 - EMISSÃO/CALCULO 18/01/2019		12 - ESPECIFICAÇÃO DA RECEITA								13 - CÓD. RECEITA		14 - PARCELA A VISTA			
CALCULAR O VALOR SE FOR O CASO		15 - UNIDADE DE VALOR *****		16 - QTD. UNID. VALOR *****		X		17 - VALOR DA UNID. NO PAGTO. (ATÉ O VENCIMENTO) *****		18 - VALOR (R\$) *****							
20 - LOCAL DO IMÓVEL AV DAS NACOES UNIDAS N14401 CD PARQUE DA CIDADE CJ 72 TORRE C1 CHACARA SANTO ANTONIO 04794-000														19 -		21 - CORREÇÃO MONETÁRIA	
22 - OUTRAS INFORMAÇÕES - O pagamento à vista com desconto pode ser feito somente até a data de vencimento. - Efetuado o pagamento à vista, desconsidere as folhas referentes às prestações.														23 - MULTA (%)		24 - JUROS	
25 - DESCONTO (%)														26 -			
27 - CONDIÇÃO DE PAGAMENTO 2A.VIA INTERN.-18/01/2019				28 - EXERCÍCIO 2019		29 - USO ⇒		30 - DATA BASE 01/01/2019		31 - DATA DE VALIDADE 10/02/2019		32 - TOTAL A PAGAR (R\$) 120.978,70					

VIA DO BANCO

240001323558

818300012091 787057011907 210240001320 355800199703

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA



CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI

140001396

Instruções para emissão deste boleto em sua impressora:

- Utilize uma impressora tipo jato de tinta (ink jet) ou laser.
- Imprima o boleto em folha tamanho A4 (210x297 mm) ou Carta (216x279 mm) de cor branca.
- Utilize fonte padrão (letras pequenas).
- Configure as margens de impressão direita e esquerda para 10mm.
- Corte nas linhas indicadas: "CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI"
- Não fure, dobre ou risque a região do código de barras.

**LEIA AS INSTRUÇÕES**

Imprimir



Nova Pesquisa

Instruções para pagamento:

Vide campo de Outras Informações neste boleto.

CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI



PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
IPTU/TAXAS - SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA

RECIBO

NOME DO PROPRIETÁRIO INFORMACAO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		PARCELA A VISTA	N. DE SÉRIE 085.591.0079-2	EXERCÍCIO 2019
NOME DO POSSUIDOR		PRINCIPAL COM DESCONTO 120.978,70	N. DO CONTRIBUINTE	
LOCAL DO IMÓVEL AV DAS NACOES UNIDAS N14401 CD PARQUE DA CIDADE CJ 82 TORRE C1 CHACARA SANTO ANTONIO 04794-000		VISTA	CÓDIGO DO TRIBUTO 111	NR 01
MENSAGENS		CORREÇÃO MONETÁRIA	VENCIMENTO 10/02/2019	
		JUROS		
		VALOR A PAGAR 120.978,70	DATA DE EMISSÃO 18/01/2019	DATA DE VALIDADE 10/02/2019

VIA DO CONTRIBUINTE

240001323636

818600012097 787057011907 210240001320 363600199026

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

BANCO - DESTAQUE AQUI



PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - DAMSP

N. DE SÉRIE	VENCIMENTO 10/02/2019
-------------	---------------------------------

NOME DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR INFORMACAO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		N. DO CONTRIBUINTE 085.591.0079-2	
05-VALOR A VISTA COM DESCONTO 120.978,70	06-SPECIFICAÇÕES DO TRIBUTO IPTU	07-COD. TRIBUTO 111	08-NR 01
10-EMITENTE SF	11-EMISSÃO/CÁLCULO 18/01/2019	12-ESPECIFICAÇÃO DA RECEITA	13-COD. RECEITA A VISTA
CÁLCULO DO VALOR SE FOR O CASO	14-UNIDADE DE VALOR *****	15-OTDE, UNID. VALOR *****	16-VALOR DA UNID. NO PAGTO (ATÉ O VENCIMENTO) *****
28-LOCAL DO IMÓVEL AV DAS NACOES UNIDAS N14401 CD PARQUE DA CIDADE CJ 82 TORRE C1 CHACARA SANTO ANTONIO 04794-000		19-	
29-OUTRAS INFORMAÇÕES - O pagamento à vista com desconto pode ser feito somente até a data de vencimento. - Efetuado o pagamento à vista, desconsidere as folhas referentes às prestações.		20-CORREÇÃO MONETÁRIA	
30-CONSELHO VIA DOM. BANCÁRIO 2A.VIA INTERN.-18/01/2019		21-MULTA (%)	
31-EXERCÍCIO 2019	32-USO **	33-DATA BASE 01/01/2019	34-CAIXA NÃO RECEBER APOÓS ESTA DATA
35-DATA DE VALIDADE 10/02/2019		22-JUROS	
		23-DESCONTO (%)	
		24-	
		25-TOTAL A PAGAR (R\$) 120.978,70	

VIA DO BANCO

240001323636

818600012097 787057011907 210240001320 363600199026

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA



CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI

1400001402

Instruções para emissão deste boleto em sua impressora:

- Utilize uma impressora tipo jato de tinta (ink jet) ou laser.
- Imprima o boleto em folha tamanho A4 (210x297 mm) ou Carta (216x279 mm) de cor branca.
- Utilize fonte padrão (letras pequenas).
- Configure as margens de impressão direita e esquerda para 10mm.
- Corte nas linhas indicadas: "CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI"
- Não fure, dobre ou risque a região do código de barras.

**LEIA AS INSTRUÇÕES**

Imprimir



Nova Pesquisa

Instruções para pagamento:

Vide campo de Outras Informações neste boleto.

CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI



PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
IPTU/TAXAS - SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA

RECIBO

NOME DO PROPRIETÁRIO INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		PARCELA A VISTA	N.º DE SÉRIE	EXERCÍCIO 2019
NOME DO POSSUIDOR		PRINCIPAL COM DESCONTO 120.978,70	N.º DO CONTRIBUINTE 085.591.0081-4	
LOCAL DO IMÓVEL AV DAS NACOES UNIDAS N14401 CD PARQUE DA CIDADE CJ 92 TORRE C1 CHACARA SANTO ANTONIO 04794-000		MULTA	CÓDIGO DO TRIBUTO 111	VR 01
		CORREÇÃO MONETÁRIA	VENCIMENTO 10/02/2019	
MENSAGENS		JUROS		
		VALOR A PAGAR 120.978,70	DATA DE EMISSÃO 18/01/2019	DATA DE VALIDADE 10/02/2019

VIA DO CONTRIBUINTE

240001323788

818000012096 787057011907 210240001320 378800199800

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

BANCO - DESTAQUE AQUI



PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - DAMSP

01-N.º DE SÉRIE	02-VENCIMENTO 10/02/2019
-----------------	------------------------------------

NOME DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		N.º DO CONTRIBUINTE 085.591.0081-4	
03-VALOR A VISTA COM DESCONTO 120.978,70		04-ESPECIFICAÇÕES DO TRIBUTO IPTU	
05-EMITENTE SF	06-EMISSÃO/CALCULO 18/01/2019	07-COD. TRIBUTO 111	08-NR 01
12-ESPECIFICAÇÃO DA RECEITA		13-COD RECEITA	14-PARCELA A VISTA
09-CALCULO DO VALOR SE FOR O CASO	10-UNIDADE DE VALOR *****	11-OTOE UNID. VALOR *****	12-VALOR DA UNID. NO PAGTO.(ATE O VENCIMENTO) *****
16-LOCAL DO IMÓVEL AV DAS NACOES UNIDAS N14401 CD PARQUE DA CIDADE CJ 92 TORRE C1 CHACARA SANTO ANTONIO 04794-000		17-VALOR (R\$) *****	
19-OUTRAS INFORMAÇÕES		20-CORREÇÃO MONETÁRIA	
- O pagamento à vista com desconto pode ser feito somente até a data de vencimento. - Efetuado o pagamento à vista, desconsidere as folhas referentes às prestações.		21-MULTA (%)	
		22-JUROS	
		23-DESCONTO (%)	
		24-	
00-CONSELHO VIADOM BANCÁRIO 2A.VIA INTERN.-18/01/2019	01-EXERCÍCIO 2019	02-USO **	03-DATA BASE 01/01/2019
04-SR. CAIXA NÃO RECEBER APOS ESTA DATA		05-DATA DE VALIDADE 10/02/2019	
26-TOTAL A PAGAR (R\$) 120.978,70			

