



Laudo de Avaliação
XP GESTÃO DE RECURSOS
Estrada Municipal do Mandu, 250
Fazenda Santa Inês I - Itapeva - MG
Abril de 2018
Laudo nº 6.830c/18

20 de abril de 2018

XP GESTÃO DE RECURSOS

Referência: Laudo de Avaliação de um centro de distribuição localizado em Itapeva, MG.

Endereço: Estrada Municipal do Mandu, 250 - Fazenda Santa Inês I - Itapeva - MG.

De acordo com a proposta nº 5.773/18, assinada em 13 de março de 2018, a *Colliers* vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 23/03/2018, vistoria essa realizada pelo arquiteto Rafael Spring Varela, e realizou uma análise a fim de estimar seu valor atual *fair value*. Com base na vistoria e nas análises realizadas, o *fair value*, em abril de 2018 foi estimado em:

***Fair Value* – Método da Renda:**

R\$ 65.100.000,00

(Sessenta e cinco milhões e cem mil reais)

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

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
Vice-president | São Paulo & CIVAS

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Executive Manager | CIVAS

1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	3
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	4
3.1 ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO.....	4
3.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	6
3.3 ZONEAMENTO.....	6
4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	7
4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	7
4.2 CONSTRUÇÃO.....	7
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	11
6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	11
6.2 FAIR VALUE.....	11
6.2.1 Metodologia – MÉTODO DA RENDA	11
6.2.2 Premissas.....	11
6.2.3 FAIR VALUE.....	13
7. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALOR.....	14
8. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	15

ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

II – FLUXO DE CAIXA

III – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

IV – DOCUMENTOS

V – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Centro de Distribuição – Via Varejo

Solicitante	XP GESTÃO DE RECURSOS
Finalidade e Uso pretendido	Valor de mercado para venda para possível aquisição
Data de Referência	Abril de 2018
Endereço	Estrada Municipal do Mandu, 250 - Fazenda Santa Inês I
Município	Itapeva - MG
Área do terreno	64.122,00 m ² (conforme cópia da certidão da matrícula nº 13.627 do Serviço Registral de Imóveis de Camanducaia - MG, datado de 05 de fevereiro de 2018, fornecida pelo cliente)
Tipologia do Imóvel	Centro de Distribuição Logístico, com área de armazenagem, portaria, refeitório e administração.
Idade	1 anos (idade estimada)
Área Construída	A área construída total do galpão é de 23.291,37 m ² (conforme contrato de locação e cinco aditivos, datado de 07 de julho de 2017, fornecido pelo cliente)
Estado de Conservação	Nova (A)
Metodologia	Valor de venda – Método da Renda
Fair Value – Renda	R\$ 65.100.000,00 (Sessenta e cinco milhões e cem mil reais)

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 5.773/18, assinada em 13 de março de 2018, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação de um imóvel, localizado na Estrada Municipal do Mandu, 250 - Fazenda Santa Inês I - Itapeva - MG, para data-base de abril de 2018 para o XP GESTÃO DE RECURSOS, doravante chamado(a) "Cliente".

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

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

A base de valor adotada foi a do *fair value*, definido pelo *Red Book* como:

Fair value

O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.

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

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

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Estrada Municipal do Mandu, 250 - Fazenda Santa Inês
Cidade – Estado:	Itapeva - MG
Densidade de Ocupação:	Baixa
Padrão Econômico:	Baixo
Categoria de Uso Predominante:	Rural
Acessibilidade:	Ruim

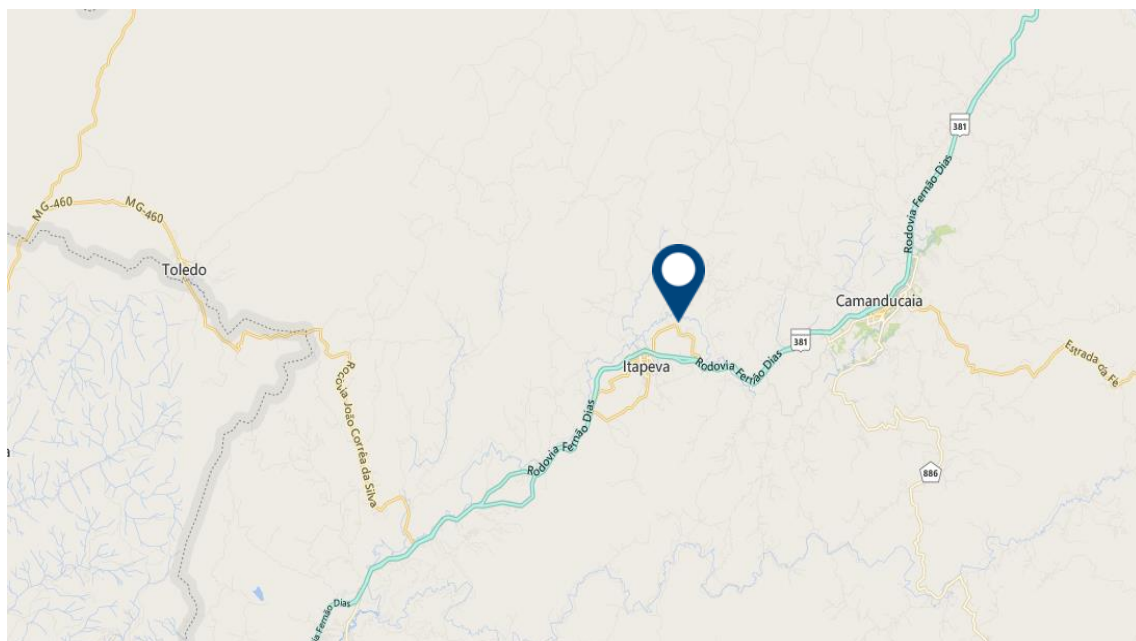


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO NA CIDADE – FONTE: SITE BING MAPS

