



CAPITAL BENS

Avaliação e Consultoria Patrimonial

Itapoá Terminais Portuários S/A

Avenida Beira Mar 5, 2900
Figueira do Pontal - Itapoá - SC

Imóvel urbano localizados em Itapoá - SC

Escopo: Terreno com construções

Finalidade: Fins Gerenciais

Data de emissão: 9 de junho de 2020

Data-base: 15 de maio de 2020

**Número do
Trabalho**
G.900.159

Para download dos arquivos digitais, clique aqui >



ACORDO CONTRATUAL

Contratada

Capital Bens Engenharia Ltda - ME
Avenida Paulista, 2.202
Bela Vista - São Paulo - SP

CNPJ - 24.746.584/0001-07
Telefone: (11) 4237-3010
contato@capitalbens.com.br

Credor - Contratante

Itapoá Terminais Portuários S/A
Avenida Beira Mar 5, 2900
Figueira do Pontal - Itapoá - SC

CNPJ - 01.317.277/0001-05
Telefone: (47) 3443-8706
planejamento-financeiro@portoitapoa.com

Escopo

Avaliação técnica de imóvel localizado no município de Itapoá-SC.

Matrículas

25.656 do 1º Registro de imóveis de Itapoá-SC.

Objetivo

Determinação de valor de mercado.

Finalidade

Avaliação efetuada para fins gerenciais.

Prazo

16 dias úteis.

Data-base

15 de maio de 2020.

Data de emissão do laudo técnico

9 de junho de 2020.

Resumo

Baseado na tendência atual do mercado local, concluímos que, para a respectiva data-base 15 de maio de 2020, os valores de mercado, liquidação forçada e de liquidação imediata do imóvel avaliado é de:

Resumo	Área (m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liq. Forçada (R\$)	Valor de Liq. Imediata (R\$)
25.656	475.073,26	113.080.264,50	88.558.000,00	70.781.000,00
Construções	11.275,89	24.265.000,00	19.003.000,00	15.188.000,00
Benfeitorias	-	574.381.000,00	449.825.000,00	359.528.000,00
Total		711.726.264,50	557.386.000,00	445.497.000,00
Classe	Cartório	Município - UF	Proprietário conforme matrícula	
Gleba	Único	Itapoá/SC	Itapoá Terminais Portuários S.A.	

Metodologia utilizada: Método Evolutivo.

Localização: O imóvel localiza-se em área de desenvolvimento urbano, com boa projeção de valorização.

Topografia: O terreno avaliando possui formato irregular, topografia plana, superfície seca, sendo aproximadamente 52% ocupado pelo pátio de containers e edificações.

Ocupação Atual: Encontra-se ocupado. O Porto Itapoá é um empreendimento privado sendo um dos principais projetos do país na área portuária.

Raio amostral: Os elementos amostrais ficam em um raio **médio** de até 6 km.

Grau de fundamentação e precisão respectivamente: II e III.

Zoneamento: Conforme consulta ao mapa do plano diretor, lei municipal nº 676/2016, que dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo urbano, fornecido no site da prefeitura de Itapoá, o imóvel possui as seguintes características de estruturação e qualificação urbana:

Código de Zoneamento atual:

MUPR- Macrozona Urbana Portuário e Retroportuária | Zona 11 – Zona Portuária.

Taxa de ocupação: 65% | Índice de Aproveitamento: 0,65 | Índice de permeabilidade: 0,35

Liquidez imobiliária: O tempo médio e máximo de absorção, para o imóvel avaliado, é de 3 e 5 anos, respectivamente. Classificamos e qualificamos o imóvel como sendo de **baixa liquidez**.

Fatos relevantes:

1. O imóvel **não possui** proximidade de áreas sujeitas à inundação e **não sobrepõe** áreas indígenas.
2. Apresenta **indícios** de risco contaminante, devido as atividades praticadas.
3. **Sobrepõe** em áreas em exploração de minérios.
4. O imóvel possui georreferenciamento.
5. Os valores das construções foram obtidos através do **Método do Custo de Reedição**, ponderando os valores unitários básicos para MÊS/ANO e múltiplos dos custos unitários das edificações habitacionais, da tabela elaborada e divulgada mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil no Estado de Santa Catarina, sendo levado em consideração, depreciação das construções em função da idade real estimada, estado de conservação e de ordem funcional.
6. Existem **poucas** amostras próximas, semelhantes ao avaliando. Dessa forma, ampliamos nosso campo amostral para os bairros vizinhos. O mercado imobiliário para terrenos da tipologia comercial e industrial naquela região está estável.
7. De acordo com mercado imobiliário o Porto de Itapoá é um empreendimento consolidado, em expansão. Portanto não sendo viável a instalação de um novo porto na região, pois a demanda seria muito baixa. Vale ressaltar que naquela região existem amostras com vocação retro portuária que são áreas compreendidas para instalações portuárias.
8. Por se tratar de uma região de expansão, existem potenciais investidores nacionais e internacionais à procura de novas oportunidades no Brasil, fomentando aquela região na expansão urbana, comercial e portuária.
9. Considerando vários fatores e variáveis como indícios de contaminantes, área sujeito a inundação e alagamentos em épocas de chuvas, tipologia da construção, localização, acesso e a liquidez imobiliária podemos classificar o imóvel como de **Baixa liquidez e Média a boa valorização**.
10. Imóvel está situado numa região extremamente estratégica, de boa valorização. Trata-se de um porto conhecido e bem consolidado, apresentando considerável atratividade, não só para o imóvel em si, mas também para o negócio como um todo.
11. O Porto Itapoá é um dos principais projetos privados do país na área portuária. Além de contribuir para melhorar a infraestrutura de logística e transporte do país, o empreendimento também alavanca o desenvolvimento econômico e social do norte catarinense apresentando ao longo de sua história resultados expressivos decorrente da crescente industrialização, eficiência, otimização e baixo custo operacional.

Premissas da avaliação

Durante a realização do trabalho, o imóvel foi vistoriado fisicamente em conformidade com o artigo 7.3.1 da NBR 14.653-1:2001.

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 a propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.

Os valores apontados possuem validade. A partir desta data-base do trabalho dia 15 de maio de 2020, o valor de mercado pode mudar significativamente e afetar as conclusões e decisões da parte a quem se destina o trabalho. O avaliador e a Capital Bens não oferecem nenhuma garantia de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança.

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.

A publicação ou divulgação deste laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa Capital Bens. 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.

Estudos ambientais não fizeram parte do escopo estipulado. O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador que tem como objetivo nortear o banco para a realização de diagnósticos e perícias ambientais para os casos por ele identificados. O Levantamento de Índícios Contaminantes [LIC] apresenta os riscos ambientais, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel.

O porto conta com um píer de atracação, o qual se encontra a 220 metros da linha da costa, estando fora dos limites da matrícula avaliada. É importante destacar que o píer é parte integrante e fundamental do porto, sendo que existe uma licença de operação em vigência no qual autoriza a operação do pátio de armazenamento. Por esta razão, para efeito da presente avaliação o píer de atracação foi considerado nos cálculos.

Imóveis atípicos, apresentam baixa comparabilidade de valor por falta de bases normativas que guardem níveis de similaridade que permitam formar base estatística, obrigando-se a que, para determinação de seu valor busca-se formas indiretas de cálculos. Assim é o caso agora apresentado de uma área do píer do Porto de Itapoá/SC. N

No caso aqui avaliado, a área é utilizada como um cais de estaleiro. Para valoração da área utilizamos o valor da execução da obra dividido pelo total construído da área, para determinação do valor unitário. Através deste, aplicamos o fator de depreciação com base do Ross-Heidecke, que trata-se de um método misto que considera idade real (Ross) e estado de conservação (Heidecke).

Os indícios contaminantes e de exploração mineral foram levantados de modo simplificado e em conformidade com o guia da Federação Brasileira dos Bancos [FEBRABAN] em parceria com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia [IBAPE].

A verificação de indício de alagamento foi efetuada de forma simplificada pelo perfil de elevação do Google EarthPro. Essa ilustração está contida no anexo II desse relatório.

A Sra. Priscila Petruy (Supervisora de Projetos), foi designada pelo contratante para acompanhar nosso fiscal, durante o trabalho de vistoria e inspeção física do imóvel avaliado. O protocolo de visita, está contido na ficha de levantamento no anexo V desse relatório.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório é considerada válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo exceto estimativas “in-loco. Para efeito de cálculo, foi considerada a área de terreno como sendo a obtida na matrícula e as áreas construídas como sendo a obtida em plantas e projetos fornecidas pelo solicitante.

Todos os bens públicos e privados de utilização pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade relacionados nesse relatório, foram verificados e classificados conforme a NBR 9284:1986.

O conteúdo apresentado considera as informações consultadas no site da secretaria municipal de desenvolvimento urbano da prefeitura local, indicando não existirem restrições ambientais ou de código de zoneamento que restrinjam de forma desfavorável à ocupação e utilização do imóvel avaliado.

Não fez parte do escopo do trabalho a verificação da efetiva propriedade e de ônus, tais como vinculação a financiamentos, dívidas, alienação, etc. A avaliação baseou-se nos dados disponíveis no mercado na data-base desse trabalho.

Os avaliadores declaram não possuir nenhum envolvimento pessoal ou interesses financeiros em relação ao imóvel avaliado. Todas informações obtidas por terceiros, consideramos como sendo verdadeiras.

O presente laudo de avaliação mercadológico, ao ser submetido a um credor ou investidor, deve ser considerado apenas como um fator na decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição.

Ao utilizar este laudo, a parte interessada está de acordo com todas as premissas descritas, bem como condições hipotéticas e extraordinárias nele contido.



SUMÁRIO

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	9
CARACTERÍSTICAS GERAIS DO MUNICÍPIO.....	10
TABELA 1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO MUNICÍPIO DE ITAPOÁ - SC	10
TABELA 2 - TAXA DE JUROS NOMINAL DO SISTEMA ESPECIAL DE LIQUIDAÇÃO E CUSTÓDIA [SELIC].....	11
ECONOMIA E ATIVIDADES EXISTENTES.....	11
TRANSPORTES	12
DETALHAMENTO DO IMÓVEL.....	13
PLANO DIRETOR DE ITAPOÁ – SC	39
ESTUDO DE CASO	40
TABELA 3 - SÍNTESE DE ESCOPO DE AVALIAÇÃO.....	40
FIGURA 4: DISPERSÃO AMOSTRAL.	40
CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO.....	43
METODOLOGIA.....	44
MÉTODO EVOLUTIVO.....	44
CONCEITOS BÁSICOS DE ESTRUTURA DE MERCADO.....	45
FORMAÇÃO DE PREÇOS	45
MONOPÓLIO.....	46
CONCORRÊNCIA IMPERFEITA	47
OLIGOPÓLIO	47
MARK-UP.....	48
ANÁLISE DE MERCADO.....	49
DESCRIÇÃO DE VARIÁVEIS.....	51
TABELA 5 - FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO.....	53
TABELA 6 - SANEAMENTO ESTATÍSTICO.....	54
CONCLUSÃO.....	55
TABELA 7 – VALOR DE MERCADO E REFERÊNCIAS DE LIQUIDAÇÃO.	55
ENCERRAMENTO	56
RESPONSABILIDADES.....	56
ANEXOS	
Anexo I	Relatório fotográfico
Anexo II	Relatório de imagens
Anexo III	Cálculo das construções
Anexo IV	Classificação quanto ao grau de fundamentação e precisão da pesquisa
Anexo V	LIC (Levantamento de inícios de contaminação)
Anexo VI	Documentação do imóvel

Caracterização da região¹



Fonte: Prefeitura municipal de Itapoá-SC

Itapoá é um município brasileiro, situado no estado de Santa Catarina. Localiza-se na região Nordeste do estado de Santa Catarina e região Sul do Brasil.

Conhecido pelas belas praias e outros atrativos naturais, como cachoeiras, Mata Atlântica e as águas mais quentes do Sul Brasil.

As bases econômicas do município são o turismo e Porto Itapoá. A costa itapoaense proporciona aos turistas 100% de balneabilidade, com praias boas para banho com águas límpidas, quentes e areia branca. A cidade recebe na alta temporada, cerca de 200 mil visitantes, movimentando todo o comércio local. A região também proporciona boas condições para a prática de esportes náuticos como o surfe, o windsurfe, o jet-ski e barcos a vela, além da pesca esportiva. A construção civil sempre ativa com obras espalhadas por todo o município. A pesca artesanal é uma das principais atividades e hoje atende basicamente o mercado local e os veranistas e turistas, A agricultura tipicamente de subsistência. Os principais cultivos são de banana, arroz, mandioca, abacaxi e hortifrutigranjeiros e a pecuária, explorada por pequenos proprietários com rebanhos de gado de corte e de gado leiteiro, atendendo o mercado local.