VIA DO BANCO

240001323788

818000012096 787057011907 210240001320 378800199800

77 AUTENTICAÇÃO MECÂNICA



CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI

1400001405

INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S.A., sociedade anônima, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 7º andar, parte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.851.796/0001-91, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, doravante denominada LOCADORA;

SANOFI-AVENTIS FARMACÊUTICA LTDA., sociedade limitada, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, Condomínio América Business Park, Edifício Miami, conjunto 22, 2º pavimento, Morumbi, CEP 05693-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.685.377/0001-57, neste ato representada nos termos do seu Contrato Social, por seus representantes legais infra-assinados, doravante denominada LOCATÁRIA;

MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Macedo Costa nº 55, CEP 13.080-180, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.588.595/0007-97, neste ato representada nos termos do seu Contrato Social, por seus representantes legais infra-assinados, doravante denominada FIADORA e, em conjunto com a LOCADORA e LOCATÁRIA, "Partes".

CONSIDERANDO QUE:

i) A LOCADORA é a legítima proprietária e possuidora da totalidade das unidades autônomas que compõem a Torre Sucupira – C1 ("Torre C1"), parte do complexo Parque da Cidade, localizada na Av. das Nações Unidas, 14.401 ("Empreendimento");

ii) A LOCATÁRIA manifestou interesse em locar a integralidade das áreas que compõem 9 (nove) andares do Empreendimento, quais



[Handwritten signatures and stamps]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Circular stamp: Grupo Sanofi, Diretoria América]

sejam: 5º ao 13º andar, objetivados pelas matrículas nºs 423.371, 423.372, 423.373, 423.374, 423.375, 423.376, 423.377, 423.378, 423.379, 423.380, 423.381, 423.382, 423.383, 423.384, 423.385, 423.386, 423.387 e 423.388, todas do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, bem descritas e caracterizadas conforme "**Anexo I**", incluindo um total de 364 (trezentas e sessenta e quatro) vagas indeterminadas de estacionamento na garagem do Empreendimento, sendo 30 (trinta) vagas vip ("Imóvel");

iii) A LOCADORA, fiando-se na manutenção integral da presente locação durante todo o prazo ajustado, realiza determinadas concessões à LOCATÁRIA, conforme melhor especificadas neste instrumento;

ISTO POSTO, as Partes decidem e acordam celebrar o presente Instrumento Particular de Locação de Imóvel para fins Não Residenciais ("Contrato"), que se regerá pela Lei nº 8.245/1991 e pelos seguintes termos e condições:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente Contrato a locação do Imóvel, que corresponde aos 5º ao 13º andares do Empreendimento, objetivados pelas matrículas nºs 423.371, 423.372, 423.373, 423.374, 423.375, 423.376, 423.377, 423.378, 423.379, 423.380, 423.381, 423.382, 423.383, 423.384, 423.385, 423.386, 423.387 e 423.388, todas do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, descritas e caracterizadas conforme **Anexo I**, equivalente a uma área privativa total de 11.952 m2 e área locável de 13.560,84 m2.

1.2. Faz parte da locação um total de 364 (trezentas e sessenta e quatro) vagas indeterminadas de estacionamento na garagem do Empreendimento, sendo 30 (trinta) vagas vip, definidas conforme a operadora do estacionamento. As vagas serão operadas por um prestador de serviços contratado do Condomínio, contando minimamente com serviço de manobrista.



1.3. O Imóvel está inserido no complexo Parque da Cidade, correspondente a um empreendimento imobiliário multiuso com previsão de torres residenciais, comerciais, shopping center, hotel e demais serviços, todos integrados e regulados pelo mesmo regime jurídico condominial.

1.3.1. A LOCATÁRIA declara-se ciente de que a Torre C1 possui o certificado LEED no nível GOLD junto ao Green Building Council, deste modo, obriga-se a observar todas as normas de uso e ocupação requeridas por tal certificação, conforme orientações constantes do Manual do Proprietário.

1.4. A LOCATÁRIA declara ter recebido e conferido cópia dos seguintes documentos, declarando-se ciente e de acordo com suas condições, obrigando-se a respeitá-las e fazer com que seus colaboradores, funcionários, prestadores de serviços e demais visitantes do Imóvel as respeitem:

- (a) Minuta da Convenção do Condomínio Máster e Minuta de Convenção do Subcondomínio Setor C;
- (b) Convenção de Condomínio da Torre C1;
- (c) Regulamento Interno da Torre C1; e
- (d) Manual de Obras e Manual do Proprietário.

1.5. A presente locação é firmada para que a LOCATÁRIA opere no Imóvel sua sede corporativa, desenvolvendo neste atividades comerciais não residenciais de escritório corporativo, sendo expressamente vedada a alteração desta destinação sem a prévia e escrita autorização da LOCADORA.

1.5.1. A LOCATÁRIA declara ter analisado previamente a documentação cadastral do Imóvel, bem como as leis, normas públicas, regras condominiais e demais regulamentações a ele aplicáveis, razão pela qual reconhece ser a única e exclusiva responsável pela obtenção das autorizações ou licenças necessárias para sua ocupação e funcionamento, respondendo por eventuais sanções administrativas e penalidades que venham a ser impostas à LOCADORA em decorrência de eventual funcionamento irregular no Imóvel. Sem prejuízo do aqui disposto, a LOCADORA declara à



LOCATÁRIA que desconhece qualquer impedimento para que a LOCATÁRIA possa instalar-se e operar a sua sede corporativa no Imóvel com o propósito descrito em 1.4 e no objeto social da LOCATÁRIA. A LOCADORA concorda em providenciar e entregar à LOCATÁRIA toda a documentação que detenha aplicável e pertinente à obtenção das suas licenças no Imóvel, bem como a ajuda-la no que couber para que este objetivo seja alcançado.

1.5.2. Em razão do acima exposto, a não obtenção de tais autorizações/licenças junto aos órgãos públicos responsáveis, ou futura alteração das normas de zoneamento pelo poder público, em nenhuma hipótese poderá ser motivo para a LOCATÁRIA alegar a rescisão do presente Contrato ou a redução do valor do Aluguel, e tampouco poderá servir de justificativa para o não cumprimento de quaisquer das cláusulas e condições ora estipuladas.

1.5.3. Conforme previsto nas Convenções de Condomínio e Regimentos Internos do Empreendimento, a LOCATÁRIA terá livre acesso ao Imóvel, durante 24 (vinte e quatro) horas por dia, 7 (sete) dias por semana e 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias por ano.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

2.1. O prazo da locação é de 120 (cento e vinte) meses, iniciando-se na data de assinatura do presente. Findo o prazo, a LOCATÁRIA compromete-se a devolver o Imóvel livre e desembaraçado de pessoas e coisas, salvo eventual prorrogação por força de lei ou prévio acordo escrito entre as Partes.