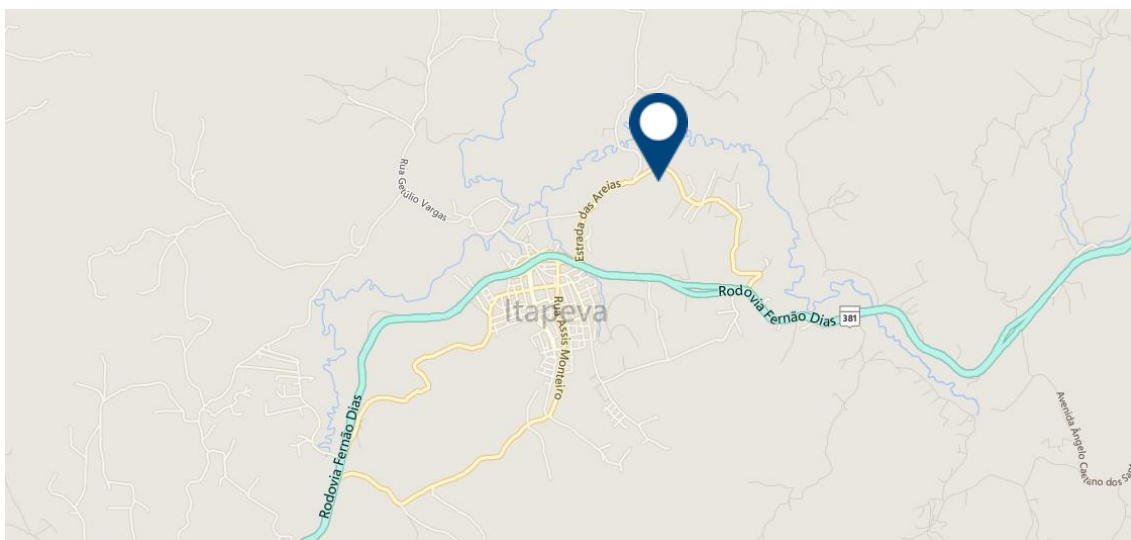


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO NA REGIÃO – FONTE: SITE BING MAPS

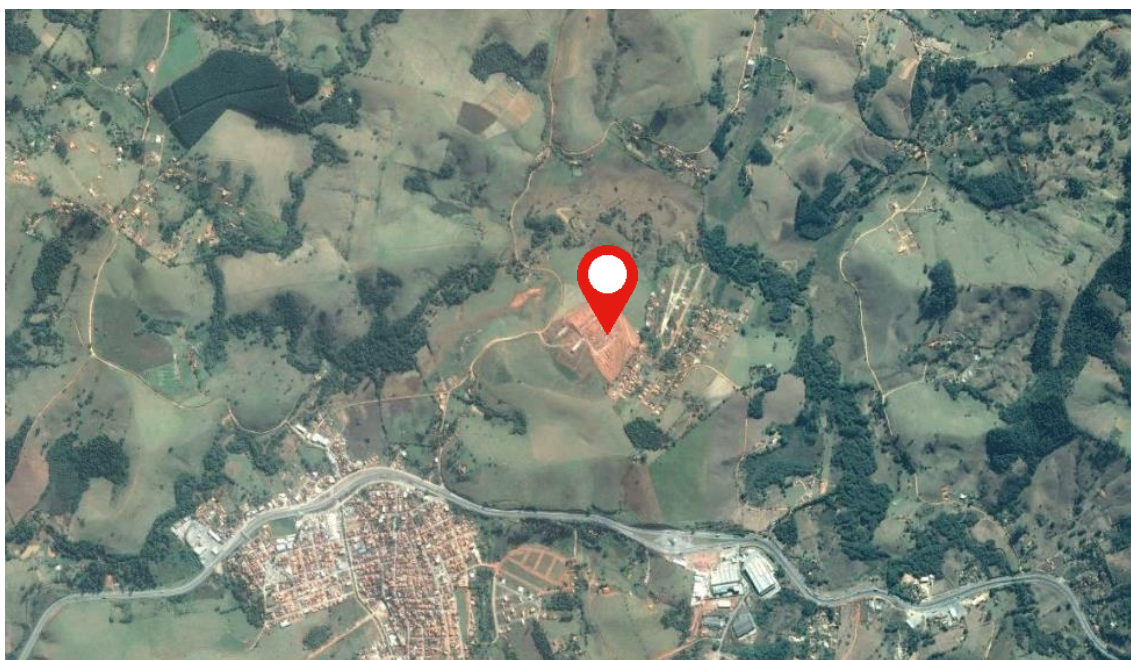


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO

3.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Ocupação da Região:	Homogênea
Ocupação Industrial:	Inexistente
Ocupação Comercial:	Inexistente
Ocupação Residencial:	Existente de padrão baixo
Distância do Centro:	3 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Telefonia; Rede de Energia elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo.
Atividades existentes em um raio de aproximadamente 500 m:	Atividades rurais.

3.3 ZONEAMENTO

Conforme informado pela prefeitura de Itapeva – MG, não existe lei de zoneamento ou plano diretor vigente. A aprovação de projetos e índices de construção são analisados individualmente e dependem de cada projeto.

4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno sobre o qual estão erigidas as construções possui as seguintes características:

Área do terreno	65.195,53 m ² (conforme cópia da certidão da matrícula nº 54.784 do Ofício de Registros Públicos Comarca de Cachoeirinha - RS, datado de 02 de março de 2018, fornecida pelo cliente)
Frente:	Aproximadamente 500,00 m para a Estrada Municipal do Mandu, segundo a medição via <i>Google Earth</i> .
Configuração:	Irregular
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 3.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Acesso pela Estrada Municipal do Mandu.
Topografia:	Plana.

4.2 CONSTRUÇÃO

As principais características da construção estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Centro de Distribuição Logístico, com área de armazenagem, portaria, refeitório e administração.
Idade:	1 anos (idade estimada)
Área Construída:	A área construída total do galpão é de 23.291,37 m ² (conforme contrato de locação e cinco aditivos, datado de 07 de julho de 2017, fornecido pelo cliente)
Estacionamento:	O imóvel possui área de estacionamento próxima à portaria.
Estrutura:	Concreto armado e estrutura metálica
Fachada	Alvenaria e telha metálica trapezoidal
Piso:	Cimentado e azulejo
Paredes:	Alvenaria e telha metálica trapezoidal
Estado de Conservação:	Nova (A)

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama do Setor

O mercado de condomínios logísticos Classe A no Brasil encerrou o quarto trimestre de 2017 com 13.226 mil m² de inventário existente. No período foi entregue 1 empreendimento no estado de Minas Gerais, adicionando aproximadamente 15 mil m² de inventário no território nacional. Em 2017, foram entregues 512 mil m², sendo 74% localizados na região sudeste, 22% na região sul e 4% no centro-oeste.

A absorção líquida registrou saldo positivo no último trimestre de 2017, 159 mil m². É o terceiro trimestre consecutivo que este indicador fica positivo. No acumulado do ano, a absorção líquida é de 428 mil m².

A taxa de vacância se manteve estável, se comparado ao mesmo período do ano anterior, 25%. Os estados com maior inventário disponível são São Paulo (2.114 mil m²) e Rio de Janeiro (500 mil m²). Juntos, os dois estados possuem 78% de todo inventário vago no país. Os estados com menor disponibilidade são Goiás (1 mil m²), Ceará (10 mil m²) e Rio Grande do Sul (14 mil m²).