O Porto Itapoá, que começou a operar no segundo semestre de 2009, com capacidade inicial para movimentar cerca de 300 mil contêineres/ ano, foi concebido para ser referência de produtividade e segurança entre os portos brasileiros. Atualmente, o Porto está em fase de ampliação, assim como a cidade, que ainda jovem, luta por desenvolvimento e infraestrutura.

¹ Consulta disponível em < <https://www.itapoa.sc.gov.br/> > Acesso dia 15 de maio de 2020.

Características gerais do município

A conjuntura econômica existente é descrita na Tabela 1 e considera as informações consultadas no site do **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística [IBGE]**².

Tabela 1. Características básicas do município de Itapoá - SC

DEMOGRAFIA	
Prefeito atual – MARLON ROBERTO NEUBER	2019
População estimada [2018] - pessoas	20.576
População no último censo [2010] - pessoas	14.763
Densidade demográfica [2010] - Habitantes / km ²	59,43
TRABALHO E RENDIMENTO	
Salário médio mensal dos trabalhadores formais [2017] - salário mínimos	3,1
Pessoal ocupado [2017] - pessoas	4.597
População ocupada [2017] - pessoas	23,8
EDUCAÇÃO	
Taxa de escolarização de 6 a 14 anos de idade [2010]	98,7
IDEB - Anos iniciais do ensino fundamental [2017]	6,2
IDEB - Anos finais do ensino fundamental [2017]	5,2
Matrículas no ensino fundamental [2017]	3.017
Matrículas no ensino médio [2018]	744
ECONOMIA	
PIB per capita [2015] - R\$	36.917,37
Percentual das receitas oriundas de fontes externas [2015]	47,10%
Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) [2010]	0,761
SAÚDE	
Mortalidade Infantil [2014] - óbitos / mil nascidos	7,58
Estabelecimentos de Saúde SUS [2009]	9
TERRITÓRIO E AMBIENTE	
Área da unidade territorial [2017] - km ²	245
Estamento sanitário adequado [2010]	89,60%
Arborização de vias públicas [2010]	18,20%
Urbanização de vias públicas [2010]	3,30%
Fonte: IBGE 2019	

² Consulta disponível em < <https://cidades.ibge.scv.br/> > Acesso dia 15 de maio de 2020.

Tabela 2 - Taxa de juros nominal do Sistema Especial de Liquidação e Custódia [SELIC].

Data	Vigência	Taxa Selic (ao ano)
21/03/2020	21/05/2018 - 10/06/2020	3,00%
30/10/19	31/10/2019 - 11/12/2019	5,00%
18/09/19	19/09/2019 - 30/10/2019	5,50%
31/07/19	01/08/2019 - 18/09/2019	6,00%
12/12/18	13/12/2018 - 06/02/2019	6,50%
31/10/18	01/11/2018 - 12/12/2018	6,50%
06/12/17	07/12/2017 - 07/02/2018	7,00%
12/04/17	13/04/2017 - 31/05/2017	11,25%
30/11/16	01/12/2016 - 11/01/2017	13,75%
02/03/16	03/03/2016 - 27/04/2016	14,25%

Fonte: Dados obtidos no BANCO CENTRAL.

Principais vias de acesso

A região possui um sistema viário bem estabelecido e funcional, formado por rodovias, ruas e avenidas em asfalto ou em terra batida de boa qualidade favorecendo o escoamento de veículos automotores pelas seguintes vias:

- ✓ Avenida Beira Mar

Economia e atividades existentes

Os setores de produção municipal foram dispostos em relação ao produto interno como mostrado, respectivamente, na Figura 1 a seguir:

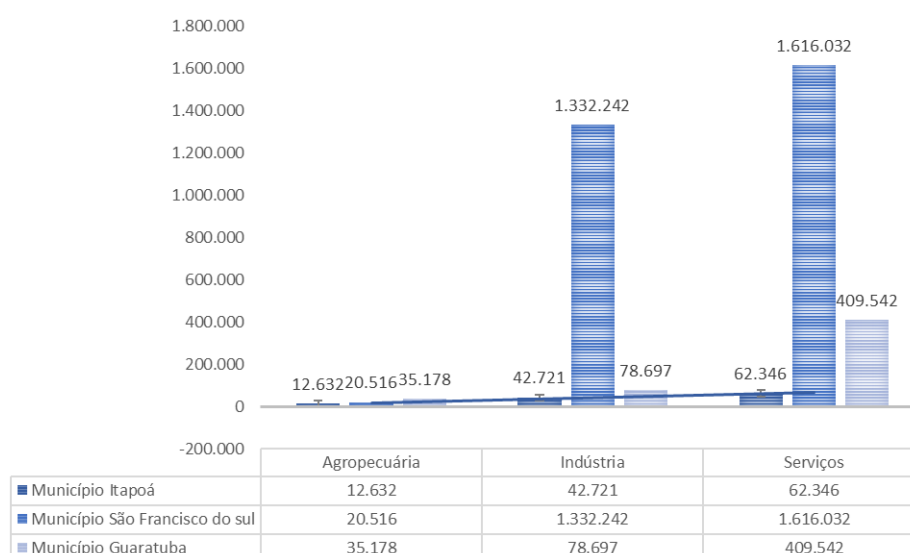


Figura 1: Distribuição dos setores de produção (nível intermunicipal).

Fonte: Dados obtidos no IBGE 2020.

Transportes

A seguir a classificação dos transportes municipais:

- ✓ **Ferrovia:** Não possui.
- ✓ **Transporte coletivo urbano:** A cidade possui transporte público municipal e intermunicipal de boa qualidade servido por ônibus.
- ✓ **Rodovias:** A principal rodovia de acesso à cidade é a Rodovia SC 415.
- ✓ **Aeroporto:** Não possui.

As Figuras 2 e 3 a seguir, mostram a distribuição de transportes municipal e intermunicipal:

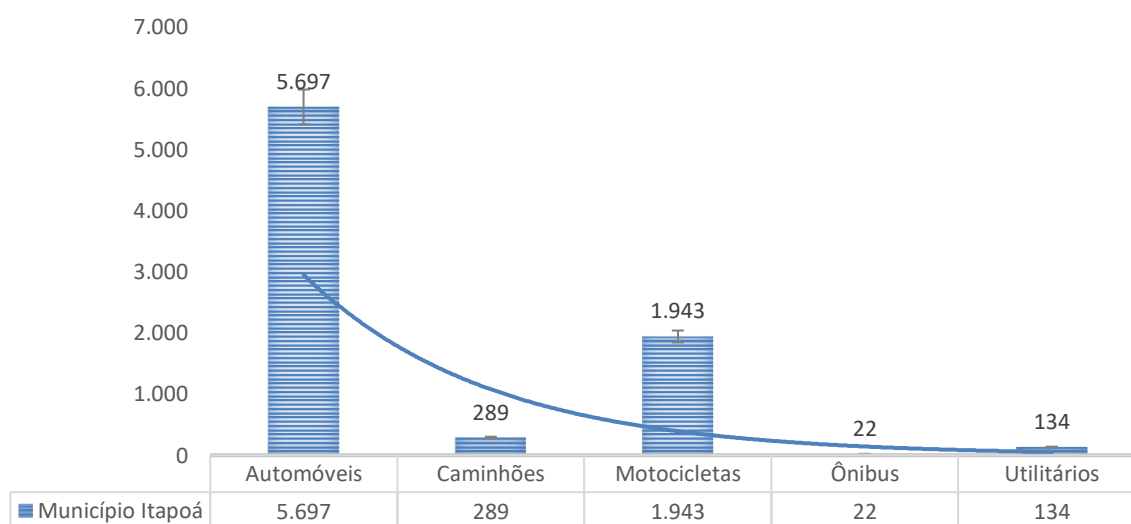


Figura 2: Frota municipal.

Fonte: Dados obtidos no IBGE - 2020.

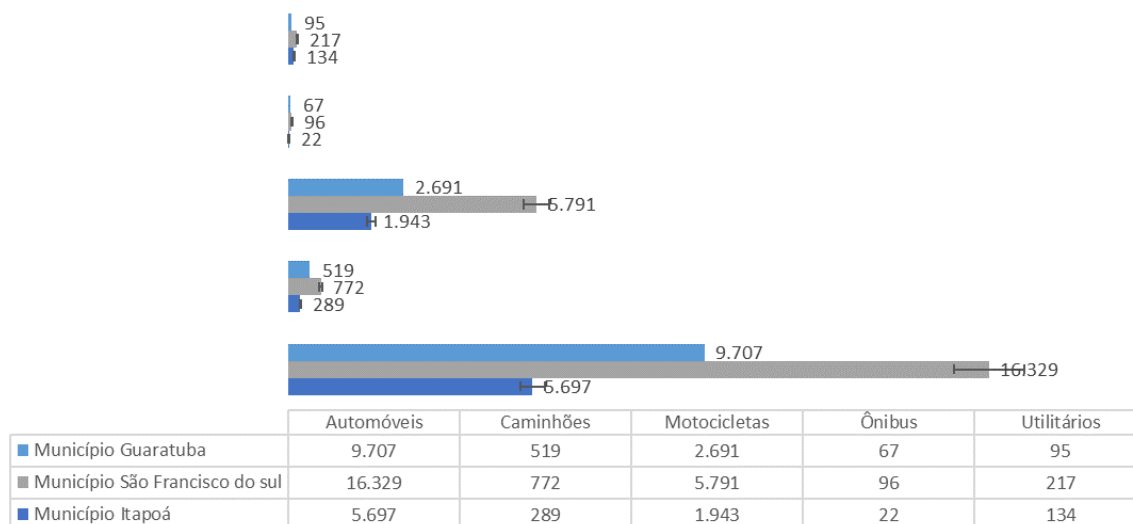


Figura 3: Comparativo intermunicipal.

Fonte: Dados obtidos no IBGE - 2020.

Detalhamento do imóvel



Fonte: Foto obtida do levantamento em campo.

Matrícula 25.656 – 16/03/2019 (Certidão sem validade jurídica)

Terreno sem identificação de lote e quadra composto por 23 construções mais área de pátio para acondicionamento de contêineres e áreas de manobras, com uma área construída total, conforme projetos anexados ao processo, de 11.275,85 m², e com área de terreno de 475.073,26 m², situados a Avenida Beira Mar 5, 2.900, Figueira do Pontal, Itapoá/SC, conforme Livro 2, do Ofício de Registro de Imóveis de Itapoá - SC.

Proprietário conforme matrícula fornecida: ***Itapoá Terminais Portuários S.A.***

Sobre o terreno mencionado existem construções e benfeitorias, que perfazem a área construída total de 11.275,85 m², e cujas descrições serão fornecidas a seguir, sendo numeradas e descritas conforme “Projeto do Pátio – Datado de Novembro de 2018.

Fora o exposto, vale ressaltar que o empreendimento possui área de abastecimento de GLP, área do pátio pavimentada com bloquetes intertravados e/ou piso cimentado, sendo estes valorados e calculados conforme a Norma 12.721/2005 para no cálculo de equivalência de áreas, em seu item “5.7.3 Coeficientes médios”.