2.2. A LOCATÁRIA terá a faculdade de renovar a locação por 2 (dois) períodos adicionais de 5 (cinco) anos cada. Para tanto, deverá encaminhar à LOCADORA notificação por escrito com antecedência mínima de 270 (duzentos e setenta) dias em relação ao termo final do prazo deste Contrato, informando de seu interesse de renovação, anexando a tal notificação laudo técnico fundamentado indicando o valor justo de mercado do aluguel pretendido para referido período adicional, preparado por uma empresa especializada e de ilibada reputação, sendo desde já aceitas pelas Partes as seguintes



empresas: CBRE, Cushman & Wakefield, JLL ou Colliers ("Avaliadoras").

2.2.1. Caso discorde do valor apresentado pela LOCATÁRIA, a LOCADORA deverá, em 60 (sessenta) dias contados do recebimento da notificação, encaminhar à LOCATÁRIA o valor justo que entende aplicável ao aluguel, também fundamentado em estudo preparado por uma das Avaliadoras.

2.2.2. Se os valores dos alugueis obtidos acima indicarem uma diferença igual ou inferior a 10% (dez por cento) entre si, o novo aluguel, vigente a partir do mês seguinte ao termo final do Contrato, será equivalente à média aritmética de ambos. Por outro lado, se a diferença entre os 2 (dois) laudos for superior a 10% (dez por cento), as Partes, suportando cada qual metade do respectivo custo, deverão contratar um terceiro dentre as Avaliadoras para que apresente, em até 45 (quarenta e cinco) dias a contar de tal contratação, um novo laudo técnico indicando o valor justo de mercado do aluguel. Nesta hipótese, o novo aluguel será obtido a partir da média aritmética dos 2 (dois) laudos mais próximos entre si.

2.2.3. Será aplicável o valor do Aluguel então vigente durante o todo o período de definição do novo valor nos termos do procedimento acima. Caso o procedimento de definição avance sobre o período de renovação do prazo de locação indicado na cláusula 2.2 acima, a diferença entre o valor efetivamente pago e o valor do novo aluguel, devidamente corrigida nos termos da cláusula 3.4 abaixo, deverá ser pago pela Parte aplicável à outra em até 30 (trinta) dias contados da definição do novo valor do aluguel.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO ALUGUEL, DO DESCONTO EXTRAORDINÁRIO E DOS ENCARGOS CONDOMINIAIS

3.1. Como contraprestação pela locação do Imóvel a LOCATÁRIA pagará à LOCADORA um aluguel mensal de R\$ 1.017.063,00 (um milhão, dezessete mil, sessenta e três reais) ("Aluguel").

3.2. A LOCATÁRIA se compromete a pagar o Aluguel pontualmente até o 1º dia útil do mês subsequente ao vencido, mediante



transferência eletrônica disponível para a conta corrente de titularidade da LOCADORA mantida no Banco Itaú, Agência 1248, nº 01378-9, valendo o comprovante de depósito, vinculado à efetiva compensação, como prova do devido pagamento e recibo de quitação para todos os fins e efeitos de direito. Mediante prévio aviso por escrito com 10 (dez) dias de antecedência em relação ao vencimento do Aluguel e desde que mediante aviso escrito, a LOCADORA poderá indicar outra forma de pagamento do Aluguel à LOCATÁRIA.

3.2.1. Eventual recebimento de Aluguéis ou encargos em valores inferiores aos devidos não eximirá a LOCATÁRIA da obrigação de complementar o pagamento das diferenças, e não caracterizará novação ou alteração contratual, mesmo na hipótese de reiteração do fato, ficando a critério exclusivo da LOCADORA a cobrança das diferenças a qualquer tempo.

3.2.2. De igual modo, não caracterizará alteração ou novação contratual o eventual recebimento de Aluguéis ou encargos em atraso, sem os acréscimos previstos neste Contrato, visto que, se não for exigida a competente complementação, o fato será sempre havido como mera liberalidade da LOCADORA.

3.3. Quando o vencimento ocorrer aos sábados, domingos ou feriados, o pagamento deverá ser efetuado no primeiro dia útil seguinte.

3.4. Para preservação do equilíbrio contratual, fica expressamente ajustado entre as Partes que o Aluguel será reajustado anualmente, ou na menor periodicidade que venha a ser permitida pela legislação então em vigor, tendo como data base o dia 1º de janeiro de 2017 ("Data Base"), de acordo com a variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"), verificada entre o segundo mês imediatamente anterior à Data Base e o segundo mês imediatamente anterior ao mês de pagamento de cada aluguel reajustado.

3.4.1. Caso o IGP-M/FGV deixe de ser publicado, ou ocorra a impossibilidade ou impedimento de sua utilização, este será substituído pela variação dos seguintes índices, na ordem ora



apontada: (i) Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo IBGE (IPCA/IBGE); (ii) Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-DI/FGV); na impossibilidade de utilização destes, outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo pelas Partes e deverá ser indicado em aditivo contratual. A aplicação do índice original deverá ser realizada até a sua última publicação, e só a partir de então será utilizado o índice substituto.

3.4.2. O reajuste tratado na cláusula 3.4 acima, ocorrerá de forma automática, independente de prévia comunicação entre as Partes.

3.5. Nos termos do artigo 375 do Código Civil Brasileiro, as Partes concordam em não compensar qualquer crédito eventualmente devido pela LOCATÁRIA contra a LOCADORA com qualquer obrigação de pagar conforme assumida pela LOCATÁRIA em face da LOCADORA neste Contrato.

3.6. Com a premissa de cumprimento pontual das obrigações da LOCATÁRIA e, ainda, manutenção integral do prazo de vigência tratado na cláusula 2.1 acima, a LOCADORA concederá, excepcionalmente, desconto temporário no valor do Aluguel em favor da LOCATÁRIA, nos valores e períodos descritos abaixo, ("Desconto Extraordinário"):

- (a) Até 31 de março de 2018: desconto de 100% (cem por cento);
- (b) Entre o 1º de abril de 2018 e até 31 de dezembro de 2018: o valor do aluguel será de R\$ 881.454,60 (oitocentos e oitenta e um mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e sessenta centavos);
- (c) Entre o 1º de janeiro de 2019 até 31 de dezembro de 2019, inclusive: o valor do aluguel será de R\$ 949.258,80 (novecentos e quarenta e nove mil, duzentos e cinquenta e oito reais e oitenta centavos); e



(d) A partir de 1º de janeiro de 2020 em diante, deixará de ser aplicável o Desconto Extraordinário;

3.6.1. Os valores mencionados na cláusula 3.6 acima serão corrigidos de acordo com a mesma sistemática e Data Base tratadas na cláusula 3.4 acima.

3.7. No valor mensal do Aluguel não estão incluídos os encargos da locação e do uso do Imóvel, a saber, despesas condominiais, tarifas de luz, água e esgoto, IPTU incidentes sobre o Imóvel e respectivas taxas municipais, taxas ao Corpo de Bombeiros ou demais órgãos governamentais, bem como despesas para contratação de seguros a seu cargo sob este Contrato e relacionados ao Imóvel, que serão suportadas integralmente pela LOCATÁRIA, nos seus respectivos vencimentos, a partir da data de celebração do Contrato. Deste modo, competirá exclusivamente à LOCATÁRIA pagar, observado o disposto na Cláusula 3.7.1 deste Contrato, o seguinte:

(a) os impostos, taxas, contribuições fiscais e demais tributos lançados sobre o Imóvel atualmente incidentes e aqueles que eventualmente venham a ser criados no curso da presente locação;

(b) as despesas com o consumo de água, esgoto e energia elétrica, relativas ao Imóvel;

(c) os demais encargos relativos ao Imóvel, incluindo as despesas de condomínio e despesas com sua conservação e manutenção, conforme fração ideal do Imóvel em relação ao total do Empreendimento, ressalvado o disposto na Cláusula 3.7.1. abaixo;

(d) as despesas referentes ao pagamento dos prêmios dos seguros a seu cargo sob este Contrato e relacionados ao Imóvel, proporcionalmente à fração ideal do Imóvel em relação ao Empreendimento caso tais despesas incidam sobre a totalidade deste; e



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.