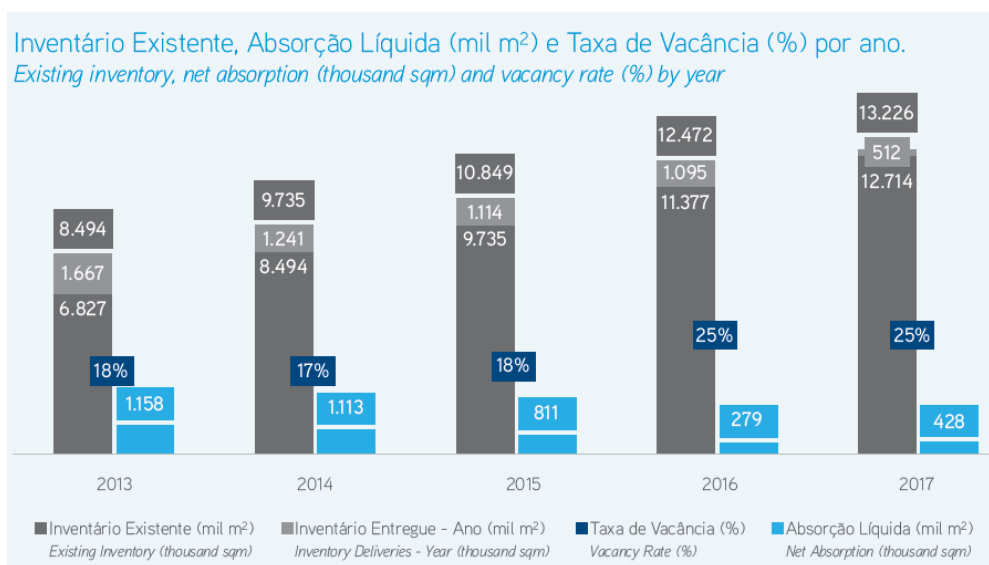
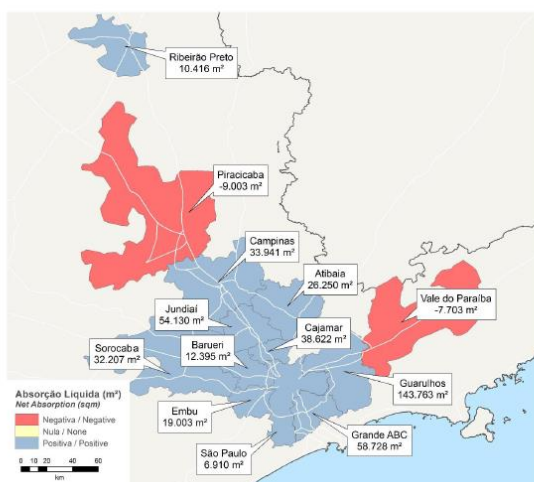


FIGURA 6 – INVENTÁRIO EXISTENTE – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

Absorção Líquida

Em 2017, a absorção líquida de condomínios logísticos em São Paulo mostrou saldo positivo quando comparado com o trimestre anterior do mesmo ano.

São Paulo: Absorção Líquida 2017
São Paulo: Net Absorption 2017



Absorção Líquida | Net Absorption
1T: -22 mil m² | Q1: -22 thousand sqm
2T: 155 mil m² | Q2: 155 thousand sqm
3T: 123 mil m² | Q3: 123 thousand sqm
4T: 164 mil m² | Q4: 164 thousand sqm

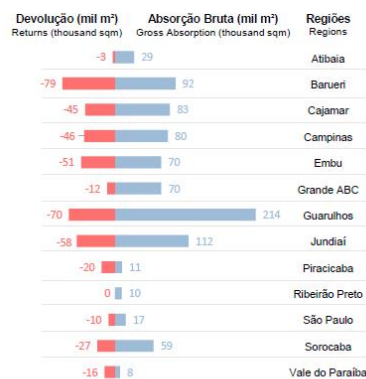


FIGURA 7 – ABSORÇÃO LÍQUIDA - FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

Preço Médio Pedido

O preço dos condomínios logísticos no Brasil se manteve estável, R\$ 20/ m²/mês. Desde setembro de 2015 que os preços médios pedidos no país não sofrem alteração significativa. Os maiores preços estão localizados nas regiões Belford Roxo / Nova Iguaçu e Duque de Caxias (R\$ 23), no Rio de Janeiro, e no Grande ABC (R\$ 23), São Paulo e Barueri (R\$ 22), em São Paulo.

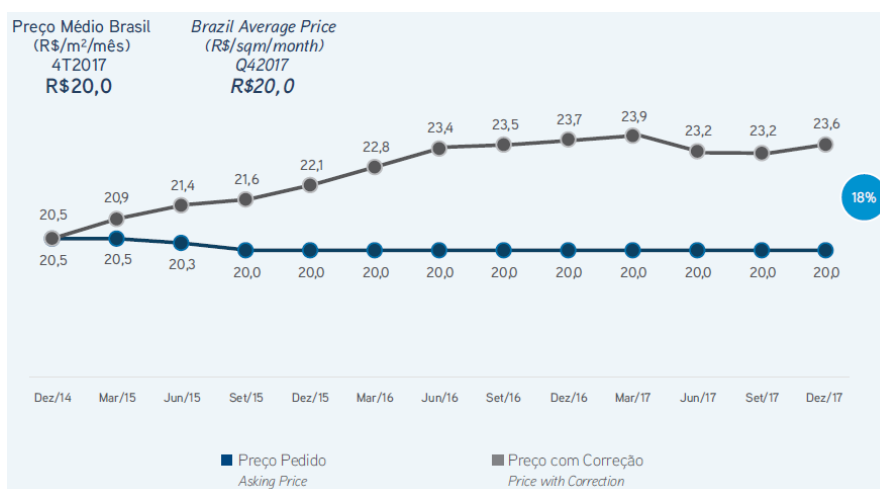


FIGURA 8 – PREÇO MÉDIO – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

	4T 2017	3T 2017	4T 2016
Inventário Existente <i>Existing Inventory</i>	8.092 mil m ² *	8.092 mil m ²	7.833 mil m ²
Novo Inventário <i>New Inventory</i>	0 mil m ²	0 mil m ²	154 mil m ²
Taxa de Vacância <i>Vacancy Rate</i>	26%	28%	27%
Absorção Bruta <i>Gross Absorption</i>	287 mil m ²	224 mil m ²	194 mil m ²
Absorção Líquida <i>Net Absorption</i>	164 mil m ²	123 mil m ²	126 mil m ²
Preço <i>Price</i>	R\$ 19 m ² /mês	R\$ 19 m ² /mês	R\$ 19 m ² /mês

FIGURA 9 – TABELA RESUMO - FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

Mercado Imobiliário

Especificamente relacionado ao mercado imobiliário de Itapeva, percebe-se uma oferta pequena de galpões tanto para venda como locação.