Valores das construções são ilustradas anexo III desse relatório. Sobre o terreno encontram-se as seguintes construções civis:

EDIFICAÇÕES		12	CENTRAL DE RESÍDUOS
1	PORTARIA	13	SUBESTAÇÃO 01-SE01
2	PRÉDIO ADMINISTRATIVO	14	SUBESTAÇÃO 04-SE04
3	DOCKERS	15	PRÉDIO DE APOIO GATES
4	REFEITÓRIO	16	GATES
5	CISTERNA	17	POSTO DE ABASTECIMENTO - GLP
6	TORRE DE ÁGUA	18	SUBESTAÇÃO 138kVa
7	ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO	19	DEPÓSITO DE EMERGENCIA AMBIENTAL
8	OFICINA DE MANUTENÇÃO MECÂNICA	20	SUBESTAÇÃO 02-SE02
9	CROSSDOCKING	21	SUBESTAÇÃO 03-SE03
10	ARMAZÉM DE INSPEÇÃO	22	ARMAZÉM CROSSDOCKING
11	POSTO DE ABSATECIMENTO - DIESEL	23	BANHEIRO

TABELA DE ÁREAS

ÁREA DA CERTIDÃO DE PROPRIEDADE	475.073,26 m ²
ÁREA ATUAL EM OPERAÇÃO EM TERRA	252.895,57 m ²
ESTRUTURA FÍSICA SOBRE ÁGUA	38.274,89 m ²
ÁREA ALFANDEGADA (TERRA)	232.333,71 m ²
ÁREA ALFANDEGADA (MAR)	38.274,89 m ²
ÁREA DE ARMAZENAGEM	165.729,03 m ²
ÁREA DE CIRCULAÇÃO	55.328,78 m ²
ÁREAS INSTALAÇÕES DE APOIO E MANUTENÇÃO	11.275,89 m ²

✓ Identificação:	01 - Portaria	
✓ Área da Construção:	142,36 m²	
✓ Descrição	Piso:	Cerâmico
	Cobertura:	Metálica, Telhas Trapezoidais Metálicas.
	Alvenaria:	Alvenaria, Bloco de Concreto Pintado, Azulejos até o Teto.
	Caixilhos:	Alumínio.
	Portas:	Madeira e vidro temperado.
	Pé direito:	6,00 / 3,00.
	Pavimentos:	01.
Outros:	Toldo.	
✓ Estado de Conservação:	Regular	
✓ Idade Aparente:	6 anos.	
✓ Padrão Construtivo:	Médio.	
✓ Localização (UTM):	22 J, 739691.39 m E, 7102050.30 m S	
✓ Observações:		





✓ Identificação:	02 – Prédio Administrativo	
✓ Área da Construção:	2.849,32 m ²	
✓ Descrição	Piso:	cerâmica, piso elevado com revestimento de vinil.
	Cobertura:	laje de concreto.
	Alvenaria:	alvenaria, azulejos até o teto, massa desempenada pintada, painel de madeira ripada, elementos vazados de concreto.
	Caixilhos:	alumínio.
	Portas:	alumínio, madeira, vidro temperado.
	Pé direito:	3,00.
	Pavimentos:	04.
	Revest. Externo:	massa desempenada pintada.
✓ Estado de Conservação:	Entre Bom e Regular	
✓ Idade Aparente:	6 anos.	
✓ Padrão Construtivo:	Médio.	
✓ Localização (UTM):	22 J, 739653.31 m E, 7102057.88 m S	
✓ Observações:		



✓ Identificação:	03 – Dockers	
✓ Área da Construção:	589,56 m²	
✓ Descrição	Piso:	cerâmico.
	Cobertura:	laje de concreto.
	Alvenaria:	alvenaria, azulejos até o teto, massa desempenada pintada, pastilha cerâmica, bloco de vidro.
	Caixilhos:	alumínio.
	Portas:	Alumínio e madeira
	Pé direito:	3,00.
	Pavimentos:	02.
	Revest. Externo:	Massa desempenada pintada.
✓ Estado de Conservação:	Regular	
✓ Idade Aparente:	6 anos.	
✓ Padrão Construtivo:	Médio.	
✓ Localização (UTM):	22 J, 739627.44 m E, 7102086.48 m S	
✓ Observações:		



✓ Identificação:	04 – Refeitório	
✓ Área da Construção:	323,74 m²	
✓ Descrição	Piso:	cerâmico.
	Cobertura:	laje de concreto.
	Alvenaria:	alvenaria, azulejos até o teto, massa desempenada pintada, perfil de alumínio com vidro temperado.
	Caixilhos:	alumínio.
	Portas:	alumínio, madeira, vidro temperado.
	Pé direito:	3,00.
	Pavimentos:	01
	Revest. Externo:	Massa desempenada pintada.
✓ Estado de Conservação:	Regular	
✓ Idade Aparente:	6 anos.	
✓ Padrão Construtivo:	Médio.	
✓ Localização (UTM):	22 J, 739640.50 m E, 7102099.97 m S	
✓ Observações:	Área com câmera fria.	



✓ Identificação:	05 – Cisterna
✓ Área da Construção:	58,05 m²
✓ Descrição	Cisterna executada com paredes, vigas e lajes em concreto armado, altura de 3,00 m, formato retangular, impermeabilização interna, pintura à base de látex na parte externa, escada metálica fixada na estrutura e capacidade de armazenamento de água de 149.000 litros.
✓ Estado de Conservação:	Regular
✓ Idade Aparente:	6 anos.
✓ Padrão Construtivo:	Médio – Econômico.
✓ Localização (UTM):	22 J, 739636.34 m E, 7102127.58 m S
✓ Observações:	
	

✓ Identificação:	06 – Torre de água
✓ Área da Construção:	14,14 m ²
✓ Descrição	Torre D'água executada com paredes, vigas, plataforma e lajes em concreto armado, formato circular, diâmetro aproximado de 3,00 m, altura de 25,80 m, base com diâmetro de 5,20 m, porta de alumínio e capacidade de armazenamento de água de 69.000 litros.
✓ Estado de Conservação:	Regular
✓ Idade Aparente:	6 anos.
✓ Padrão Construtivo:	Médio.
✓ Localização (UTM):	22 J, 739628.89 m E, 7102134.77 m S
✓ Observações:	
	

✓ Identificação:	07 – Estação de tratamento de Esgoto + Casa de Bombas de Recalque	
✓ Área da Construção:	24,40 m² + 3,40 m²	
✓ Descrição	Piso:	Cimentado
	Cobertura:	Madeira, Telhas de Fibrocimento / Laje.
	Alvenaria:	Alvenaria e bloco de concreto pintado.
	Caixilhos:	-
	Portas:	Alumínio.
	Pé direito:	3,00.
	Pavimentos:	01
	Revest. Externo:	Massa desempenada pintada.
✓ Estado de Conservação:	Regular	
✓ Idade Aparente:	6 anos.	
✓ Padrão Construtivo:	Simples.	
✓ Localização (UTM):	22 J, 739616.77 m E, 7102144.87 m S	
✓ Observações:	Área em reforma.	





✓ Identificação:	08 – Oficina de Manutenção Mecânica	
✓ Área da Construção:	2.411,71 m²	
✓ Descrição	Piso:	Cerâmico e concreto
	Cobertura:	Metálica e telhas trapezoidais metálicas
	Alvenaria:	Alvenaria, azulejos até o teto, bloco de concreto pintado e telhas metálicas.
	Caixilhos:	Ferro.
	Portas:	Ferro, madeira, enrolar de aço.
	Pé direito:	10,00 / 3,00.
	Pavimentos:	01
	Revest. Externo:	Bloco de concreto pintado
✓ Estado de Conservação:	Regular	
✓ Idade Aparente:	6 anos.	
✓ Padrão Construtivo:	Simples.	
✓ Localização (UTM):	22 J, 739584.54 m E, 7102123.14 m S	
✓ Observações:	Mezanino e poço de lubrificação de veículos.	





✓ Identificação:	10 – Crossdocking e 11 - Armazém de inspeção	
✓ Área da Construção:	2.546,82 m²	
✓ Descrição	Piso:	Blokret Intertravado e concreto
	Cobertura:	Metálica e telhas trapezoidais metálicas
	Alvenaria:	Alvenaria, bloco de concreto pintado e telhas metálicas.
	Caixilhos:	Ferro.
	Portas:	Ferro
	Pé direito:	6,00
	Pavimentos:	01
	Revest. Externo:	Bloco de concreto pintado
✓ Estado de Conservação:	Regular	
✓ Idade Aparente:	5 anos.	
✓ Padrão Construtivo:	Simples.	
✓ Localização (UTM):	22 J, 739586.66 m E, 7102120.87 m S	
✓ Observações:		





✓ Identificação:	11 – Posto de abastecimento – Diesel / 12 – Central de Resíduos	
✓ Área da Construção:	11.275,89	
✓ Descrição	Piso:	Concreto;
	Cobertura:	Metálica e telhas trapezoidais metálicas.
	Alvenaria:	Alvenaria e bloco de concreto Pintado
	Caixilhos:	Elementos vazados de concreto para ventilação
	Portas:	Ferro
	Pé direito:	6,00.
	Pavimentos:	01.
	Revest. Externo:	Bloco de concreto pintado
✓ Estado de Conservação:	Regular	
✓ Idade Aparente:	6 anos.	
✓ Padrão Construtivo:	Simples.	
✓ Localização (UTM):	22 J, 739531.71 m E, 7102113.92 m S	
✓ Observações:		

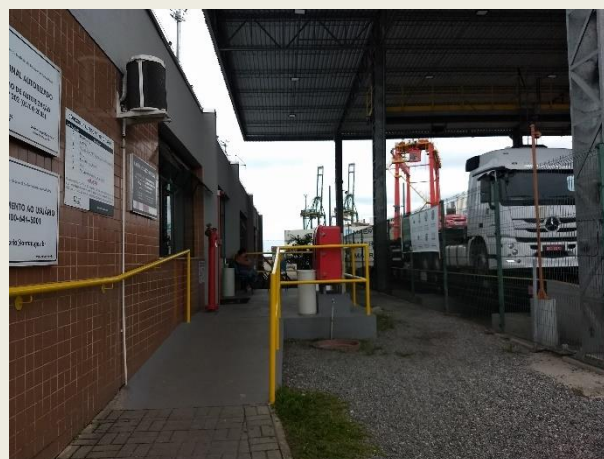


✓ Identificação:	13 – Subestação 01-SE01	
✓ Área da Construção:	222,04	
✓ Descrição	Piso:	Concreto;
	Cobertura:	Madeira e telhas de fibrocimento
	Alvenaria:	Alvenaria, bloco de concreto pintado e elementos vazados de concreto
	Caixilhos:	-
	Portas:	Ferro
	Pé direito:	4,00
	Pavimentos:	01.
	Revest. Externo:	Bloco de concreto pintado
✓ Estado de Conservação:	Regular	
✓ Idade Aparente:	5 anos.	
✓ Padrão Construtivo:	Simples.	
✓ Localização (UTM):	22 J, 739597.01 m E, 7102155.78 m S	
✓ Observações:		

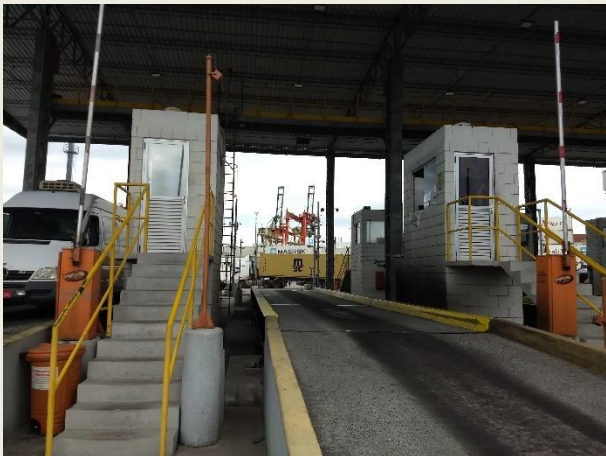


✓ Identificação:	14 – Subestação 04-SE04	
✓ Área da Construção:	55,20	
✓ Descrição	Piso:	Concreto;
	Cobertura:	Madeira e telhas de fibrocimento
	Alvenaria:	Alvenaria, bloco de concreto pintado e elementos vazados de concreto
	Caixilhos:	-
	Portas:	Ferro
	Pé direito:	4,00
	Pavimentos:	01.
	Revest. Externo:	Bloco de concreto pintado
✓ Estado de Conservação:	Regular	
✓ Idade Aparente:	6 anos.	
✓ Padrão Construtivo:	Simples.	
✓ Localização (UTM):	22 J, 739431.22 m E, 7102183.74 m S	
✓ Observações:		
		

✓ Identificação:	15 – Prédio de Apoio Gates	
✓ Área da Construção:	375,00	
✓ Descrição	Piso:	Cerâmico
	Cobertura:	Madeira e telhas de fibrocimento
	Alvenaria:	Alvenaria, azulejos até o teto e pastilha cerâmica
	Caixilhos:	Alumínio
	Portas:	Alumínio e madeira
	Pé direito:	4,00
	Pavimentos:	01.
	Revest. Externo:	Pastilhas cerâmicas e concreto
✓ Estado de Conservação:	Regular	
✓ Idade Aparente:	6 anos.	
✓ Padrão Construtivo:	Médio	
✓ Localização (UTM):	22 J, 739409.42 m E, 7102204.74 m S	
✓ Observações:		



✓ Identificação:	16 – Gates	
✓ Área da Construção:	1.240,00	
✓ Descrição	Piso:	Cerâmico e cimentado
	Cobertura:	Madeira e telhas trapezoidais metálicas.
	Alvenaria:	Alvenaria, bloco de concreto e estrutura metálica
	Caixilhos:	Alumínio
	Portas:	Alumínio
	Pé direito:	11,00
	Pavimentos:	01.
	Revest. Externo:	Concreto e metálico
✓ Estado de Conservação:	Regular	
✓ Idade Aparente:	6 anos.	
✓ Padrão Construtivo:	Simples	
✓ Localização (UTM):	22 J, 739391.18 m E, 7102183.07 m S	
✓ Observações:	8 cabines de atendimento	