(e) eventuais taxas relacionadas ao uso do Imóvel.

3.7.1. Extraordinariamente, a LOCADORA proverá para que o valor total do encargo condominial suportado pela LOCATÁRIA nos 12 (doze) primeiros meses de vigência deste Contrato, composto dos itens relacionados no **Anexo II** ("Escopo das Despesas Condominiais"), não ultrapasse a quantia máxima de R\$ 2.488.143,00 (dois milhões, quatrocentos e oitenta e oito mil, cento e quarenta e três reais), nada mais sendo devido pela LOCATÁRIA em relação a tais itens nos 12 (doze) primeiros meses de vigência do Contrato.

3.7.2. Caso o custo efetivo das Despesas Condominiais aplicáveis ao Imóvel no primeiro ano de Contrato, por qualquer razão, conforme sua fração ideal em relação ao todo do Empreendimento, supere o valor indicado acima, competirá à LOCADORA suportar o valor em excesso.

3.7.3. Caso a LOCADORA pretenda alterar os itens presentes no Escopo das Despesas Condominiais, deverá preparar e coordenar com a administradora predial, um estudo de orçamento para o ano subsequente, propondo à LOCATÁRIA de modo fundamentado eventual revisão do escopo indicado no **Anexo II**, sempre pautada nos princípios de qualidade e eficiência que devem nortear a administração predial de imóveis com as mesmas características daquele ora objetivado.

3.7.4. Caso a LOCATÁRIA não concorde com a alteração de escopo proposto pela LOCADORA, a mesma deverá encaminhar comunicação indicando de forma circunstanciada as razões para sua recusa, sendo entendida sua aquiescência caso se quede inerte em responder à LOCADORA no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação.

3.7.5. No caso de divergência da LOCATÁRIA, as Partes envidarão seus melhores esforços para ajustar de forma amigável os itens controversos, aplicando-se o orçamento então vigente enquanto as Partes estiverem debatendo os itens controversos, sendo que o valor nunca poderá ser inferior àquele indicado na cláusula 3.7.1 acima.

3.7.6. Caso as Partes não tenham sucesso na negociação amigável da



alteração de escopo conforme indicado na cláusula 3.7.3 acima a questão será submetida para apreciação de uma empresa especializada e de renomada reputação em administração predial e condominial, que apresentará às Partes, em até 30 (trinta) dias a contar da solicitação por escrito nesse sentido, um estudo exclusivamente sobre os itens controversos, indicando de forma vinculante às Partes a solução mais adequada, com base em critérios técnicos e comparativos em empreendimentos de mesma natureza e características. Para fins da referida análise, ficam desde já aceitas pelas Partes as empresas CBRE, Cushman & Wakefield, JLL ou Colliers. Os custos de tal contratação serão rateados igualmente entre as Partes.

3.7.7. Caso o resultado aponte que a proposta da LOCATÁRIA é a correta, a LOCADORA terá a faculdade de implementar os itens controversos, devendo, no entanto, responder pelos respectivos custos. Caso, no entanto, o parecer indique que a LOCADORA tem fundamento na alteração do escopo conforme proposto, a LOCATÁRIA deverá arcar com os custos decorrentes da alteração do escopo, de acordo com o rateio de custos condominiais.

4. CLÁUSULA QUARTA – DOS ENCARGOS MORATÓRIOS

4.1. O não pagamento do Aluguel ou dos encargos condominiais nas datas estabelecidas acarretará para a LOCATÁRIA, além da correção monetária até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata die* pelo índice mencionado na cláusula 3.4, a incidência de multa de caráter moratório de 10% (dez por cento) sobre o valor total atualizado do débito e juros moratórios à razão de 1% a.m. (um por cento ao mês) ou fração de mês, sem prejuízo da propositura da competente medida judicial pela LOCADORA. A LOCADORA neste ato concede à LOCATÁRIA uma tolerância na aplicação da correção monetária e da multa moratória acima descritas, desde que o atraso no pagamento do Aluguel ou dos encargos condominiais não ultrapasse o 5º dia útil do mês em que tais pagamentos seriam devidos.

4.1.1. Em caso de necessidade de cobrança de quaisquer dos valores previstos neste Contrato, além das penalidades moratórias acima previstas, a LOCATÁRIA arcará com o pagamento das custas e das



despesas desembolsadas pela LOCADORA e com o pagamento dos honorários do advogado por ela contratado para o serviço, estes desde logo fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

4.1.2. O recebimento, por parte da LOCADORA, do Aluguel fora dos prazos previstos para seus respectivos pagamentos, com ou sem as penalidades moratórias devidas, não implica em novação ou em modificação de qualquer das obrigações ora contratadas, devendo ser interpretada essa conduta como mera liberalidade da LOCATÁRIA, uma vez que todas as alterações que as Partes pretendam introduzir no Contrato deverão ser feitas por meio de instrumento escrito.

5. CLÁUSULA QUINTA – DAS VISTORIAS, DAS MODIFICAÇÕES E DO CASH ALLOWANCE

5.1. A LOCATÁRIA obriga-se a permitir a vistoria do Imóvel pela LOCADORA, seu mandatário ou preposto, mediante definição em conjunto de dia e hora ou solicitação pela LOCADORA com antecedência mínima de 3 (três) dias da data da vistoria. Também deverá ser permitido que o Imóvel seja visitado por terceiros, nas mesmas condições, na hipótese de vir a ser colocado à venda ou após manifestação da LOCATÁRIA de descontinuidade da locação. Nessa última hipótese, a LOCATÁRIA autorizará a visita do Imóvel mediante a um aviso prévio com 24 (vinte e quatro) horas de antecedência.

5.1.1. A LOCATÁRIA será cientificada por carta de eventuais irregularidades ou infrações que forem constatadas nas vistorias acima, para que faça cessar a irregularidade ou infração, ou promova os reparos e consertos respectivos, iniciando-os no prazo de 10 (dez) dias e concluindo-os dentro do prazo adequado a sua complexidade técnica, sob pena de descumprimento contratual e adoção de medidas judiciais pertinentes, por parte da LOCADORA, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévios, sem prejuízo da responsabilidade da LOCATÁRIA pelos Alugueis e encargos durante o tempo necessário para os reparos.



5.2. A LOCATÁRIA declara, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe neste ato o Imóvel e suas chaves, assinando o respectivo "Termo de Inspeção Inicial" que constitui o **Anexo III** deste Contrato.

5.3. O Imóvel deverá ser mantido no estado de conservação e de uso tal conforme o Termo de Inspeção Inicial bem como deverão ser atendidas pela LOCATÁRIA todas as normas, exigências e intimações das repartições públicas municipais, estaduais e federais, sem prejuízo da imediata comunicação à LOCADORA a respeito de tais exigências/intimações. A LOCATÁRIA deverá zelar pela boa conservação de todas as instalações e demais componentes e melhoramentos existentes no Imóvel, fazendo, às suas custas, todos os reparos necessários para a manutenção desse estado de conservação e uso, ressalvados aqueles relacionados ao desgaste natural.