Os preços pedidos de locação variam de R\$ 9,50/m²/mês a R\$ 19,00/m²/mês, os preços de venda variam de R\$ 1.666,67/m² a R\$ 2.777,78/m². Ambas as variações estão ligadas diretamente a localização (incluindo proximidade a rodovias), estado de conservação, idade, pé direito, número de docas, tecnologia de construção, entre outros aspectos do imóvel.

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

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

Cenário de Liquidez:	Média
Quantidade de ofertas de bens similares:	Baixa
Prazo de absorção para venda:	12 a 18 meses
Público Alvo:	Empresas de logística e investidores de grande porte

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

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

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

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

6.2 FAIR VALUE

6.2.1 METODOLOGIA – MÉTODO DA RENDA

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

6.2.2 PREMISSAS

a) Receitas Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente o contrato de locação vigente até seu prazo de término, e subsequentemente contratos hipotéticos de locação a valor de mercado até o fim do período de análise, momento no qual se considera a saída do investimento (desinvestimento) por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade.

- **Aluguel – Contrato Vigente**

O contrato vigente possui as seguintes características:

- | | |
|------------|-----------------|
| ○ Início: | Outubro de 2009 |
| ○ Período: | 15 anos |

- Valor de locação: R\$ 544.984,06/mês

Nota: Valor atualizado até a data-base da avaliação.

b) Despesas Projetadas

Durante o período de vacância (6 meses) incidirão as seguintes despesas.

- IPTU e Condomínio

- IPTU: R\$0,65/m²/mês
- Manutenção/Condomínio: R\$ 2,80/m²/mês

- Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponderá a 1,00 aluguel.

- Comissão de Venda

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

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 8,00% a.a.:

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

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

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real, ou seja, não leva em conta a inflação, de 8,75% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado

imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

6.2.3 FAIR VALUE

O fair value do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 9,00% a.a., cujo resumo anualizado compõe o Anexo II a este laudo.

Em números redondos:

Fair Value: Método da Renda:

R\$ 65.100.000,00

(Sessenta e cinco milhões e cem mil reais)

Nota: Dividindo-se o fair value pela área construída do imóvel, o valor unitário de fair value equivale a R\$ 2.795,03/m²

7. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALOR

Fair Value – Método da Renda

R\$ 65.100.000,00

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

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, o valor de *fair value*, para o mês de abril de 2018, foram estimados em:

***Fair Value* – Método da Renda:**

R\$ 65.100.000,00

(Sessenta e cinco milhões e cem mil reais)

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

8. TERMO DE ENCERRAMENTO

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

Este laudo é composto por 16 (dezesesseis) páginas e 5 (cinco) anexos.

São Paulo, 20 de abril de 2018

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
Vice-President | São Paulo & CIVAS

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Executive Manager | CIVAS

> ANEXO I

> RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Estrada Municipal do Mandu, com imóvel à direita



Estrada Municipal do Mandu, com imóvel à esquerda



Portaria



Área de manobra



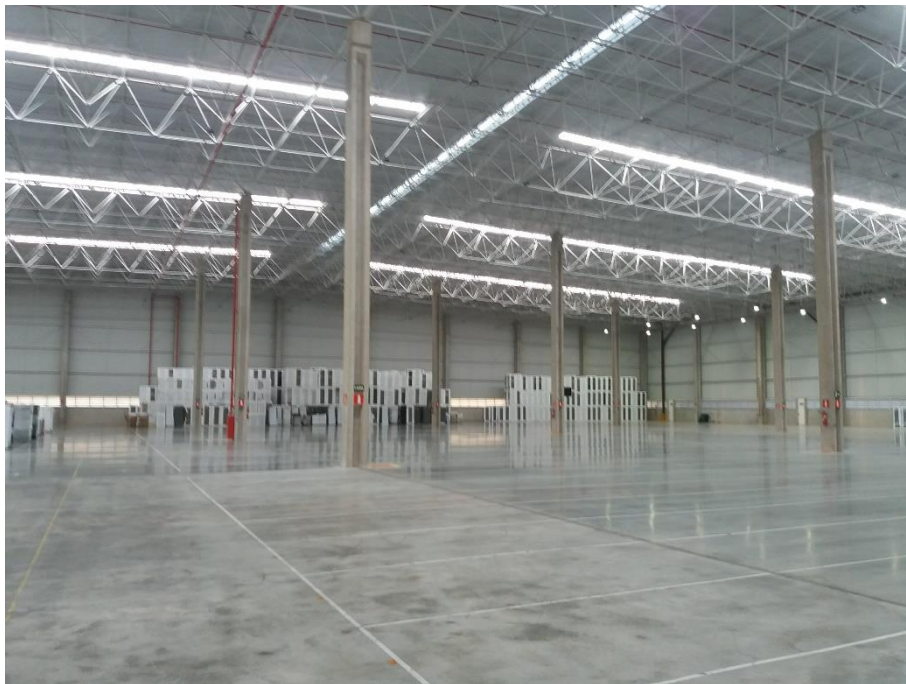
Área de marquise e galpão



Área de marquise e galpão



Vista interna do galpão



Vista interna do galpão



Vista interna do galpão



Área de docas



Área de docas



Limites do terreno



Área de manobras e docas



Limites do terreno

> ANEXO II

> FLUXO DE CAIXA



XP CD Panasonic - Resumo Anualizado

Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10
Receitas Brutas										
Locação	5.140.960	5.545.051	5.545.051	5.545.051	5.545.051	5.545.051	5.545.051	5.545.051	5.545.051	5.545.051
Total de Receitas	5.140.960	5.545.051	5.545.051	5.545.051	5.545.051	5.545.051	5.545.051	5.545.051	5.545.051	5.545.051
Despesas de Operação										
Condomínio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gestão de Locação	51.410	55.451	55.451	55.451	55.451	55.451	55.451	55.451	55.451	55.451
Total das Despesas de Operação	51.410	55.451	55.451	55.451	55.451	55.451	55.451	55.451	55.451	55.451
Resultado Operacional Líquido	5.089.550	5.489.600	5.489.600	5.489.600	5.489.600	5.489.600	5.489.600	5.489.600	5.489.600	5.489.600
Comissão de Locação & FRA										
Fundo de Reposição de Ativo	51.410	55.451	55.451	55.451	55.451	55.451	55.451	55.451	55.451	55.451
Total	51.410	55.451	55.451	55.451	55.451	55.451	55.451	55.451	55.451	55.451
Perpetuidade										
Valor Residual										68.620.000
Comissão de Venda										1.372.400
Valor de Venda Líquido										67.247.600
Fluxo de Caixa	5.038.140	5.434.149	5.434.149	5.434.149	5.434.149	5.434.149	5.434.149	5.434.149	5.434.149	72.681.749

> ANEXO III

> ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO - LOCAÇÃO

Grau de Fundamentação

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

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO

14

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

II

Para indicação de valor

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

Para indicadores de viabilidade

GRAU S	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos

> ANEXO IV

> DOCUMENTOS

Estado de Minas Gerais
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA
Espelho de Lançamento do IPTU