✓ Identificação:	18 – Subestação 138 kVa	
✓ Área da Construção:	121,50	
✓ Descrição	Piso:	Cimentado
	Cobertura:	Laje de concreto e telhas de fibrocimento
	Alvenaria:	Alvenaria, bloco de concreto pintado
	Caixilhos:	Alumínio
	Portas:	Alumínio e ferro
	Pé direito:	4,00
	Pavimentos:	01.
	Revest. Externo:	Bloco de concreto pintado
✓ Estado de Conservação:	Regular	
✓ Idade Aparente:	6 anos.	
✓ Padrão Construtivo:	Simples	
✓ Localização (UTM):	22 J, 739343.85 m E, 7102339.57 m S	
✓ Observações:		





✓ Identificação:	19 – Depósito de emergência ambiental	
✓ Área da Construção:	53,53	
✓ Descrição	Piso:	Cimentado
	Cobertura:	Laje de concreto
	Alvenaria:	Alvenaria, azulejos até o teto e concreto pintado
	Caixilhos:	Alumínio
	Portas:	Alumínio e ferro
	Pé direito:	4,00
	Pavimentos:	01.
	Revest. Externo:	Bloco de concreto pintado
✓ Estado de Conservação:	Regular	
✓ Idade Aparente:	6 anos.	
✓ Padrão Construtivo:	Simples	
✓ Localização (UTM):	22 J, 739499.40 m E, 7101957.70 m S	
✓ Observações:		



✓ Identificação:	20 – Subestação 02-SE02	
✓ Área da Construção:	108,80	
✓ Descrição	Piso:	Cimentado
	Cobertura:	Laje de concreto e telhas de fibrocimento
	Alvenaria:	Alvenaria e concreto pintado
	Caixilhos:	Alumínio
	Portas:	Alumínio e ferro
	Pé direito:	4,00
	Pavimentos:	01.
	Revest. Externo:	Bloco de concreto pintado
✓ Estado de Conservação:	Regular	
✓ Idade Aparente:	5 anos.	
✓ Padrão Construtivo:	Simples	
✓ Localização (UTM):	22 J, 739114.98 m E, 7101769.32 m S	
✓ Observações:		





✓ Identificação:	21 – Subestação 03-SE03	
✓ Área da Construção:	Não mensurada devido estar na área do Pier.	
✓ Descrição	Piso:	Cimentado
	Cobertura:	Laje de concreto e telhas de fibrocimento
	Alvenaria:	Alvenaria e concreto pintado
	Caixilhos:	Alumínio
	Portas:	Alumínio e ferro
	Pé direito:	4,00
	Pavimentos:	01.
	Revest. Externo:	Bloco de concreto pintado
✓ Estado de Conservação:	Regular	
✓ Idade Aparente:	5 anos.	
✓ Padrão Construtivo:	Simples	
✓ Localização (UTM):	22 J, 739283.70 m E, 7101598.04 m S	
✓ Observações:		





✓ Identificação:	22 – Armazém Crossdocking	
✓ Área da Construção:	900,00	
✓ Descrição	Piso:	Bloquete Intertravado
	Cobertura:	Estrutura metálica com revestimento de lona
	Alvenaria:	Estrutura metálica com revestimento de lona
	Caixilhos:	-
	Portas:	Estrutura metálica com revestimento de lona
	Pé direito:	6,00
	Pavimentos:	01.
	Revest. Externo:	Estrutura metálica com revestimento de lona
✓ Estado de Conservação:	Regular	
✓ Idade Aparente:	6 anos.	
✓ Padrão Construtivo:	Simples	
✓ Localização (UTM):	22 J, 738993.13 m E, 7102200.57 m S	
✓ Observações:		





✓ Identificação:	23 – Sanitários	
✓ Área da Construção:	4,00	
✓ Descrição	Piso:	Cerâmico
	Cobertura:	Laje de concreto
	Alvenaria:	Alvenaria, azulejos até o teto e bloco de concreto pintado
	Caixilhos:	Bloco vazado
	Portas:	Alumínio
	Pé direito:	3,00
	Pavimentos:	01.
	Revest. Externo:	Blocos de concreto pintados
✓ Estado de Conservação:	Regular	
✓ Idade Aparente:	5 anos.	
✓ Padrão Construtivo:	Simples	
✓ Localização (UTM):	22 J, 739329.67 m E, 7102165.69 m S	
✓ Observações:		











Limites e construções da área da matrícula 25.656

De forma geral, o acesso se qualifica como sendo bem estabelecido e funcional, formado por ruas e avenidas em asfalto de boa qualidade, favorecendo dessa forma o escoamento de veículos automotores.

O terreno avaliando possui formato irregular, topografia plana, superfície seca, sendo aproximadamente 52% ocupado pelo pátio de containers, edificações. O imóvel localiza-se em área de desenvolvimento urbano, com boa projeção de valorização, com vocação para comércio.

O imóvel possui frente principal para a Av. Beira Mar 5 e secundárias para a Rua Emílio Battistella e Rua 3140. A infraestrutura local conta com energia elétrica, saneamento básico, luz, escoamento pluvial, segurança pública, serviços de correio e escolas.

Foram registrados no imóvel diversos pontos com coordenadas geográficas tais quais:

- Latitude 26°11'00.6"S e Longitude 48°36'28.0"O
- Latitude 26°10'48.3"S e Longitude 48°36'31.7"O
- Latitude 26°10'44.0"S e Longitude 48°36'21.1"O
- Latitude 26°10'50.2"S e Longitude 48°36'13.1"O
- Latitude 26°10'49.9"S e Longitude 48°36'07.6"O

As medições altimétricas registraram de 0 a 15 metros de altura em relação ao mar. Nessas cotas, o imóvel não apresenta acúmulo de água. Essa situação é ilustrada em imagem contida no anexo II desse relatório.

Áreas de exploração com processos minerários

Mediante a visita realizada no imóvel objeto do presente trabalho de avaliação foram encontrados indícios de área com exploração mineral no imóvel. Afim de confirmar a informação perante fonte governamental confiável, realizamos uma busca no site do Sistema de Informações Geográficas da Mineração (SIGMINE)³ e identificamos que até a presente data existe áreas demarcadas como de extração de minério. No Anexo II do Relatórios de imagens mostra a localização do imóvel em relação as áreas demarcadas com exploração mineral ou em processo de estudo/pesquisa mais próxima ao imóvel.

Proximidade com áreas indígenas

Visando identificar se a propriedade avaliada não se sobrepõe ou faz divisa com áreas de Reservas Indígenas consultamos o site da Fundação Nacional do Índio - FUNAI⁴ e identificamos que até a data-base deste laudo foram localizadas áreas indígenas à 13 quilômetros ao imóvel avaliado.

Análise da situação ambiental

Conforme certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 25.656, datada de 05 de Outubro de 2015 (Certidão sem validade jurídica) | Georreferenciada.

Conforme apresentado no EIA/RIMA de 10/2013, o empreendimento foi condicionado a vários pontos nas questões ambientais, todas elas apontadas na Licença de Operação nº 1030/2011, em sua 6ª retificação, datada de 05 de julho de 2018, com validade para 4 anos vigentes desta data. Qualquer modificação no perfil atual do imóvel dependerá de aprovação pelos órgãos municipais competentes.

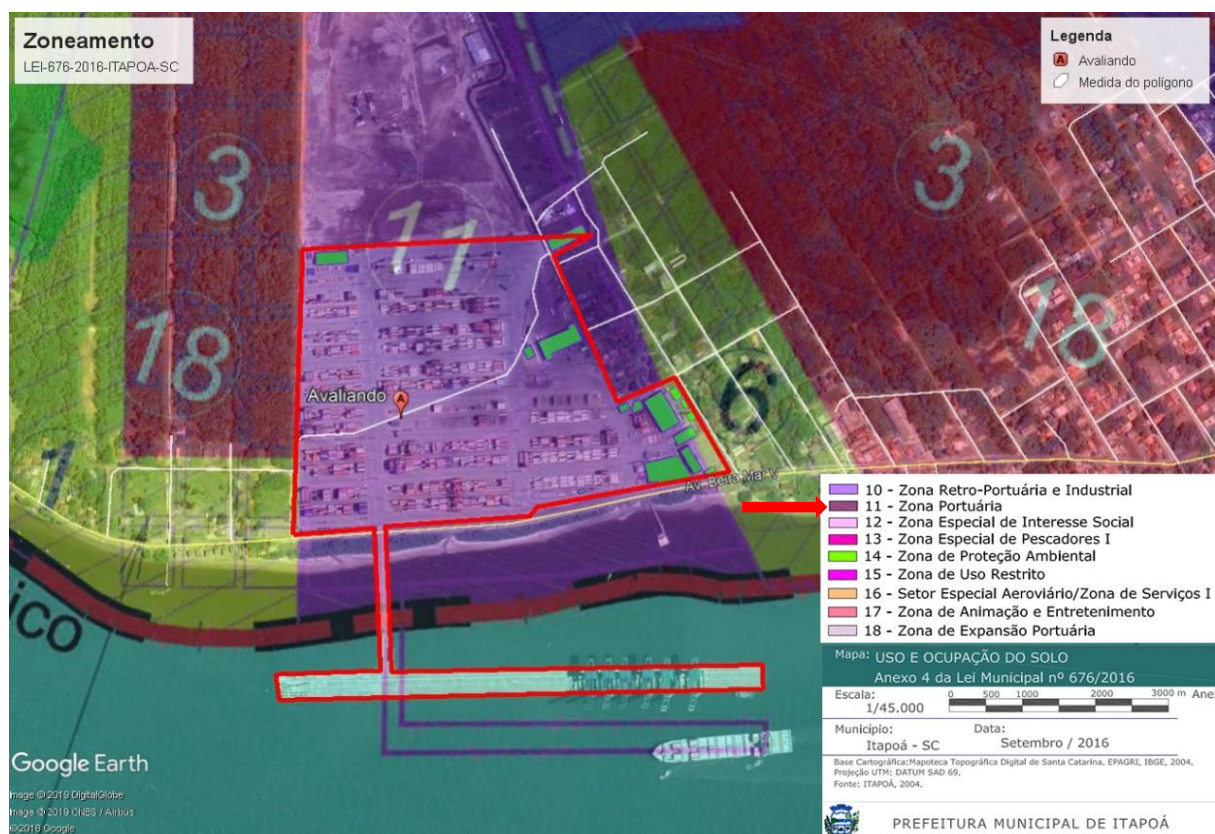
Dentro dos limites do imóvel existe uma fração de aproximadamente 35.000,00 m², ocupadas de forma irregular. Conforme informações fornecidas pelo solicitante, atualmente existe um processo de remanejamento aprovado pelo IBAMA e, inclusive, parte das áreas já começaram a ser adquiridas pelo porto. Portanto a área a ser avaliada não foi descontada nos cálculos.

De acordo com o levantamento de indícios contaminantes (LIC), o imóvel avaliado possui risco, devido as atividades praticadas. Nos imóveis adjacentes não foram encontrados indícios de contaminantes. Ressaltamos que conforme consulta pública no site do IBAMA, a área de abastecimento possui licença de operação sob nº 907096. Essa situação é contida no anexo V desse relatório.

³ Consulta disponível em < <http://sigmine.dnpm.gov.br/webmap/> > Acesso dia 15 de maio de 2020.

⁴ Consulta disponível em < <http://www.funai.gov.br> > Acesso dia 15 de maio de 2020.

Plano diretor de Itapoá – SC



Fonte: Prefeitura de Itapoá/SC

Zoneamento: Conforme consulta ao mapa do plano diretor, lei municipal nº 676/2016, que dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo urbano, fornecido no site da prefeitura de Itapoá, o imóvel possui as seguintes características de estruturação e qualificação urbana:

Código de Zoneamento atual:

MUPR- Macrozona Urbana Portuário e Retroportuária | Zona 11 – Zona Portuária.

Taxa de ocupação: 65% | Índice de Aproveitamento: 0,65 | Índice de permeabilidade: 0,35

Estudo de caso

Tabela 3 - Síntese de escopo de avaliação.