5.3.1. Respeitada a regra do artigo 36 da Lei no. 8.245/91, quaisquer benfeitorias introduzidas com ou sem autorização da LOCADORA, não serão indenizáveis nem conferirão à LOCATÁRIA o exercício do direito de retenção. Fica, contudo, desde logo ajustado entre as Partes que ao término do presente Contrato a LOCATÁRIA deverá desfazer/remover toda e qualquer alteração ou benfeitoria por ela introduzida no Imóvel, ressalvado o previsto na Cláusula 7.5., excluindo-se aquelas expressamente definidas na Cláusula 5.5 como Adaptações do Imóvel, as quais devem permanecer no Imóvel, assim como outras eventualmente autorizadas por escrito pela LOCADORA neste sentido.

5.3.2. A LOCADORA deve aprovar o Projeto inicial de instalação da LOCATÁRIA em até 7 (sete) dias da data de apresentação deste pela LOCATÁRIA. A LOCATÁRIA ficará a cargo da obtenção de todas as licenças junto aos poderes públicos competentes, se aplicável, sendo que a LOCATÁRIA será a única e exclusiva responsável com relação ao atendimento de qualquer exigência condominial ou dos poderes públicos que possam advir das obras para execução das benfeitorias de interesse da LOCATÁRIA.

5.4. Com as premissas de cumprimento integral pela LOCATÁRIA das obrigações assumidas neste Contrato e, ainda, de manutenção de



sua vigência por todo o prazo de locação estabelecido na cláusula 2.1 acima, a LOCADORA disponibilizará à LOCATÁRIA um montante total, máximo e irredutível de R\$ 12.745.102,25 (doze milhões, setecentos e quarenta e cinco mil, cento e dois reais e vinte e cinco centavos) ("Cash Allowance") a serem destinados à realização de benfeitorias, melhorias, equipamentos e serviços, conforme a escolha da LOCATÁRIA.

5.5. Adicionalmente ao Cash Allowance, a LOCADORA disponibilizará à LOCATÁRIA até R\$ 2.109.816,00 (dois milhões, cento e nove mil, oitocentos e dezesseis reais) para compra e instalação de forro e luminárias no Imóvel, preparando-o para o uso e operação da LOCATÁRIA ("Adaptações do Imóvel"). Fica acordado entre as Partes que a LOCATÁRIA escolherá e efetuará a compra do forro e luminárias para que seja faturados diretamente às expensas da LOCADORA, observado o disposto na Cláusula 5.5.2. abaixo.

5.5.1. A LOCATÁRIA apresentará para ciência e conhecimento da LOCADORA a descrição, especificação, projetos e demais documentos técnicos envolvendo a utilização do Cash Allowance e das Adaptações do Imóvel.

5.5.2. Desde que observadas as regras de uso e ocupação do Imóvel, as condições estabelecidas neste Contrato, incluindo, mas não se limitando, aquelas aplicáveis à certificação LEED GOLD, e as licenças e aprovações eventualmente necessárias, ficará a critério exclusivo da LOCATÁRIA definir as benfeitorias custeadas com o Cash Allowance e as Adaptações do Imóvel desejadas, assim como a responsabilidade técnica e pelas contratações envolvendo referidas obras.

5.5.3. O Cash Allowance e o valor correspondente às Adaptações do Imóvel serão liberados pela LOCADORA à LOCATÁRIA em parcelas mensais, observado o procedimento abaixo:

- a) A LOCATÁRIA enviará à LOCADORA até o 15º (décimo quinto) útil de cada mês, juntamente com o valor pretendido um relatório acompanhado das notas fiscais e/ou faturas correspondentes, observado o valor máximo mensal de R\$ 3.713.729,56 (três milhões, setecentos e treze mil, setecentos e



vinte e nove reais e cinquenta e seis centavos);

b) Após a avaliação do relatório, o valor requerido será liberado pela LOCADORA à LOCATÁRIA até o último dia útil do mês em referência, através de transferência bancária eletrônica ("TED"), na conta corrente nº 13000204-6, agência nº 2271, do Banco Santander, servindo o comprovante de transferência como recibo suficiente de irrevogável e irretratável quitação em relação à respectiva parcela;

5.5.4. Os documentos técnicos mencionados acima estabelecerão expressamente a utilização do Cash Allowance e as Adaptações do Imóvel que, nos termos da cláusula 5.3 acima.

5.5.5. A LOCATÁRIA declara e garante que fará com que as a utilização do Cash Allowance e as Adaptações do Imóvel sejam executadas nos mais modernos e seguros padrões técnicos e com total observância das normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, e que sejam observados os aspectos de engenharia dos documentos técnicos, o que inclui, sem limitação a outros: (i) designar e a todo tempo manter um ou mais engenheiros devidamente habilitados como responsáveis técnicos; (ii) empregar somente pessoal com experiência e, quando requerido por lei, devidamente habilitado; (iii) adquirir, contratar e/ou usar apenas equipamento, máquinas, materiais e técnicas de construção seguros, de boa qualidade, de uso costumeiro e de conformidade com as normas técnicas de construção; e (iv) executar as reformas com total obediência às leis aplicáveis, regulamentos e convenções condominiais e posturas locais.

5.5.6. A LOCADORA terá o direito de acessar o Imóvel para confirmar a aplicação dos recursos do Cash Allowance nas benfeitorias, melhorias, equipamentos e demais adaptações diretamente no Imóvel e, ainda, supervisionar a Adaptação do Imóvel, por si ou por terceiros autorizados, desde que seu acesso seja agendado com a LOCATÁRIA mediante agendamento ou com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas e acompanhado de engenheiro ou técnico indicado pela LOCATÁRIA.



5.5.7. Concluída a Adaptação do Imóvel e a utilização do Cash Allowance, a LOCATÁRIA deverá encaminhar à LOCADORA o respectivo memorial descritivo dos trabalhos, cópia digital completa dos projetos as *built* correspondentes, manual do proprietário e certificados de garantias dos equipamentos e materiais aplicados.

6. DO SEGURO

6.1. Além de responder pelo pagamento do rateio que couber ao Imóvel relativamente ao seguro patrimonial do Empreendimento, observado o disposto na cláusula 3.7. d) acima, a LOCATÁRIA deverá contratar seguros com as coberturas discriminadas no **Anexo IV** junto à seguradora de primeira linha, pré-aprovada pela LOCADORA, estipulando a LOCADORA como única beneficiária da indenização no tocante à cobertura de perda/pagamento do Aluguel, devendo tal seguro vigor por todo o período deste Contrato e suas eventuais prorrogações.

6.1.1. A LOCATÁRIA deverá apresentar em até 30 (trinta) dias contados da presente data a carta de confirmação de contratação dos seguros acima mencionados à LOCADORA e dentro do prazo de 90 (noventa) dias contados desta data cópia da respectiva apólice, devendo encaminhar anualmente à LOCADORA a comprovação de renovação de referido seguro, com no máximo 15 (quinze) dias de antecedência em relação à data de respectivo vencimento.

7. DA MULTA GENÉRICA, DO TÉRMINO ANTECIPADO E DAS COMINAÇÕES APLICÁVEIS

7.1. Salvo penalidade específica prevista neste Contrato, a infração de qualquer obrigação não pecuniária, desde que não sanada pela parte infratora em até 30 (trinta) dias do recebimento de notificação da outra parte a respeito, sujeitará o infrator a multa diária equivalente a 5% (cinco por cento) do valor vigente do Aluguel, limitada ao valor de 1 (um) Aluguel em vigor, a incidir a partir da data de início do inadimplemento até a data de verificação de sua solução definitiva ("Multa Genérica"). Caso o inadimplemento não venha a ser sanado



dentro de 30 (trinta) dias após o recebimento da notificação, a parte inocente poderá dar rescindida a presente Locação, aplicando-se o disposto na cláusula 7.3 abaixo caso a parte infratora seja a LOCATÁRIA.