Página: 1/1
Data: 06/02/2018

Imóvel: 2848 Inscricao: 01.03.086.8660.0001.001

2018

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Logradouro.....: - Estrada MUNICIPAL DO BAIRO DO MANDU, S/N
Selo.....:
Edifício.....:
Apto/Garagem.....:
Bloco.....:
Complemento.....: FAZENDA SANTA INÊS I
Bairro.....: 51 - MANDU
Distrito.....:

Proprietário.....: BSI08 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Endereço Corresp.: 255, JARDIM EUROPA, SÃO PAULO - SP
Imobiliária.....:



INFORMAÇÕES PREDIAIS

Tipo edificação.....:	Galpão	Alinhamento.....:	Recuada
Posição.....:	Isolado	Localização.....:	Fundo
Fachada.....:	Revestimento especial	Revestimento externo.....:	Revestimento especial
Esquadrias portas.....:	Especial	Esquadrias janelas.....:	Especial
Cobertura.....:	Metálica	Forma.....:	Especial
Instalação elétrica.....:	Embutida	Piso.....:	Especial
Estrutura.....:	Mista	Revestimento interno.....:	Especial
Instalação Sanitária.....:	Extensa	TIPO/PADRÃO.....:	TIPO/PADRÃO 4 C - R
Área da edificação principal.....:	1	Área edificada.....:	23291

INFORMAÇÕES TERRITORIAIS

Água.....:	Sim	Esgoto.....:	Sim
Coleta de lixo.....:	Sim	Limpeza pública.....:	Sim
Rede elétrica.....:	Sim	Posição fiscal do imóvel.....:	Isento IPTU/ISU
Situação na quadra.....:	Uma frente	Padologia.....:	Fim
Topografia.....:	Plano	Uso.....:	Próprio
Ocupação.....:	Edificado	Passado.....:	Sem guia/Melo fio
Delimitação.....:	Cerca	Topografia do logradouro.....:	Plano
Utilização.....:	comercial	Patrimônio.....:	Particular
Taxa Principal.....:	250	Área do terreno.....:	04122 M2
Flação Ideal do terreno.....:	1	Valor do M2 do terreno.....:	TERRENO R\$ 11
Valor venal do terreno.....:	1067305,3678 R\$	Valor venal do imóvel.....:	1067305,3678 R\$
Valor imposto Predial Urbano.....:	0 R\$	Valor imposto Territorial Urbano.....:	10673,8937 R\$
Valor Taxa de Limpeza Pública.....:	46,54 R\$	Valor Taxa de Conservação de Vias e Calç.....:	0 R\$
Alíquota para Cálculo do Imposto.....:	1 %	Valor Total Lançado.....:	10620,1937 R\$

Marcelo N. Fries
Secretaria de Fomento e Fiscalização
Prefeitura Municipal de Itapeva (180)

01/06

Livro nº 86-A Folhas 168-v.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Comarca de Camanducaia - Estado de Minas Gerais
1º TABELIONATO DE NOTAS
Dr. Benjamim Guilherme de Macedo, 12 - Centro - Fone/Fax: (35) 3433.1406
e-mail: ltaosertdpjcamano@microsp.com.br
ANTONIO CARLOS VARGAS
TABELIAO SUBSTITUTO

1º SERVIÇO DE NOTAS
UBIRAJARA JOSÉ VARGAS
- TABELIAO
ANTONIO CARLOS VARGAS
- TABELIAO
CAMANDUCAIA - MG

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

Outorgantes Vendedores: FLÁVIO PEREIRA DA SILVA, FABRÍCIO PEREIRA DA SILVA E FERNANDO LAERTE DA SILVA

Outorgada Compradora: B TSRB 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Valor da Venda: R\$3.000.000,00 (três milhões de reais).

SAIBAM quantos esta pública escritura vierem que, no Ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de dois mil e quinze (2015), aos nove (09) dias do mês de novembro do dito ano, nesta Cidade e Comarca de Camanducaia, Estado de Minas Gerais, em Cartório, perante mim, Antonio Carlos Vargas, Tabelião Substituto, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgantes vendedores, doravante denominados por "OUTORGANTES", **FLAVIO PEREIRA DA SILVA**, gerente de logística, portador da Cédula de Identidade RG nº MG-7.598.447/SSP-MG, inscrito no CPF/MF sob nº 988.321.406/59, e sua esposa **SUELLEN LEMES**, médica, portadora da Cédula de Identidade RG nº 43.910.267-4/SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 329.076.628/48, ambos brasileiros, casados entre si sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão emitida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Bragança Paulista/SP em 06.11.2015 (matrícula 115618 01 55 2014 3 00009 256 0002425-28), residentes e domiciliados na Av. Marcos Vinicius do Valle, 850, casa 65, Lagos de Santa Helena, CEP 12916-420, Bragança Paulista, Estado de São Paulo ("Flávio"); **FABRÍCIO PEREIRA DA SILVA**, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 34.324.937-6/SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 059.436.676/36, e sua esposa **NATHALIE MILENA DA SILVA**, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG nº 50.382.058-1/SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 112.167.646/46, ambos brasileiros, casados entre si sob o regime da comunhão parcial de bens, conforme certidão emitida pelo Serviço do Registro Civil das Pessoas Naturais e Notarial da Cidade de Itapeva/MG em 03.11.2015 (matrícula 0587010155 2013 2 00006 140 0001030 56), residentes e domiciliados na Rua Tobias de Andrade, 437, Centro, CEP 37.655-000, Itapeva, Estado de Minas Gerais ("Fabrício"); e **FERNANDO LAERTE DA SILVA**, brasileiro, divorciado, conforme certidão emitida pelo Cartório de Registro Civil desta Cidade em 06.11.2015 (matrícula 0354930155 2001 2 00038 190 0002360 05), coordenador de logística, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.530.964-1/SSP-SP,