		Avaliando - Porto de Itapoá/SC		A	
		Avenida Beira Mar 5, 2900		Data-base: 08/05/2019	
		Figueira do Pontal, Itapoá/SC			
Vocação		Lote urbanizado	Sim	Topografia	Plano
		Área (m²)	475.073,26	Área irregular	35.000,00
		Área construída (m²)	-	Esquina	-
		Situado em condomínio	Não	Pavimentos permitidos	-
		Padrão do condomínio	-	Localização	Boa valorização
		Potencial construtivo	Bom	Acesso	Pavimentado
		Ocupação Atual	Ocupado	Zoneamento	Zona 11 - Portuária
Valor de IPTU		Projeto	Possui	Aproveitamento	0,65
Tempo de absorção em anos		Solo	Seco	Índice de ocupação	65%
Melhoramentos Públicos: Luz, água, esgoto, pavimentação, coleta de lixo e segurança.					
Observações: É um dos principais e mais modernos projetos privados do país na área portuária. Atualmente, o Porto está em fase de ampliação, assim como a cidade. O imóvel localiza-se em área de desenvolvimento urbano, com boa projeção de valorização, com vocação para comércio.					
Matrícula: 25.656 Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapoá/SC - Ficha 1 - Certidão de Inteiro Teor					

Fonte: Dados originais da pesquisa de mercado.

Para a pesquisa contida no anexo III desse relatório, foram realizados trabalhos de investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados relativos a imóveis assemelhados ao avaliando, para embasamento estrutural técnico.

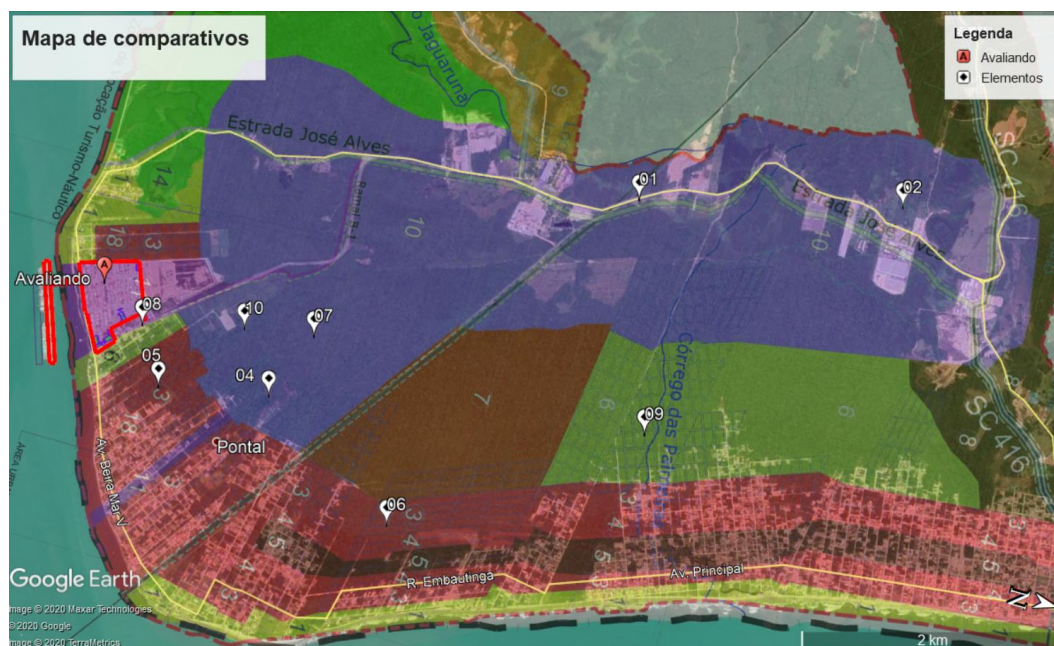


Figura 4: Dispersão amostral.

Fonte: Google 2020.

Itapoá Terminais Portuários S/A
Laudo G.900.159

Avaliação de imóvel urbano
Emissão 09.06.2020

AMOSTRAS



Amostra n.º1

05/06/2020

Endereço:

Estrada José Alves BR 101 km 40,6

Coordenadas:

-26.146473, -48.625101

Bairro:

Zona Retroportuária

Cidade:

Itapoá

UF:

SC

Fonte/ telefone:

Sr. Luis - Focalize Imóveis (47) 3443-6959

Tipo:

Gleba Urbana

Ocupação Atual:

Livre

Vocação:

Industrial

Terreno (m2)

13.500,00

Status:

Oferta

Preço de venda:

R\$ 2.200.000,00

R\$/ m²

R\$ 162,96

Zoneamento:

Zona 10 - Retroportuária

Aproveitamento:

0,65

Topografia:

Semi Plano

Índice de ocupação:

65%

Acesso:

Pavimentado

Localização:

Média valorização



Amostra n.º2

05/06/2020

Endereço:

Rodovia BR 416

Coordenadas:

-26.129330, -48.629159

Bairro:

Itapema do Norte

Cidade:

Itapoá

UF:

SC

Fonte/ telefone:

Corretor Sr. Sidnei - (47) 9.9969-6199

Tipo:

Gleba Urbana

Ocupação Atual:

Livre

Vocação:

Industrial

Terreno (m2)

55.000,00

Status:

Oferta

Preço de venda:

R\$ 9.000.000,00

R\$/ m²

R\$ 163,64

Zoneamento:

Zona 10 Retroportuária

Aproveitamento:

0,65

Topografia:

Plano

Índice de ocupação:

65%

Acesso:

Pavimentado

Localização:

Média valorização



Amostra n.º3

05/06/2020

Endereço:

Rua Recanto da Paz

Coordenadas:

-26.075972, -48.619892

Bairro:

São José

Cidade:

Itapoá

UF:

SC

Fonte/ telefone:

Corretor Sr. Altair Mansur - (47) 99969-6199

Tipo:

Gleba Urbana

Ocupação Atual:

Livre

Vocação:

Residencial

Terreno (m2)

14.880,00

Status:

Oferta

Preço de venda:

R\$ 1.800.000,00

R\$/ m2

R\$ 120,97

Zoneamento:

Zona de Interesse Social

Aproveitamento:

1

Topografia:

Plano

Índice de ocupação:

50%

Acesso:

Terra Batida

Localização:

Média valorização



Amostra n.º4

05/06/2020

Endereço:

Rua Projetada

Coordenadas:

-26.168475, -48.601775

Bairro:

Zona Retroportuária

Cidade:

Itapoá

UF:

SC

Fonte/ telefone:

Sr. Luis - Focalize Imóveis (47) 3443-6959

Tipo:

Gleba Urbana

Ocupação Atual:

Livre

Vocação:

Industrial

Terreno (m2)

15.520,00

Status:

Oferta

Preço de venda:

R\$ 3.500.000,00

R\$/ m2

R\$ 225,52

Zoneamento:

Zona 10 Retroportuária

Aproveitamento:

0,65

Topografia:

Plano

Índice de ocupação:

65%

Acesso:

Pavimentado

Localização:

Média valorização



Amostra n.º5

05/06/2020

Endereço:

Avenida Beira Mar 5

Coordenadas:

-26.176071, -48.600181

Bairro:

Zona Retroportuária

Cidade:

Itapoá

UF:

SC

Fonte/ telefone:

Max Imobiliária - (47) 3341-3000 (47) 99932-4449

Tipo:

Gleba Urbana

Ocupação Atual:

Livre

Vocação:

Comercial

Terreno (m2)

11.567,00

Status:

Oferta

Preço de venda:

R\$ 2.160.000,00

R\$/ m2

R\$ 186,74

Zoneamento:

Zona Urbana 3

Aproveitamento:

1,6

Topografia:

Plano

Índice de ocupação:

50%

Acesso:

Pavimentado

Localização:

Média valorização



Amostra n.º6

05/06/2020

Endereço:

Rua Projetada

Coordenadas:

-26.158068, -48.594694

Bairro:

Pontal

Cidade:

Itapoá

UF:

SC

Fonte/ telefone:

Corretor Roberto Fogagnolo - (47) 99966-5515 / (47) 3443 7000

Tipo:

Gleba Urbana

Ocupação Atual:

Livre

Vocação:

Industrial

Terreno (m2)

1.203.148,00

Status:

Oferta

Preço de venda:

R\$ 90.236.100,00

R\$/ m²

R\$ 75,00

Zoneamento:

Zona Urbana 3

Aproveitamento:

1,6

Topografia:

Semi plano

Índice de ocupação:

50%

Acesso:

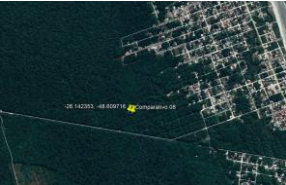
Pavimentado

Localização:

Baixa valorização

Itapoá Terminais Portuários S/A
 Laudo G.900.159

 Avaliação de imóvel urbano
 Emissão 09.06.2020

	Amostra n.º 7		05/06/2020	
	Endereço:	Rua Projetada	Coordenadas:	-26.166603, -48.607181
	Bairro:	Zona Retroportuária	Cidade:	Itapoá UF: SC
	Fonte/ telefone:	Sra. Janete - Londrina Imóveis (47) 3443-1184		
	Tipo:	Gleba Urbana	Ocupação Atual:	Livre
	Terreno (m2)	18.500,00	Vocação:	Residencial
	Preço de venda:	R\$ 4.000.000,00	Status:	Vendido
	Preço de venda:	R\$ 4.000.000,00	R\$/ m²	R\$ 216,22
	Zoneamento:	Zona 10 Retroportuária	Aproveitamento:	0,65
	Índice de ocupação:	65%	Topografia:	Semi plano
	Acesso:	Pavimentado	Localização:	Baixa valorização
	Amostra n.º 8		05/06/2020	
	Endereço:	R. Emílio Fiorentino Battistella	Coordenadas:	-26.178357, -48.604425
	Bairro:	Figueira do Pontal	Cidade:	Itapoá UF: SC
	Fonte/ telefone:	Luiz Izidoro (47) 99616-9563		
	Tipo:	Gleba Urbana	Ocupação Atual:	Livre
	Terreno (m2)	1.306,00	Vocação:	Industrial
	Preço de venda:	R\$ 1.000.000,00	Status:	Vendido
	Preço de venda:	R\$ 1.000.000,00	R\$/ m2	R\$ 765,70
	Zoneamento:	Zona de Serviços 1	Aproveitamento:	1,25
	Índice de ocupação:	65%	Topografia:	Plano
	Acesso:	Asfalto	Localização:	ALTA Valorização
	Amostra n.º 9		05/06/2020	
	Endereço:	Rua Projetada	Coordenadas:	-26.142623, -48.606745
	Bairro:	Zona Retroportuária	Cidade:	Itapoá UF: SC
	Fonte/ telefone:	Fonte de informação: Sr. João - (41) 99874-5994		
	Tipo:	Gleba Urbana	Ocupação Atual:	Livre
	Terreno (m2)	180.000,00	Vocação:	Residencial
	Preço de venda:	R\$ 9.000.000,00	Status:	Vendido
	Preço de venda:	R\$ 9.000.000,00	R\$/ m2	R\$ 50,00
	Zoneamento:	Zona de Serviços 1	Aproveitamento:	1.25
	Índice de ocupação:	65%	Topografia:	Plano
	Acesso:	Terra batida	Localização:	Baixa valorização
	Amostra n.º 10		05/06/2020	
	Endereço:	Rua Projetada	Coordenadas:	-26.171425, -48.606276
	Bairro:	Área Portuária	Cidade:	Itapoá UF: SC
	Fonte/ telefone:	Sr. Luis - Focalize Imóveis (47) 3443-6959		
	Tipo:	Gleba Urbana	Ocupação Atual:	Livre
	Terreno (m2)	5.401,00	Vocação:	Industrial
	Preço de venda:	R\$ 1.120.000,00	Status:	Vendido
	Preço de venda:	R\$ 1.120.000,00	R\$/ m2	R\$ 207,37
	Zoneamento:	Zona 10 Retroportuária	Aproveitamento:	0.65
	Índice de ocupação:	65%	Topografia:	Plano
	Acesso:	Terra batida	Localização:	Media valorização

Critério de Elaboração

O critério geral empregado foi o de avaliar os imóveis, supondo-se que continuarão sendo empregados para o mesmo fim e no mesmo estado de conservação em que se encontram atualmente. Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

Os estudos desenvolvidos têm como base os valores de avaliação sob a ótica imobiliária, onde foram considerados, entre outros, aspectos de:

- Potencial de valorização futura;
- Tendências do mercado imobiliário local;
- Consolidação urbana;
- Características constitutivas;
- Perspectivas das necessidades de reinvestimento para reposicionamento da propriedade;
- Projetos e obras em planejamento (públicos e privados);
- Grau de especificidade do imóvel; e
- Outros aspectos relevantes na consolidação do valor dos ativos.