7.2. Na hipótese de desapropriação total do Imóvel, o presente Contrato ficará resolvido de pleno direito, cabendo à LOCADORA proceder ao recebimento da indenização, ficando exonerada de quaisquer responsabilidades frente à LOCATÁRIA, a quem, contudo, ficará facultado pleitear o ressarcimento pelos prejuízos que sofrer diretamente do ente público expropriante.

7.2.1. No caso de desapropriação parcial, ficará facultado à LOCATÁRIA o direito de optar entre a continuidade da locação ou sua resolução, sendo que no caso de prosseguimento, o Aluguel será reduzido na mesma proporção da redução da área do Imóvel por ela ocupada.

7.3. Caso deseje rescindir antecipadamente a presente locação, a LOCATÁRIA deverá encaminhar uma notificação por escrito à LOCADORA com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias em relação ao prazo pretendido para desocupação, sem prejuízo da aplicação do disposto na cláusula 7.4 abaixo.

7.4. Uma vez em curso a locação, na hipótese de denúncia pela LOCATÁRIA nos termos do art. 4º da Lei 8.245/91 ou, ainda, em caso de rescisão motivada pela LOCATÁRIA, serão aplicáveis as seguintes penalidades:

(a) Caso a rescisão total ou parcial ocorra antes do dia 31 de março de 2018: em até 2 (dois) dias úteis contados da rescisão, a LOCATÁRIA deverá pagar uma multa correspondente a 6 (seis) meses do Aluguel mencionado na cláusula 3.1 acima, além da devolução integral do Cash Allowance e do Desconto Extraordinário auferidos, devidamente corrigidos *pro rata die* entre a data em que disponibilizados à LOCATÁRIA até a data da efetiva devolução de acordo com os parâmetros estabelecidos na cláusula 3.4 acima; ou



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.



(b) Caso a rescisão total ou parcial ocorra após o dia 31 de março de 2018: em até 2 (dois) dias úteis contados da rescisão, a LOCATÁRIA deverá pagar uma multa correspondente a 6 (seis) meses do Aluguel mencionado na cláusula 3.1 acima, além da devolução do Cash Allowance e do Desconto Extraordinário, todos os valores calculados proporcionalmente ao prazo restante de Contrato contado a partir de 1º de janeiro de 2017. Os valores a serem devolvidos conforme descritos nesta letra (b) deverão estar devidamente corrigidos *pro rata die* entre a data em que disponibilizados à LOCATÁRIA até a data da efetiva devolução de acordo com os parâmetros estabelecidos na cláusula 3.4 acima.

7.4.1. O pagamento dos valores tratados acima deverá ser realizado concomitante à devolução do Imóvel. O atraso nos pagamentos tratados nos itens (a) e (b) acima sujeitará a LOCATÁRIA aos encargos moratórios tratados na cláusula 4 acima.

7.4.2. Caso a LOCATÁRIA pretenda resolver parcialmente a locação, mediante a entrega de algum dos andares que compõem o Imóvel, tal rescisão parcial somente poderá se dar se devolvidos andares inteiros, iniciando pelo mais alto e depois pelo mais baixo, alternadamente. Neste caso, os valores tratados na cláusula 7.3 acima serão proporcionais à fração da área objeto da devolução em relação à área total ora locada.

7.5. As Partes reconhecem e aceitam que, mediante o pagamento das multas contratuais, a LOCATÁRIA será a titular das benfeitorias, melhorias, equipamentos e serviços pagos com o Cash Allowance.

8. DA FIANÇA

8.1. Em garantia do fiel cumprimento de todas e quaisquer obrigações assumidas neste Contrato, celebra esse instrumento a **FIADORA** acima qualificada, respondendo na qualidade de fiadora e principal pagadora pela totalidade das obrigações da LOCATÁRIA, inclusive obrigações acessórias, de forma solidária, comprometendo-se a pagar todos os valores eventualmente cobrados pela LOCADORA e devidos pela LOCATÁRIA, em até 5 (cinco) dias a contar da data de envio de notificação nesse sentido.



8.2. A FIADORA neste ato (i) renúncia expressamente aos benefícios previstos nos seguintes artigos do Código Civil Brasileiro: 333, parágrafo único, 366, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 837, 838 e 839, assim como nos artigos 130 e 764 do Código de Processo Civil Brasileiro; (ii) em razão da obrigação solidária, reconhece que não lhe assiste o benefício de ordem; e (iii) nomeia a LOCATÁRIA como legítima e eficaz procuradora para os fins de recebimento de qualquer notificação, comunicação ou citação em relação a eventual execução da fiança outorgada.

8.3. A fiadora declara que a presente garantia é plenamente exequível e aplicável no Brasil; e permanece válida, eficaz e exequível a qualquer tempo, sob qualquer circunstância, inclusive nas hipóteses de aditamento deste Contrato.

9. DA VIGÊNCIA, CESSÕES E DIREITO DE PREFERÊNCIA

9.1. Consoante o disposto no artigo 8º da lei 8.245/1991, a presente locação permanecerá em vigor na hipótese de alienação do Imóvel pela LOCADORA, ficando facultado à LOCATÁRIA registrar este Contrato perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, correndo exclusivamente por sua conta todos os atos e despesas daí decorrentes.

9.1.1. Caso efetuado o registro mencionado na cláusula 9.1 acima, após o término da locação, a LOCATÁRIA terá o prazo de 30 (trinta) dias para cancelar referido registro, entregando à LOCADORA uma certidão atualizada das matrículas do Imóvel evidenciando o cancelamento de tal registro, ficando sujeita à Multa Genérica em caso de descumprimento de tal obrigação.

9.2. Em caso de alienação do Imóvel, a LOCATÁRIA terá direito de preferência para adquiri-lo, em igualdade de condições com terceiros, obrigando-se a LOCADORA a dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação nos termos deste Contrato, segundo o disposto no art. 27, da Lei no 8.245/91, devendo a LOCATÁRIA manifestar-se inequivocamente sobre a aceitação integral, irrevogável e irretratável da proposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da notificação, sob pena de caducar o direito de preferência para aquisição do Imóvel.



9.2.1. As Partes reconhecem que o direito de preferência não alcança os casos de alteração de controle societário da LOCADORA, perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão, incorporação, constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial.

9.2.2. Salvo mediante prévia e escrita aprovação da LOCADORA, a LOCATÁRIA não poderá ceder, por qualquer meio, direta ou indiretamente, a terceiros, total ou parcialmente, os direitos decorrentes deste Contrato, nem sublocar ou dar em comodato, no todo ou em parte, o Imóvel para terceiros. Poderá, no entanto, ceder ou sublocar parcialmente o Imóvel para empresas pertencentes a seu grupo econômico, sendo necessário nesse caso que, previamente à cessão ou sublocação, comunique por escrito à LOCADORA apresentando os documentos societários da cessionária ou sublocatária que evidenciem tal condição, sem prejuízo de manter-se solidariamente responsável perante a LOCADORA por todas as obrigações estabelecidas neste Contrato. Fica desde já autorizada a sublocação parcial do Imóvel para a **Genzyme do Brasil Ltda.**, sociedade com sede na Rua Padre Chico, nº. 224, Vila Pompéia, CEP 05.008-010, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 68.132.950/0001-03, pertencente ao grupo econômico da LOCATÁRIA.