inscrito no CPF/MF sob nº 046.150.706/40, residente e domiciliado na Rua Januário Barbosa, 43, Centro, CEP 37.655-000, Itapeva, Estado de Minas Gerais ("Fernando"); e, de outro lado, na qualidade de outorgada compradora, doravante denominada simplesmente por "OUTORGADA", **BTSRB 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.845.451/0001-62, com seus atos societários devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP - sob NIRE 35.229.333-311, neste ato representada por seus bastantes procuradores, Srs. Gustavo Inoue de Sousa, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 34.986.496/SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 369.245.848/70, e Renato Bruno da Silva Sardinha, brasileiro, casado, Bacharel em Direito, portador da Cédula de Identidade RG nº 18.735.547/SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 128.234.598/20, ambos com escritório profissional na Rua Amauri, 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, na Cidade de São Paulo/SP, conforme procuração lavrada no 9º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, Lº 10592, página 101, em 04.11.2015; os presentes, conhecidos entre si e por mim Tabelião Substituto, identificados em vista dos documentos mencionados e ora exibidos no original, do que dou fé. E, pelas partes contratantes, cada qual falando por sua vez, me foi dito: **1- DO IMÓVEL- 1.1-** Os OUTORGANTES são os únicos e exclusivos proprietários e legítimos possuidores, a justo título e de forma absolutamente livre e desembaraçada de dúvidas, dívidas, litígios, ônus, restrições de tributos, hipotecas legais ou convencionais ou despesas de qualquer natureza do localizado no Município de Itapeva, Estado de Minas Gerais, localizado na Estrada Municipal do Bairro Mandu, s/nº, Fazenda Santa Inês I, Mandu, com área de 6,4122 hectares, objeto da matrícula nº 13.627, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Camanducaia-MG ("Imóvel"), assim descrito e caracterizado: *"Um terreno urbano com a área de 6,4122 hectares, situado no bairro Fazenda Santa Inês I, município de Itapeva, desta comarca, dentro das seguintes medidas e confrontações: Tem início no ponto 16, localizado na lateral da Estrada Municipal, em comum com a propriedade de Marieta Alves da Silva, Flávio Pereira da Silva, Fabrício Pereira da Silva e Fernando Laerte da Silva; daí segue com rumo de 12º 57' 00" SE, na extensão de 49,012 metros, até o ponto 17; daí deflete a esquerda com rumo de 34º 21' 23" SE, na extensão de 93,978 metros até o ponto 18; daí deflete a direita com rumo de 1º 47' 56" SE, na extensão de 144,031 metros, até o ponto 19; daí deflete a esquerda com rumo de 17º 41' e 41" SE, na extensão de 93,358 metros até o ponto 12-A; daí deflete a esquerda com rumo de 56º 21' 18" NE, na extensão de 70,42 metros até o ponto 13; daí deflete a direita com rumo de 56º 46' e 54" NE, na extensão de 100,130 metros até o ponto 14; daí deflete a esquerda com rumo de 55º 33' 07" NE, na extensão de 40,801 metros até o ponto 15, do ponto 12 ao ponto 12 ao ponto 15, sucessores de João Cândido da Silva, daí segue pela estrada sentido Itapeva com distância de 463,119 metros até o ponto 16, ponto de início e finalização desta descrição",* havido por força da averbação nº 01, da matrícula nº 13.627, de 18.08.2015, do R.I. desta Comarca; **1.2-** Referido imóvel encontra-se cadastrado perante a Prefeitura Municipal de Itapeva-MG, sob o nº 1.03.006.0050.0001.000. **2- DA VENDA E COMPRA- 2.1-** Pela presente escritura e na melhor forma de direito, os OUTORGANTES vendem, como de fato vendido têm, à OUTORGADA, completamente livre e desembaraçada de dúvidas, dívidas, litígios, ônus ou restrições, de tributos de qualquer natureza, o Imóvel descrito e caracterizado no item 1.1, acima, pelo preço certo e ajustado de

UBIRAJARA JOSÉ VARGAS
- TABELIÃO
ANTÔNIO CARLOS VARGAS
- SUBSTITUTO
CAMANDUCAIA-MG

01/06

1º SERVIÇO DE NOTAS
UBIRAJARA JOSÉ VARGAS
- TABELIÃO
ANTONIO CARLOS VARGAS
- SUBSTITUTO
CAMANDUCAIA - MG

R\$3.000.000,00 (três milhões de reais) ("Preço"), valor este que é integralmente pago neste ato da seguinte forma: (I) R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) em moeda corrente nacional, pago proporcionalmente para cada um dos OUTORGANTES, sendo (a) R\$83.333,33 (oitenta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) por meio de transferência eletrônica disponível (TED) para a conta corrente nº 05498-4, Agência 6871 do Banco Itaú de titularidade do OUTORGANTE Flávio; (b) R\$83.333,33 (oitenta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) por meio de transferência eletrônica disponível (TED) para a conta corrente nº 04024-64, Agência 0587 do Banco HSBC de titularidade do OUTORGANTE Fabrício; e, (c) R\$83.333,34 (oitenta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos) por meio de transferência eletrônica disponível (TED) para a conta corrente nº 71999-3, Agência 7199 do Banco Itaú de titularidade do OUTORGANTE Fernando; e (II) R\$2.750.000,00 (dois milhões, setecentos e cinquenta mil reais) por meio de 03 (três) notas promissórias no valor de R\$916.666,67 (novecentos e dezesseis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos) cada uma, todas com vencimento à vista, cada uma recebida por cada um dos OUTORGANTES em caráter pro soluto, conferindo, portanto, à OUTORGADA a mais plena, geral, irrevogável e irratável quitação, para nada mais reclamarem a qualquer tempo, seja a que título for, declarando-se satisfeitos. 2.2- Desta forma, tendo em vista que a integralidade do Preço foi paga por força desta escritura, que consubstancia uma operação definitiva de venda e compra, os OUTORGANTES cedem e transferem à OUTORGADA, sem reserva alguma, toda posse, domínio, direitos e ações que exerce sobre o Imóvel, aplicando-se inclusive a cláusula constituti, para que a OUTORGADA dele use, goze e livremente disponha, como titular exclusiva que passa a ser doravante, obrigando-se os OUTORGANTES, por si, seus herdeiros e sucessores, a fazerem esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder por quaisquer débitos, vícios, contingências de qualquer natureza, constrições, bem como pela evicção de direito, na forma da lei, observando-se o valor de mercado do imóvel à época. 2.3- Os OUTORGANTES declaram, sob as penas da lei, que não existe qualquer locatário, sublocatário, comodatário ou terceiro ocupante no Imóvel. 2.4- Todos os tributos, custo com regularização de eventuais construções, despesas, passivos de qualquer natureza e eventuais multas incidentes sobre o Imóvel até a data de imissão da OUTORGADA na posse do mesmo serão de responsabilidade única e exclusiva dos OUTORGANTES, ainda que sejam lançados ou cobrados futuramente. Já aqueles devidos a partir de tal fato, serão de responsabilidade da OUTORGADA. III- DO REGISTRO E DA CERTIDÃO NEGATIVA FISCAL DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS- 3.1- Ficam, desde já, autorizados todos e quaisquer registros, averbações e cancelamentos no Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente, correndo por conta da OUTORGADA todas as despesas de Tabelião e de Oficial de Registro de Imóveis, decorrentes desta escritura, inclusive o imposto de transmissão. 3.2- Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Imobiliários, expedida pela Prefeitura Municipal de Itapeva/MG, relativa ao Imóvel, com data de emissão de 03.11.2015. IV- DAS DISPOSIÇÕES FINAIS- 4.1- Os OUTORGANTES declaram expressamente, sob as penas da lei: a)- que não existem ou existiram quaisquer ações ajuizadas contra si que possam vir a afetar a propriedade ou posse do Imóvel, nem de ações judiciais de qualquer natureza, especialmente reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias e de ônus reais, que recaiam ou possam vir a recair sobre o Imóvel, declarando, ainda, que desconhecem a existência de quaisquer ações ajuizadas contra seus antecessores na propriedade do