O imóvel foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto aqueles mencionados no decorrer do presente trabalho.

Metodologia

Esse relatório foi elaborado de acordo com as seguintes normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas:

NBR 14653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14653-2 - Imóveis Urbanos

Também seguiu as recomendações técnicas:

IBRACON - Manuais do instituto de auditores independentes do Brasil.

IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

FEBRABAN - Federação Brasileira de Bancos.

CAJUFA - Centro de Apoio aos Juízes das varas da Fazenda Pública da Capital.

Método Evolutivo

Para a pesquisa de terrenos, efetuamos investigações de valores de imóveis assemelhados em áreas próximas e comparáveis com os objetos da presente avaliação. Aos valores assim obtidos aplicamos coeficientes de ajustes adequados como localização, acesso, área, topografia, aproveitamento, ocupação, construções, potencial construtivo, fatores de especulação de mercado e de comercialização. Esse tratamento permitiu-nos a obtenção de valores homogeneizados, cuja média saneada demonstrou-nos o valor de mercado atual à vista.

As construções civis encontradas foram avaliadas pelo método de custo de reedição (valor de novo menos a depreciação técnica). Ou seja, tal aplicação forneceu-nos o valor de custo ou de venda de uma construção nova, semelhante ou igual ao avaliando. Todavia, foi efetuado um desconto para corrigir o desgaste causado pela idade, utilização, manutenção, etc.

O critério utilizado para depreciar as construções foi o de Ross-Heidecke. Trata-se de um método misto que considera idade real (Ross) e estado de conservação (Heidecke).

Conceitos Básicos de Estrutura De Mercado

Formação de Preços

Existe uma série de modelos sobre o comportamento das empresas na formação de preços de seus produtos. A diferença maior entre esses modelos está condicionada ao objetivo ao qual a empresa se propõe: maximizar lucros, maximizar participação no mercado ou maximizar margem de rentabilidade sobre os custos.

Quanto aos seus objetivos, as empresas defrontam-se com duas possibilidades principais: maximizar lucro e maximizar mark-up (margem sobre os custos diretos). Dentro da teoria neoclássica ou marginalista, o objetivo da firma é sempre maximizar o lucro total.

Se a empresa aumenta a produção e a receita adicional for maior que o custo adicional, o lucro estará aumentando e a empresa neste caso, não encontra seu ponto ideal de equilíbrio. Se a receita adicional for menor que o custo adicional, o lucro estará caindo e o prejuízo aumentando. A receita marginal deve ser igualada ao custo marginal.

As **hipóteses do modelo** refletem o funcionamento de um mercado completamente livre, sem barreiras e totalmente transparente.

Hipótese da atômidade: é um mercado com infinitos vendedores e compradores, de forma que um agente isolado não tem condições de afetar o preço no mercado. Assim, o preço no mercado é um dado fixado para empresas e consumidores;

Hipótese da homogeneidade: Todas as empresas oferecem produtos semelhantes, homogêneos. Não há diferenças de padrão construtivo, qualidade nesse mercado;

Hipótese da mobilidade de players (livre entrada e saída de empresas e compradores no mercado): mercado sem barreiras à entrada e saída, tanto de compradores como de vendedores.

Hipótese da racionalidade: Os empresários sempre maximizam lucro e os consumidores maximizam satisfação ou utilidade derivada do consumo de um bem, ou seja, os agentes agem racionalmente.

Transparência de mercado: consumidores e vendedores têm acesso à toda informação relevante, sem custos, isto é, conhecem os preços, a qualidade, os custos, as receitas e os lucros dos concorrentes;

Inexistência de externalidades: representam influências de fatores externos nos custos e na satisfação dos consumidores. No modelo de concorrência perfeita, supõe-se ainda que não existam externalidades, ou seja, nenhuma empresa influi no custo das demais e nenhum consumidor afeta o consumo das demais.

Hipótese da divisibilidade: é uma hipótese matemática, não essencial, que objetiva auxiliar a compreensão do funcionamento do modelo, trabalhando com curvas contínuas e diferenciáveis, facilitando a utilização dos conceitos marginalistas por meio de técnicas matemáticas de diferenciação e derivação.

Mercado de fatores de produção também em concorrência perfeita: Todas as hipóteses anteriores também valem para o mercado de fatores de produção.

Para que seja determinado o **ponto de produção** ideal para uma empresa em concorrência perfeita, o ponto em que o lucro é máximo, é necessário determinar como se comporta a demanda desse mercado, que permitirá uma previsão das receitas da firma, e como se comportam seus custos.

A longo prazo, não existem custos fixos, ou seja, todos são variáveis. O lucro normal reflete o real custo de oportunidade do capital empregado na atividade empresarial. É o valor que o mantém na atividade; se ele fosse mais baixo, o empresário sairia do mercado, porque ganharia mais em outro ramo. O lucro normal pode ser associado a uma espécie de taxa de rentabilidade média do mercado. O que exceder ao lucro normal é chamado de lucro extraordinário: o empresário recebe mais do que deveria receber, de acordo com seu custo de oportunidade. A longo prazo, em concorrência perfeita, só existem lucros normais. Em concorrência perfeita, supõe-se que os lucros extraordinários a curto prazo atraem novas empresas para esse mercado. Dessa forma, em concorrência perfeita, a longo prazo, com a atração de novas firmas, a oferta de mercado aumenta, e a tendência é de que os lucros extraordinários tendam a zero, existindo apenas os lucros normais.

Monopólio

Uma **estrutura de mercado monopolista** apresenta três características principais: uma única empresa produtora do bem ou serviço, não há produtos substitutos próximos, existem barreiras à entrada de concorrentes.

As barreiras ao acesso de novas empresas nesse mercado podem ocorrer de três formas: monopólio puro ou natural (devido à alta escala de produção requerida, exige um elevado montante de investimentos), proteção de patentes (direito único de produzir o bem); controle sobre o fornecimento de matérias primas, chaves e tradição no mercado.

Uma hipótese implícita no comportamento do monopolista é que ele não acredita que os lucros elevados que obtém a curto prazo possam atrair concorrentes, ou que os preços elevados possam afugentar os consumidores, ou seja, acredita que, mesmo a longo prazo, permanecerá como monopolista.

Uma categoria diferenciada de monopólio é o **estatal** ou **institucional**, protegido pela legislação, normalmente em setores estratégicos ou de infraestrutura.

Como em uma concorrência perfeita, o ponto de equilíbrio do monopolista, ou seja, no qual ele maximiza o lucro, também ocorre quando a receita marginal e o custo marginal são iguais.

A empresa monopolista não tem curva de oferta, pois não tem uma curva que mostre uma relação estável dentre determinados preços de venda correspondentes a determinadas quantidades produzidas, pois podemos ter vários preços para apenas uma quantidade vendida. Na realidade, a oferta é um ponto único sobre a curva de demanda.

A existência de barreiras à entrada de novas empresas permitirá a persistência de lucros extraordinários também a longo prazo, sendo suposto que o monopólio não será afetado no longo prazo.

Concorrência imperfeita

A **concorrência imperfeita** é uma estrutura de mercado com as seguintes características principais: muitas empresas, produzindo um dado bem ou serviço; cada empresa produz um produto diferenciado, mas com substitutos próximos; cada empresa tem certo poder sobre os preços, dado que os produtos são diferenciados, e o consumidor tem opções de acordo com sua preferência.

A diferenciação dos produtos dá-se via: características físicas, promoção de vendas, manutenção, atendimento pós-venda, etc.

Como não existem barreiras para a entrada de empresas, a longo prazo há tendência apenas para lucros normais, como em concorrências perfeitas, ou seja, os lucros extraordinários a curto prazo atraem novas empresas para o mercado, aumentando a oferta do produto, até chegar-se a um ponto em que persistirão os lucros normais, quando então cessa a entrada de concorrentes.

Oligopólio

O **oligopólio** é um tipo de estrutura de mercado que pode ser definido de duas formas: oligopólio concentrado (pequeno número de empresas no setor) e oligopólio competitivo (pequeno número de empresas domina um setor com muitas empresas).

Devido à existência de empresas dominantes, elas têm o poder de fixar preços de venda em seus termos, defrontando-se normalmente com demandas relativamente inelásticas, em que os consumidores têm baixo poder de reação a alteração de preços.

Ocorre basicamente devido à existência de barreiras à entrada de novas empresas no setor, como a proteção de patentes, controle de matérias primas chaves, tradição, oligopólio puro ou natural.

Diferentemente da estrutura concorrencial, e de forma semelhante ao monopólio, a longo prazo os lucros extraordinários permanecem, pois, as barreiras à entrada de novas empresas persistirão, principalmente no oligopólio natural, em que a alta escala de operações propicia uma produção a custos relativamente baixos, dificultando a entrada de empresas concorrentes.

No oligopólio, podemos encontrar duas formas de atuação das empresas: concorrem entre si, via guerra de preços ou de promoções; formam cartéis. Cartel é uma organização formal ou informal de produtores dentro de um setor, que determina a política de todas as empresas do cartel, fixando preços e a repartição (cota) do mercado entre empresas. As cotas podem ser:

Perfeitas (cartel perfeito): todas as empresas têm a mesma participação. A administração do cartel fixa um preço comum e divide igualmente o mercado, agindo como um bloco monopolista. É a chamada “solução de monopólio”.

Imperfeitas (cartel imperfeito): existem empresas líderes que fixam os preços, ficando com a maior cota. As demais empresas concordam em seguir os preços do líder.

O oligopólio tem como modelo econômico o modelo clássico, que tem o objetivo de maximização dos lucros, devendo ter um conhecimento adequado de suas receitas e de seus custos. O preço é determinado apenas pela oferta, enquanto que na teoria marginalista, o preço é determinado pela intersecção entre demanda e oferta de mercado.

Mark-up

O mark-up é definido pelas variantes receita de vendas menos custos diretos de produção. A taxa mark-up deve ser suficiente para cobrir os custos fixos e a margem de rentabilidade desejada pela empresa. O nível de mark-up depende da força dos oligopolistas de impedir a entrada de novas empresas, o que depende do grau de monopólio de cada setor. Quanto mais alto o poder do monopólio, mais limitado o acesso de novas empresas e, portanto, maior a taxa de mark-up que as empresas oligopolistas podem auferir.

A demanda de uma empresa pelos fatores de produção é uma demanda derivada, ou seja, depende da demanda pelo produto dessa empresa. O mercado de fatores de produção pode operar em concorrência perfeita, concorrência monopolista, monopólio ou oligopólio, como o mercado de bens e serviços.

A regra geral para a empresa demandar fatores de produção é que a receita marginal (adicional) deve ser propiciada pela aquisição, devendo ser igual ao custo marginal para se obter esses fatores. Monopsônio/oligopsônio é o monopólio/oligopólio na compra de fatores de produção. Monopólio bilateral trata de um mercado em que um monopsonista, na compra de insumo, defronta-se com um monopolista na venda desse insumo. O único comprador defronta-se com um único vendedor de insumo no mercado.

ANÁLISE DE MERCADO

Através dos nossos estudos, identificamos uma estrutura de mercado definida basicamente por três variáveis fundamentais definidas pelo o número de imóveis disponíveis, qualidade da concorrência, ou seja, se é monopolista ou perfeita e qualidade dos produtos disponibilizados. Para o presente caso a quantidade de agentes atuando no cenário do avaliando é razoável, apresentando um considerado número de imobiliárias e corretores independentes. Quanto à quantidade de imóveis, notamos poucos imóveis similares sendo ofertados no município do bem avaliado.

Governos, empresas e comunidades estão enfrentando a realidade do COVID-19. Os impactos de curto prazo no crescimento econômico, na atividade comercial e no comportamento individual são inegáveis, e, embora o consenso atual seja de recuperação da economia global no segundo semestre de 2020, a trajetória exata é incerta.

O maior impacto do COVID-19 é inegavelmente humano. O surto destacará ainda mais a evolução de como trabalhamos, vivemos e nos divertimos.

O segmento de exportação está intimamente ligado pela forma como nos comportamos e interagimos. A tendência de longo e médio prazo de maior diminui o consumo de matérias exportadas, de bens não essenciais, afetando diretamente a atividade do empreendimento, tornando-o menos atrativo.

Sob a perspectiva de um investidor, o segmento tem características de investimento defensivo, beneficiando-se de fluxos de caixa estáveis e da capacidade de gerenciar ativamente as exportações para manter a atividade em operação. A demanda é, tradicionalmente, sensível a abalos econômicos e é fundamentalmente apoiada pela impossibilidade da propriedade imobiliária, pela urbanização e pelo aumento do interesse de consumo imediato de produtos. No entanto, a menor confiança do consumidor e a mobilidade reduzida afetarão a demanda durante esse período de incerteza.