9.3. Fica desde já autorizada a cessão pela LOCADORA a terceiros, total ou parcial, dos créditos decorrentes deste Contrato, mediante notificação por escrito, com 15 (quinze) dias de antecedência da data de pagamento do aluguel vincendo, consoante o disposto no art. 290 do Código Civil Brasileiro.

9.4. Pelo prazo de 12 (doze) meses contados da assinatura deste Contrato, a LOCATÁRIA terá preferência na locação dos andares 4º e/ou 14º da Torre C1, nos mesmos termos e condições ofertados e estabelecidos com eventuais terceiros interessados.

9.4.1. Tendo recebido uma proposta para locação do 4º ou do 14º andar da Torre C1, a LOCADORA deverá encaminhar uma notificação à LOCATÁRIA, que deverá conter as informações a respeito do valor do aluguel ofertado, prazo de vigência e demais condições comerciais relevantes aplicáveis à



potencial locação ("Notificação Preferência Locação"). A LOCATÁRIA terá um prazo de 10 (dez) dias para manifestar, de forma irrevogável e irretratável, seu interesse em locar os andares mencionados, nas mesmas condições estabelecidas na Notificação Preferência Locação.

9.4.2. A ausência de manifestação da LOCATÁRIA no prazo indicado na cláusula 9.4.1 acima será entendido como sua recusa automática e irrevogável em relação ao direito de preferência ora outorgado, ficando a LOCADORA liberada para prosseguir nas tratativas da nova locação com o terceiro interessado.

9.4.3. Caso a LOCATÁRIA comunique por escrito à LOCADORA o exercício do direito de preferência, tal comunicação será vinculante entre as Partes, que deverão, nos 15 (quinze) dias subsequentes, firmar um aditivo a este Contrato ou um novo contrato de locação, em forma e conteúdo substancialmente iguais ao presente, ressalvadas as condições comerciais tratadas na Notificação Preferência Locação, de modo a formalizar a locação sobre os novo(s) andar(es). Caso o novo contrato ou aditivo, conforme o caso, não seja assinado no prazo de até 15 (quinze) dias aqui tratado, as condições da Notificação Preferência Locação deverão ser observadas pelas Partes, incluindo a obrigação de pagamento do aluguel correspondente pela LOCATÁRIA e a disponibilização do(s) novo(s) andar(es) pela LOCADORA.

9.4.4. Caso a proposta recebida pela LOCADORA envolva a locação de mais do que 1 (um) andar, o direito de preferência da LOCATÁRIA somente poderá ser exercido sobre a totalidade da área objetivada em tal proposta, conforme especificado na correspondente Notificação Preferência Locação, sendo vedada, portanto, a manifestação parcial de interesse pela LOCATÁRIA.

9.4.5. Caso a LOCATÁRIA venha a locar novos andares no período de 12 (doze) meses desta data, o direito de preferência estabelecido na cláusula 9.4 acima passará a recair sobre os andares imediatamente contíguos àqueles efetivamente ocupados pela LOCATÁRIA.

10. DEMAIS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

10.1. São obrigações da LOCATÁRIA, além daquelas já especificadas



neste Contrato:

- (a) aceitar os princípios que regem o Empreendimento, cuja finalidade é congregar, no mesmo local, grande número de atividades comerciais;
- (b) assumir responsabilidade pelas obras de manutenção referentes à conservação interna do Imóvel, bem como aquelas destinadas a repor as condições de habitabilidade deste, incluindo, mas não limitado aos serviços de limpeza interna e em especial dependências sanitárias;
- (c) reparar e notificar à LOCADORA, prontamente, os danos estruturais causados ao Imóvel ou às suas instalações por ela ou por seus empregados, prepostos, fornecedores e/ou usuários;
- (d) entregar imediatamente à LOCADORA quaisquer citações, multas ou notificações emitidas pelas autoridades públicas relacionadas ao Imóvel;
- (e) apresentar à LOCADORA, sempre que solicitados e em até 30 (trinta) dias de tais solicitações, o comprovante de pagamento de todas as despesas relacionadas a serviços públicos instalados, prêmios de seguro e despesas diretamente relacionadas ao Imóvel (energia, luz, gás, água e esgoto);
- (f) assumir responsabilidade pelas instalações internas do Imóvel, incluindo a limpeza, manutenção e conservação inclusive dos equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos, e de segurança, bem como instalações contra incêndios e, se necessário, vistorias do corpo de bombeiros durante o período deste Contrato, apresentando à LOCADORA, sempre que solicitado, os contratos de manutenção dos equipamentos e as anotações de responsabilidade técnica dos profissionais envolvidos em tais serviços;
- (g) manter o Imóvel livre e isento de qualquer contaminação ou contingência que possa caracterizar um passivo ambiental;



10.2. Para efeitos da Cláusula acima as obrigações de manutenção do Imóvel são aquelas descritas no Artigo 23 da Lei nº 8.245/91.

11. CLÁUSULA NONA – DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

11.1. É obrigação da LOCATÁRIA, quando finda a avença, devolver à LOCADORA o Imóvel conforme o Termo de Inspeção Inicial, juntamente com as Adaptações do Imóvel, em boas condições de uso e conservação, incluindo as instalações e equipamentos que o integram, ressalvado apenas o desgaste natural, decorrente do uso normal do Imóvel, nos termos do artigo 23, incisos II e III, da Lei nº 8.245/91, com nova e completa pintura, reparo das eventuais avarias e impecável limpeza, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, devendo entregar o Imóvel totalmente desocupado, sem que lhe caiba qualquer tipo de indenização, qualquer que seja o motivo da devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste Contrato ou estipuladas em lei, além de ficar sujeita ao pagamento de indenização pelos danos e prejuízos decorrentes da não-observância dessa obrigação, aluguéis e encargos, durante o tempo que se fizer necessário à reposição do Imóvel.

11.1.1. No prazo máximo de 30 (trinta) dias de antecedência em relação ao termo final do Contrato ou da rescisão da avença, a LOCADORA realizará uma vistoria destinada a apurar o estado de uso, conservação e funcionamento do Imóvel e das Adaptações do Imóvel, de suas instalações e equipamentos, sendo firmado entre as Partes um laudo com o resultado de tal vistoria. Se em tal vistoria ficar comprovada a necessidade de reparos, a LOCADORA ficará desobrigada a receber as chaves até que a LOCATÁRIA conclua as reformas necessárias. Durante o período de reparos ora mencionado, a LOCATÁRIA ficará obrigada ao pagamento do Aluguel e todos os demais encargos da avença, conforme tratados neste Contrato.

12. CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.

12.1 No prazo de 30 (trinta) dias da assinatura deste instrumento, as Partes negociarão de boa-fé os termos e condições de um Contrato de Comodato referente a uma área denominada "Sala de Motoristas", localizada no 1º subsolo, na projeção do prédio C1, conforme descrita na Convenção de Condomínio e devidamente especificada no próprio instrumento, para operação de expedição da LOCATÁRIA.

12.2. As Partes determinam que exceto pelo compromisso de celebração, nenhuma das obrigações atinentes ao Contrato de Comodato poderá ser invocada por qualquer das Partes para caracterizar um descumprimento ou rescisão deste Contrato de Locação.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. A LOCATÁRIA não será responsável por quaisquer sanções ou violações de qualquer natureza relativas ao Imóvel, ocorridas anteriormente à data de início do presente Contrato, de responsabilidade ou causados pela LOCADORA, devendo a LOCADORA tomar todas as medidas necessárias para corrigir ou remediar eventuais sanções ou violações relativas ao Imóvel não causadas pela LOCATÁRIA.