09/06

Imóvel que possam vir a afetar a propriedade ou posse do Imóvel, declarando, por fim, que se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais; b)- que inexistem quaisquer projetos de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, o Imóvel; c)- que inexistem processos de tombamento iniciados, ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, o Imóvel, e que esse não se localize em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado ou em área na qual se deva conceder o direito de preempção à respectiva Municipalidade; d)- que não estão sujeitos à apresentação de CND/INSS por não serem contribuintes deste órgão; e)- que o Imóvel não foi adquirido a título oneroso durante a vigência do que a lei conceitua como "união estável", de tal modo que a presente alienação não depende de anuência ou concordância de terceiros; f)- que inexistem sobre o Imóvel pendências perante autoridade governamental, relacionada à legislação de uso e ocupação do solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, nascente de água, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública e que cumpriram todas as normas municipais, estaduais e federais aplicáveis ao Imóvel aqui tratado; g)- que são solventes e possuem patrimônio em valor total superior à soma da totalidade de suas dívidas, e a alienação do Imóvel objeto do presente compromisso não modificará essa situação, não constituindo fraude ou risco de fraude a qualquer credor ou execução; h)- que não estão vinculados a qualquer negócio jurídico que envolva direta ou indiretamente o Imóvel, em especial procurações, opções de venda e/ou de compra, promessas de compra e venda, e outros negócios de qualquer natureza; i)- que inexistem quaisquer fatos ou procedimentos administrativos, judiciais ou extrajudiciais, notificados, iniciados ou em andamento, no que diz respeito a questões ambientais relativas ao Imóvel; j)- que não existe qualquer notificação, inquérito, reclamação, ação, demanda ou processo, administrativo ou judicial, inclusive fiscal, ambiental, trabalhista e cível, propostos contra os OUTORGANTES que possa de alguma forma afetar a validade e a eficácia desta compra e venda e a transferência da plena propriedade do Imóvel para a OUTORGADA, ou ainda, afetar a segurança jurídica do negócio aqui celebrado; e, k)- que sobre o Imóvel nunca foram praticadas atividades poluidoras, tais como, exemplificativamente e sem limitação, fábricas, posto de gasolina, extração mineral e depósitos de resíduos, bem como desconhecem a existência de ações, procedimentos ou investigações em curso, relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa ao meio ambiente ou a terceiros.

4.2- Sem prejuízo das declarações prestadas no item 4.1, acima, será de responsabilidade dos OUTORGANTES eventuais contaminações ou qualquer espécie de infração ou dano ambiental que tenham sido gerados pelas instalações e/ou pelo uso do Imóvel enquanto na posse e propriedade deles, OUTORGANTES, seus antecessores ou de terceiros, bem como em caso de qualquer ocorrência de responsabilidade dos OUTORGANTES ou quebra das declarações prestadas nesta escritura, os OUTORGANTES responderão pelas perdas e danos às quais derem causa.

4.3- Os OUTORGANTES são e serão os únicos responsáveis, civil e criminalmente, pelo cumprimento da reserva legal relativa ao Imóvel, que já foi de natureza rural, obrigando-se a responder por todas as perdas e danos experimentados pela OUTORGADA em razão do descumprimento da referida obrigação legal.

4.4- Caso sejam constatados eventuais débitos, constrições, pagamentos, dívidas e/ou contingências de qualquer natureza que possam prejudicar a aquisição do Imóvel pela OUTORGADA e/ou que possam e/ou sejam incorridas pela OUTORGADA, acordam expressamente as partes que a OU-

1º SERVIÇO DE IMÓVEIS
UBIRAJARA JOSE VARGAS
TABELÃO
ANTONIO CARLOS VARGAS
VISEU
CAMANDUACÁ-MG

02/06

TORGADA comunicará sua existência aos OUTORGANTES, concedendo-lhes o prazo de 10 (dez) dias para liquidá-lo. Caso os OUTORGANTES não liquidem os débitos constatados na forma antes prevista, fica, desde já, autorizada a OUTORGADA a providenciar seu pagamento diretamente a quem de direito, para evitar qualquer risco a este negócio e/ou constrições ao Imóvel, ao que os OUTORGANTES não poderão se opor, sendo que, neste caso, os valores efetivamente pagos serão considerados líquidos, certos e exigíveis, devendo ser reembolsados à OUTORGADA em até 10 (dez) dias, contados de sua solicitação, sob pena de incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, contados dia a dia, e da multa não compensatória de 2% (dois por cento), tudo calculado sobre o valor do principal, corrigido monetariamente pelo índice Geral de Preços- Mercado- IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, sem prejuízo de apuração de eventuais perdas e danos, bem como comportar imediata execução judicial, hipótese na qual o débito será acrescido, ainda, de 10% (dez por cento) a título de honorários advocatícios. **4.5-** As Partes obrigam-se a cumprir, formalizar e desempenhar suas obrigações sempre com estrita observância dos termos e condições estabelecidos na presente escritura. Adicionalmente, as Partes reconhecem e concordam que indenizações em dinheiro podem ser remédios inadequados em caso de descumprimento de qualquer disposição prevista nesta escritura. Nesse sentido, as Partes, neste ato, reconhecem e acordam que todas as obrigações assumidas ou que possam vir a ser imputadas nos termos da presente escritura estão sujeitas à execução específica nos termos dos artigos 461, 461-A, 466-A, 466-B e 466-C do Código de Processo Civil Brasileiro. As Partes expressamente admitem e se obrigam ao cumprimento específico de suas obrigações e a aceitar ordens judiciais, arbitrais ou quaisquer outros atos semelhantes. **4.6-** Os OUTORGANTES são solidários em todas as obrigações assumidas perante a OUTORGADA nesta escritura e constituem-se, reciprocamente, procuradores individuais dos demais, para o fim de recebimento de quaisquer comunicações, notificações, citações, etc., bastando que a OUTORGADA notifique, comunique ou cite qualquer um deles, para que automaticamente sejam considerados notificados todos os demais. **4.7-** Os OUTORGANTES, por meio desta cláusula mandato, nomeiam e constituem, sem qualquer ônus para eles, OUTORGANTES, o Sr. Gustavo Inoue de Sousa, já qualificado, com o fim especial e único de comparecer em escrituras de ratificação e ratificação desta porventura necessárias, decorrentes de exigências eventualmente formuladas pelo Oficial do Registro de Imóveis, de molde a possibilitar o registro da presente escritura, podendo inclusive descrever o Imóvel, fornecer informações cadastrais e outras, e desde que não sejam alteradas as condições comerciais aqui ajustadas, praticando, enfim, todo e qualquer ato que for preciso para o bom cumprimento deste mandato, podendo, inclusive, substituir, no todo ou em parte, devendo este mandato ser considerado irrevogável, nos termos do art. 683 e 684, do Código Civil Brasileiro. **4.8-** Pela OUTORGADA foi dito que aceitava esta escritura em todos os seus expressos termos e dizeres, declarando que tem pleno conhecimento da Lei Federal nº. 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº. 93.240/86, dispensando para a lavratura deste ato, e consequente arquivamento nestas Notas, pois recebeu dos OUTORGANTES todas as certidões previstas na referida Lei Federal, que ficam sob sua guarda. As partes se obrigam a fornecer todos e quaisquer documentos que se façam necessários visando o registro da presente escritura. **4.9-** As partes elegem o Foro da situação do Imóvel, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir eventuais dúvidas, decorrentes desta escritura. Em seguida, pelos contratantes me foi dito, do que