Embora seja relativamente simples avaliar o impacto imediato e direto do COVID-19 sobre o *REAL ESTATE*, com um número crescente de cancelamentos de eventos, fechamento de escritórios, restrições de viagens e áreas em quarentena, os efeitos indiretos ainda não foram totalmente percebidos.

As cidades e os países com o maior número de casos certamente sentirão mais fortemente os impactos diretos, mas todos os locais vão sofrer efeitos indiretos, seja uma redução no turismo, rupturas em supply chains ou até mudanças na maneira como todos nós vivemos e trabalhamos.

As consequências sociais e em *REAL ESTATE* no longo prazo poderão ser sentidas nos próximos anos. Atividades de mitigação durarão vários meses e levará algum tempo para atingir uma recuperação completa. O impacto e as consequências do COVID-19 mudarão nossa maneira de morar e trabalhar, possivelmente levando a novos modelos operacionais. (Fonte: Jones Lang Lasalle).

De acordo com a prospecção mercadológica realizada na região aliada à condição atual deste nicho mercadológico, adquirimos uma convicção em relação ao valor que julgamos justa e perfeita e de acordo com a configuração de mercado descrito classificamos o avaliando como imóvel de **BAIXA LIQUIDEZ**.

Desempenho de mercado	Baixo
Absorção pelo mercado	Baixa
Volume de ofertas	Baixo
Nível de demanda	Baixo
Liquidez do imóvel	Baixa

Descrição de Variáveis

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida, a priori, a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório, onde temos:

Valor unitário: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

Fator Oferta: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento.

Transposição / Localização: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que segue adiante, devidamente aferidos para o local avaliando.

A expressão algébrica que permite calcular o fator é a seguinte:

$$F_t = 1 + [(I_{la} - I_{lc}) / I_{lc}] \times P_t$$

Onde:

F_t = Fator de transposição

I_{la} = Índice local da unidade avalianda

I_{lc} = Índice local da unidade comparativa

P_t = Parcela com que proporcionalmente a localização contribui no valor do imóvel

Escala de valores:

Alto	=	1,50
Médio/Alto	=	1,25
Médio	=	1,00
Médio/Baixo	=	0,85
Baixo	=	0,70

Fator Topografia:

Plano	=	1
Caído para os fundos 5%	=	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	=	0,9
Caído para os fundos de 10% até 20%	=	0,8
Caído para os fundos mais de 20%	=	0,7
Em aclave até 10%	=	0,95
Em aclave até 20%	=	0,9
Em aclave acima 20%	=	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	=	1
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	=	0,9
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	=	0,8
Acima do nível da rua até 2,00 m	=	1
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	=	0,9

Fator grandeza de Área: Pôde-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Grandeza de Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$Fa = (\text{área de elemento pesquisado})^{1/4}$ = quando a diferença for inferior a 30% (área de elemento avaliando)

$Fa = (\text{área de elemento pesquisado})^{1/8}$ = quando a diferença for superior a 30% (área de elemento avaliando)

Tabela 5 - Fatores de Homogeneização.

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO														
Amostra	Área do Terreno	Valor Unitário	Fator Oferta	Localização	Fator Localização	Topografia	Fator Topografia	Via Principal	Fator Via Principal	Fator Área do Terreno	Acesso	Fator Acesso	Soma dos Fatores	Valor Unitário Final
1	13.500,00	R\$ 146,67	0,90	0,95	1,26	0,95	1,05	0,90	1,33	0,49	0,95	1,26	1,40	R\$ 205,75
2	55.000,00	R\$ 147,27	0,90	0,95	1,26	0,95	1,05	0,90	1,33	0,65	0,95	1,26	1,56	R\$ 230,04
3	14.880,00	R\$ 108,87	0,90	0,95	1,26	0,95	1,05	0,90	1,33	0,50	0,90	1,33	1,48	R\$ 161,42
4	15.520,00	R\$ 202,96	0,90	0,95	1,26	0,95	1,05	0,90	1,33	0,50	0,95	1,26	1,42	R\$ 287,55
5	11.567,00	R\$ 168,06	0,90	0,95	1,26	0,95	1,05	0,90	1,33	0,48	0,95	1,26	1,39	R\$ 233,26
6	1.203.148,00	R\$ 67,50	0,90	0,90	1,33	0,90	1,11	0,90	1,33	1,20	0,90	1,33	2,32	R\$ 156,29
7	18.500,00	R\$ 216,22	1,00	1,05	1,14	1,00	1,00	0,90	1,33	0,52	0,95	1,26	1,26	R\$ 272,83
10	5.401,00	R\$ 207,37	1,00	1,00	1,20	0,95	1,05	0,90	1,33	0,41	0,90	1,33	1,33	R\$ 275,33
AV	475.073,26			1,20		1,00		1,20			1,20			
												Média:		R\$ 223,60
												limite superior:		R\$ 290,69
												limite inferior:		R\$ 156,52
												média saneada:		R\$ 238,03
												desvio padrão:		R\$ 45,85

Soma saneada	nº de Amostra saneada	nº de Amostra
205,75	1	1,00
230,04	1	1,00
161,42	1	1,00
287,55	1	1,00
233,26	1	1,00
0,00	0	1,00
272,83	1	1,00
275,33	1	1,00
1666,19	7,00	8,00

T= (N-1) =	4
STUDENT	1,533205705
DESV. PADRÃO	R\$ 45,85
FÓRMULA	T X S/(N-1)^0,5
RESULTADO	35,1484
VALOR MÉDIO	R\$ 238,03
VALOR MÍNIMO	R\$ 202,88
VALOR MÁXIMO	R\$ 273,18

Fonte: Resultados originais da pesquisa de mercado.

Tabela 6 - Saneamento estatístico.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO		
VALOR DO TERRENO		
Área de Terreno (m²)		475.073,26
Valor unitário homogeneizado do terreno (R\$/m²)		238,03
Valor total do terreno (R\$)		113.080.264,50
VALOR DE NEGOCIAÇÃO		
VALOR DE NEGOCIAÇÃO		R\$ 113.080.000,00
VALOR MÁXIMO DE NEGOCIAÇÃO	14,77%	R\$ 129.778.000,00
VALOR MÍNIMO DE NEGOCIAÇÃO	-14,77%	R\$ 96.382.000,00
VALOR DE LIQUIDAÇÃO IMEDIATA		R\$ 70.781.000,00
GRAU DE PRECISÃO		
Amplitude Máxima		14,77%
Amplitude Mínima		-14,77%
Amplitude Total		29,53%
GRAU III		

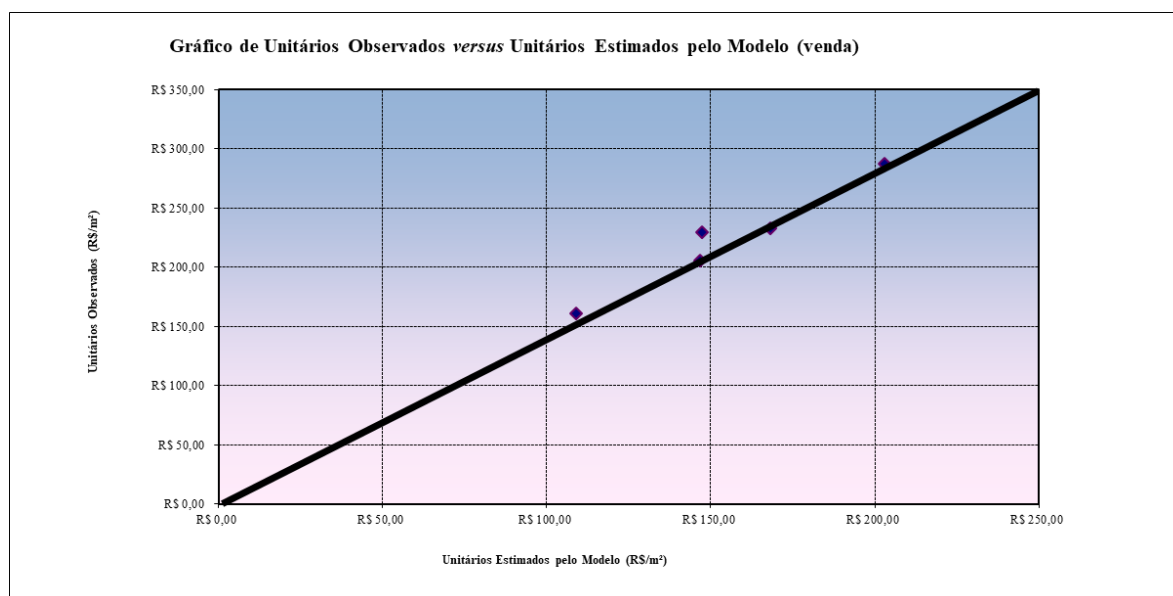


Figura 5: Gráfico de dispersão amostral.
Fonte: Resultados originais da pesquisa.

Conclusão

Baseado nas tendências do mercado imobiliário local e na metodologia aplicada, concluímos que para a respectiva data-base, 15 de maio de 2020, os valores de mercado, liquidação forçada e de liquidação imediata do imóvel avaliado é, conforme Tabela 7, de:

Tabela 7 – Valor de mercado e referências de liquidação.

Resumo	Área (m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liq. Forçada (R\$)	Valor de Liq. Imediata (R\$)
25.656	475.073,26	113.080.264,50	88.558.000,00	70.781.000,00
Construções	11.275,89	24.265.000,00	19.003.000,00	15.188.000,00
Benfeitorias	-	574.381.000,00	449.825.000,00	359.528.000,00
Total		711.726.264,50	557.386.000,00	445.497.000,00
Classe	Cartório	Município - UF	Proprietário conforme matrícula	
Gleba	Único	Itapoá/SC	Itapoá Terminais Portuários S.A.	

Nota: Todos os valores acima apresentados foram arredondados para a dezena de milhar.

Fonte: Resultados originais da pesquisa de mercado.

O valor de mercado obtido (**valor à vista**) pressupõe que as partes envolvidas numa eventual transação tenham plena liberdade e não estejam pressionadas por fatores econômicos, de prazo, etc., que possam vir a restringir a liberdade de opção. Sendo assim, o fator de comercialização efetivamente utilizado foi igual a 1.

Liquidação forçada refere-se ao valor mais provável de um bem, num razoável prazo de tempo, numa situação em que o comprador se encontra interessado, porém não compelido a comprar e o vendedor encontra-se compelido a vender, sem a possibilidade de espera do tempo médio de absorção do imóvel pelo mercado.

Liquidação Imediata refere-se ao valor mais provável de um bem, em um curto prazo de tempo, em uma situação em que o comprador se encontra interessado, porém não compelido a comprar e o vendedor encontra-se obrigado a vender, sem a possibilidade de espera do tempo máximo de absorção do imóvel pelo mercado.

O tempo médio e máximo de absorção considerado foi de **3 a 5 anos** respectivamente.

A taxa de desconto utilizada de **13,00%**, em conjunto com os respectivos tempos de absorção, é composta pela taxa de juros nominal do Sistema Especial de Liquidação e Custódia [SELIC], atualmente em **3,0%**, acrescido de um percentual de risco arbitrado de **10,00%**.

Encerramento

As informações contidas nesse relatório são para uso estrito e exclusivo da contratante, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da Capital Bens Engenharia, sendo que o seu uso indevido estará sujeito à aplicação da legislação competente.