13.2. A falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou qualquer outra forma de insolvência da LOCATÁRIA, decretada ou deferida, ensejará a rescisão de pleno direito deste Contrato, que se operará após 180 (cento e oitenta) dias na data em que a LOCADORA tomar conhecimento do fato ou na data em que a falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou qualquer outra forma de insolvência for decretada ou deferida, o que primeiro ocorrer.

13.3. O presente Contrato tem eficácia executiva para a competente cobrança judicial dos valores devidos, valendo como título executivo na forma do artigo 784, inc. III, do Código de Processo Civil.

13.4. O presente Contrato substitui todos os acordos e entendimentos anteriores entre as Partes a este respeito.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



13.5. As disposições deste Contrato não criam qualquer vínculo entre as Partes que não seja o de LOCADORA e LOCATÁRIA, e não podem ser interpretadas de forma a estabelecer quaisquer outros vínculos entre as Partes, como por exemplo de sociedade, parceria, ou "joint-venture etc.

13.6. As Partes declaram que estão devidamente representadas por seus representantes legais, os quais possuem poderes para representá-las na celebração deste Contrato e contrair as obrigações e os compromissos nele previstos.

13.7. O não exercício por uma das Partes de quaisquer de seus poderes ou direitos adquiridos nos termos do presente Contrato não constituirá uma renúncia a tais poderes ou direitos adquiridos, nem constituirá uma novação contratual. As alterações ao presente Contrato serão realizadas e só terão força obrigatória após acordo mútuo por escrito entre as Partes.

13.8. Todas as notificações e demais comunicações a serem feitas com relação ao presente Contrato serão elaboradas por escrito e enviadas para os endereços listados abaixo, ou para outros que venham a ser indicados pelas Partes, (a) através de Cartório de Títulos e Documentos; (b) através de carta registrada; (c) fac-símile com comprovante de envio e recebimento; ou (d) e-mail com comprovante de envio e recebimento:

Para a LOCADORA:

A/C: Departamento Jurídico e Asset Management

Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 7º andar (parte), Vila Nova Conceição, São Paulo/SP

Telefone: +55 11 3127-5500

Fax: +55 11 3127-5555

E-mail: juridico@hsinvest.com e TorreSucupira@hsinvest.com

Para a LOCATÁRIA:

A/C: Departamento de Facilities e Real Estate

Endereço: Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200 – Jd. Morumbi, São Paulo – SP, 05693-000 - Brasil

Telefone: +55 11 3759-6666



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



E-mail: real.estate@sanofi.com

13.9. A LOCADORA e a LOCATÁRIA, obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores ao fiel e integral cumprimento deste Contrato e elegem de comum acordo o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, e renunciam a qualquer outro, para nele ser dirimida qualquer questão que do mesmo se origine, sendo que a parte que motivar será responsável em pagar as custas processuais e honorários de advogado.

13.10. Qualquer alteração do aqui disposto poderá ser feita somente mediante documento específico, devidamente formalizado e assinado pelas Partes.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo/SP, 10 de fevereiro de 2017

Angel D. Paz
RNE
CPF 228.328/21

Felipe Galad de Camargo
RG 10.635.761-9
CPF 085.064.737-13

REC SUCUPIRA PDC EMPREENDIMENTOS S.A.

Plus Hornstein
Country Chair Sanofi Brazil
& General Manager Sanofi Pharma

SANOFI-AVENTIS FARMACÊUTICA LTDA.

Plus Hornstein
Country Chair Sanofi Brazil
& General Manager Sanofi Pharma

MEDLEY FARMACÊUTICA LTDA.

5º Tabelionato do Notas FRANÇA

5º Tabelionato do Notas FRANÇA

5º Tabelionato do Notas FRANÇA

Testemunhas:

Tadeu Ferreira Jorge

Nome: Tadeu Ferreira Jorge

RG n°: RG 36.162.418-6-SSP/SP

CPF/MF n°: CPF 334.668.628/-09

27

Gabriel Paz Gomes da Silva

Nome: Gabriel Paz Gomes da Silva

RG n°: RG 90.786.467-84

CPF/MF n°: CPF 008.229.700-23

32



Thamires Angelin/BRA

De: Tavares, Francisco <Francisco.Tavares@btgpactual.com>
Enviado em: segunda-feira, 23 de dezembro de 2019 11:02
Para: Thamires Angelin/BRA; Erick Santos/BRA; Jose Pereira/BRA
Cc: OL-Fundos-Controleimobiliario
Assunto: RE: COTAÇÃO LAUDO AQUISIÇÃO - CUSHMAN - AP-19-66032-900899a

Thamires, estou com um problema no e-mail no qual não consigo anexar arquivo.

Segue print do pagamento:

<u>December</u>	Split	Rent	Guarantee Top up
REC	44.44%	459,140.81	
BTG	55.56%	574,029.33	179,350.67
Total		1,033,170.14	179,350.67

Total BTG: R\$ 753.380,00.

Esse é o valor a ser pago competência dez/2019. Se em janeiro modificar eu ainda não tenho esse cálculo feito, preciso bater também com o contrato de locação.

Att.

From: Thamires Angelin/BRA <thamires.angelin@sa.cushwake.com>
Sent: Monday, 23 December, 2019 10:24
To: Tavares, Francisco <Francisco.Tavares@btgpactual.com>; Erick Hurpia dos Santos <Erick.Santos@sa.cushwake.com>; José Lascola <Jose.Lascola@sa.cushwake.com>
Cc: OL-Fundos-Controleimobiliario <OL-Fundos-Controleimobiliario@btgpactual.com>
Subject: RES: COTAÇÃO LAUDO AQUISIÇÃO - CUSHMAN - AP-19-66032-900899a

CAUTION: External email.

Francisco,

Bom dia, tudo bem?

Por favor, ficou pendente o envio do valor de locação pago atualmente pelo inquilino. Vocês já possuem o valor que será pago por eles em janeiro?

Obrigada!

Thamires Angelin/BRA

De: Tavares, Francisco <Francisco.Tavares@btgpactual.com>
Enviado em: terça-feira, 17 de dezembro de 2019 21:32
Para: Thamires Angelin/BRA; Erick Santos/BRA; Jose Pereira/BRA
Cc: OL-Fundos-Controleimobiliario
Assunto: RE: COTAÇÃO LAUDO AQUISIÇÃO - CUSHMAN - AP-19-66032-900899a
Anexos: 1º Aditivo contrato REC SUCUPIRA_BTG - ass BTG.pdf; 20170210 - Locação - Sanofi - Rec Sucupira.pdf

Thamires, tudo bem?

Desculpe a demora do retorno, segue:

- Matrícula (com data de atualização de no máximo 30 dias); - pendente;
- Espelho do IPTU de 2019; - pendente;
- Custo de condomínio; - Segue print abaixo;
- Contrato de locação e valores de locação atualizados (caso tenha);- segue em anexo

Segue abaixo custo de condomínio Total da Torre e custo dos andares BTG (5º andar ao 13º andar)

Custo de Condominio Total - Torre Sucupira		
Master	R\$	82.178,86
Setor C	R\$	262.518,25
Torre Sucupira C1	R\$	275.142,60
TOTAL	R\$	619.839,71

Custo de Condominio 5º andar ao 13º andar - Torre Sucupira		
Master	R\$	30.138,38
Torre Sucupira C1	R\$	95.908,81
C1	R\$	100.905,25
TOTAL	R\$	226.952,44

Att,
Francisco Tavares
Fund Services



Av. Brigadeiro Faria Lima 3.477, 14º andar
04538-133 São Paulo SP Brasil
Tel. +55 11 3383 2795

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).