1º SERVIÇO DE NOTAS
UBIRAJARA JOSÉ VARGAS
TABELÃO
ANTONIO CARLOS VARGAS
CAMPANÓDIA - MG

06/06

dou fé, que o presente ajuste os obriga, assim como seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, apresentando neste ato, os seguintes documentos: Comprovante de isenção de ITBI emitido pela Prefeitura Municipal de Itapeva em 03.11.2015, conforme art. 01, da Lei Ordinária 1.325/2015. Certidão Negativa Municipal emitida em 03.11.2015. Certidão negativa de ônus reais, legais ou convencionais, bem como citações em ações reais, pessoais ou reipersecutórias, emitida pelo Registro de Imóveis desta Comarca em 04.11.2015. Relatórios de consulta de indisponibilidade de bens com resultados negativos, códigos HASH: 7975.e0d9.e23c.9738.feda.7ca0.c95c.220c.0f57.011a (Flávio), e42c.2ee6.27f9.b5a1.e3ee.966c.46a3.4f03.8b12.c680 (Suellen), 7a15.2e38.f236.8f4c.e735.64e6.fad3.3a5f.4ede.7cda (Fabrício), e7dd.84fb.749a.3180.d992.459a.e9bf.8322.3d33.004c (Nathalie) e 005c.be22.2bec.3342.9fcf.4079.5870.e9d1.ceaf.a830 (Fernando). Certidões negativas de débitos trabalhistas emitidas pela Justiça do Trabalho em 06.11.2015, válidas até 03.05.2016. Pela compradora foi dispensada a apresentação de Certidões emitidas pela Justiça do Trabalho, pelo TJMG e pela Justiça Federal, conforme permissivo do art. 160, V, do Provimento nº 260/CGJ/2013, estando ciente dos riscos inerentes à dispensa. EMITIDA DOI. Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes, lavrei esta escritura, a qual feita e lida sendo lida, acharam-na conforme, aceitaram, outorgaram e assinam comigo, (Antonio Carlos Vargas), Tabelião Substituto, que a digitei, subscreevi, dou fé e assino. (aa) Flávio Pereira da Silva - Suellen Lemes - Fabrício Pereira da Silva - Nathalie Milena da Silva - Fernando Laerte da Silva - p.p. Gustavo Inoue de Sousa - p.p. Renato Bruno da Silva Sardinha - Antonio Carlos Vargas. Traslado do próprio original, conferi, achei conforme, dou fé e assino em público e lido.



Em testemunho da verdade.

O 1º Tabelião Substituto,

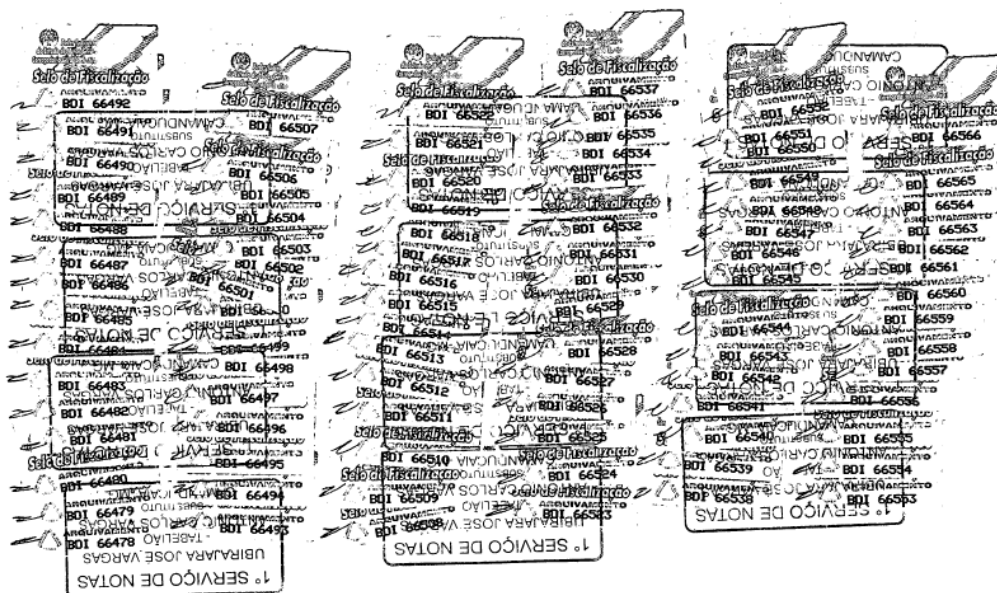
Antonio Carlos Vargas

Escritura: Emolumentos: R\$ 2.149,14 - RECOMP: R\$ 128,94 - Tx. Fisc. Jud.: R\$ 1.718,18 - Total: R\$ 4.036,46 - Adv: 1416-7 -
Procuração: Emolumentos: R\$ 73,75 - RECOMP: R\$ 4,42 - Tx. Fisc. Jud.: R\$ 24,56 - Total: R\$ 102,71 - Adv: 1458-9 -
Aplicativos: Emolumentos: R\$ 483,17 - RECOMP: R\$ 24,69 - Tx. Fisc. Jud.: R\$ 134,39 - Total: R\$ 561,59 - Adv: 8101-8 (88) -

Protocolado sob nº 69.258
Registro nº R.S. 13.624
Livre nº 02.06
Data de 15 de 12 de 2015
JOSE FERNANDO CIRILO
Dir. da R.I.

1º SERVIÇO DE NOTAS
UBRAJARA JOSÉ VARGAS
- TABELIÃO
ANTONIO CARLOS VARGAS
SUBSTITUTO
CAMANDUCAIA - MG





> ANEXO V

> PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

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