Responsabilidades

Atenciosamente,

Capital Bens Engenharia Ltda - ME
CREA - SP – 2055284

São Paulo, 09 de Junho de 2020

Guilherme Rodrigues Sanches
Engenheiro Agrônomo | Diretor
CREA - SP - 5069418988

Felipe Almeida de Albuquerque
Engenheiro Civil | Responsável técnica
CREA - SP - 5069399225



Vista da portaria de acesso ao empreendimento



Vista do logradouro da portaria de acesso ao empreendimento



Vista da identificação do logradouro



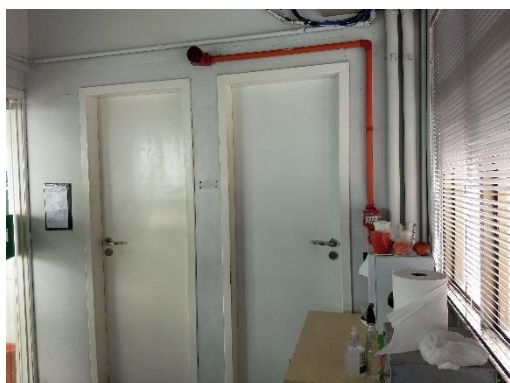
Vista da portaria de acesso



Vista do acesso



Vista da portaria de acesso



Vista da portaria



Vista do sanitário da portaria



Vista do estacionamento



Vista do estacionamento



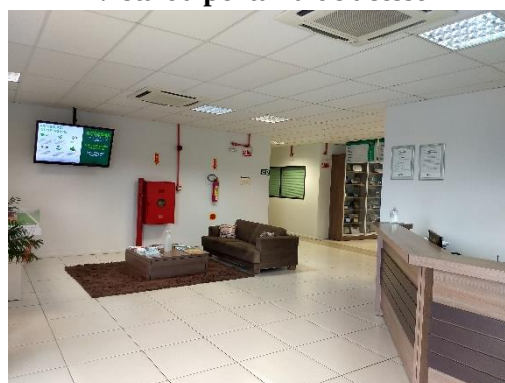
Vista do estacionamento



Vista da portaria de acesso



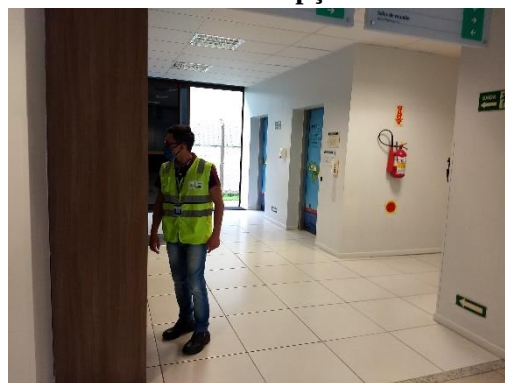
Vista do prédio do administrativo



Prédio Adm - recepção - térreo



Prédio Adm - recepção - térreo



Prédio Adm - circulação - térreo



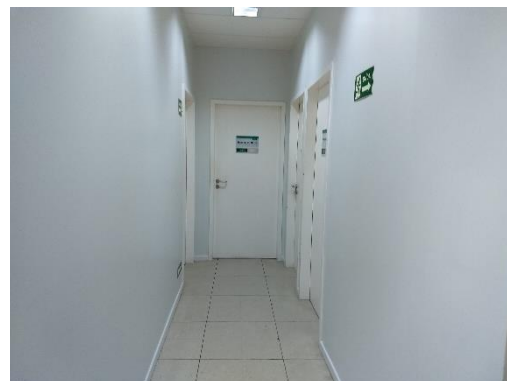
Prédio Adm - auditório - térreo



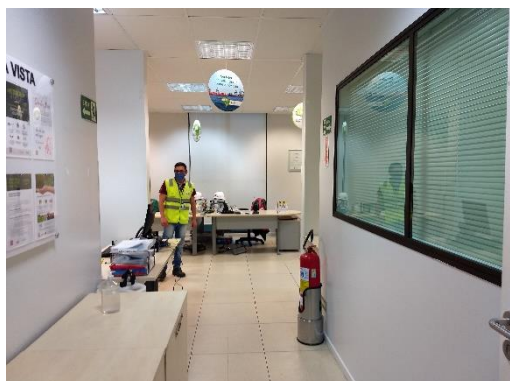
Prédio Adm - auditório - térreo



Prédio Adm - auditório – térreo



Prédio Adm - circulação – térreo



Prédio Adm - circulação – térreo



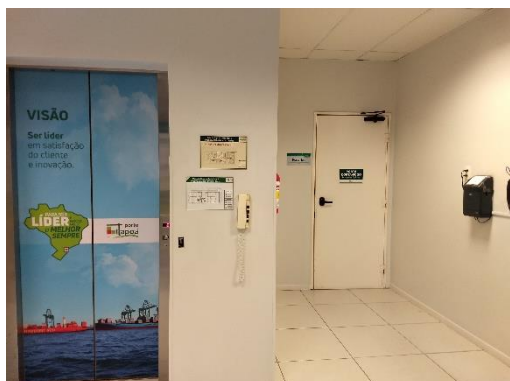
Prédio Adm - Office – térreo



Prédio Adm - Office – térreo



Prédio Adm - reunião – térreo



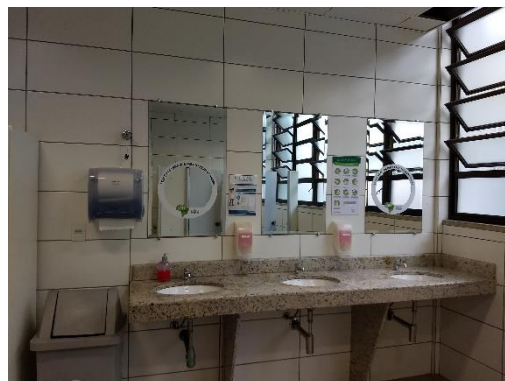
Prédio Adm - circulação – térreo



Prédio Adm - reunião – térreo



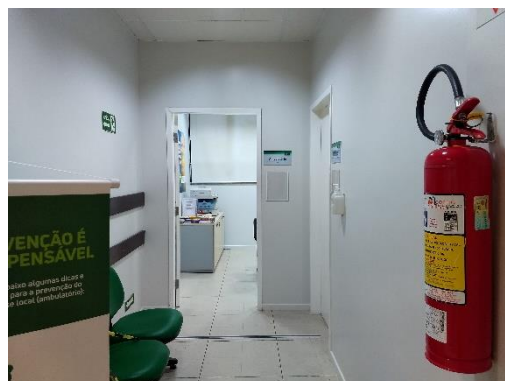
Prédio Adm - sanitário – térreo



Prédio Adm – sanitário – térreo



Prédio Adm - copa – térreo



Prédio Adm - circulação – térreo



Prédio Adm - ambulatório – térreo



Prédio Adm - reunião – térreo



Prédio Adm - médico – térreo



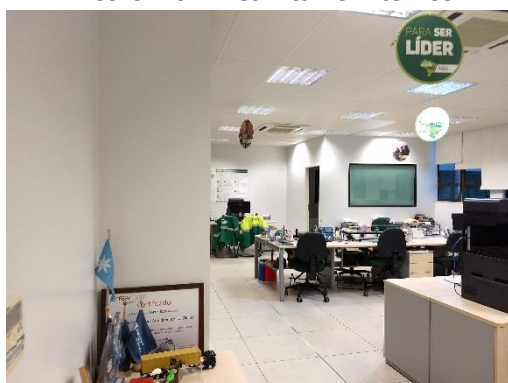
Prédio Adm - médico – térreo



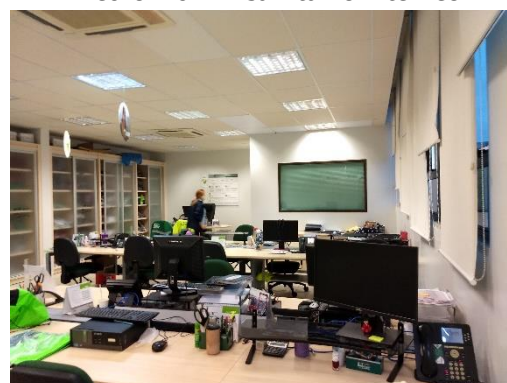
Prédio Adm - sanitário – térreo



Prédio Adm – sanitário – térreo



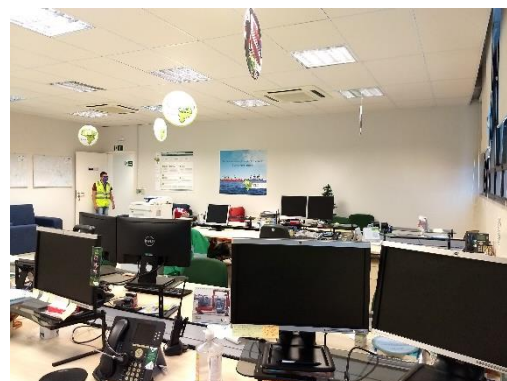
Prédio Adm - Comercial – térreo



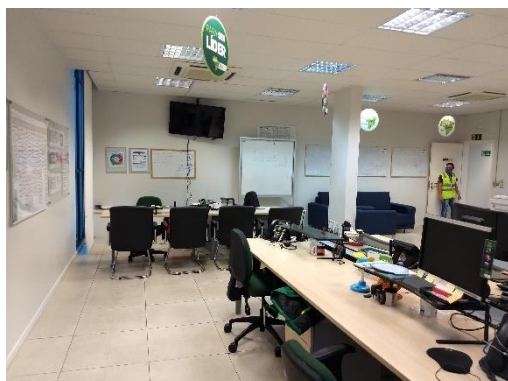
Prédio Adm - Comercial – térreo



Prédio Adm – reunião – térreo



Prédio Adm - Office – térreo



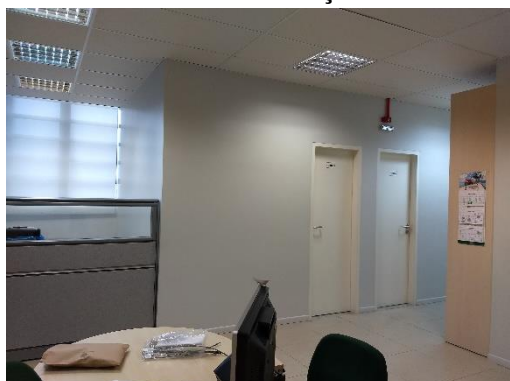
Prédio Adm - médico – térreo



Prédio Adm – Circulação – 1º Pav



Prédio Adm – Circulação – 1º Pav



Prédio Adm – Circulação – 1º Pav



Prédio Adm – Circulação – 1º Pav



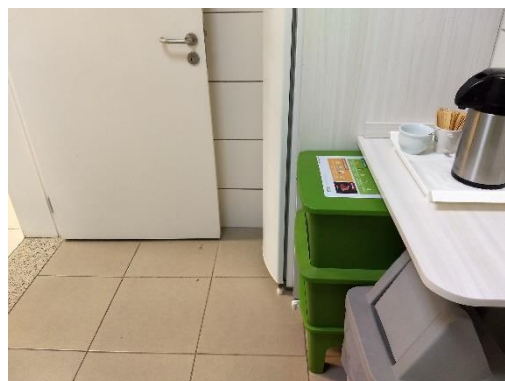
Prédio Adm – Sanitário – 1º Pav



Prédio Adm – Sanitário – 1º Pav



Prédio Adm – Copa – 1º Pav



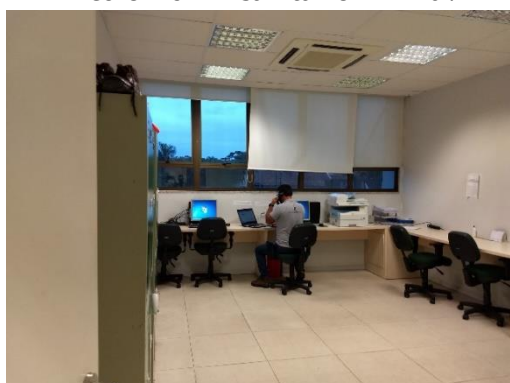
Prédio Adm – Copa – 1º Pav



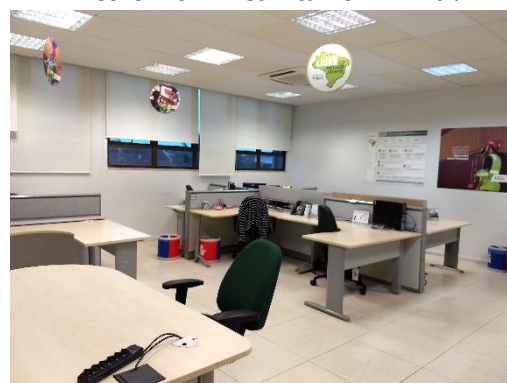
Prédio Adm – sanitário – 1º Pav



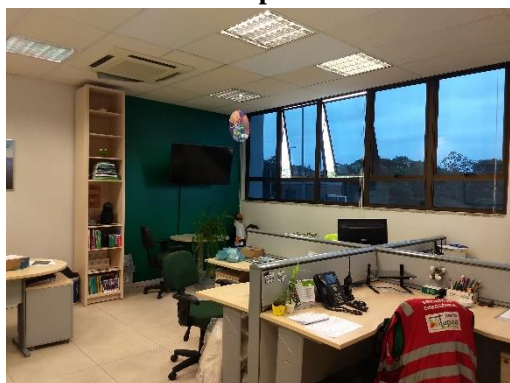
Prédio Adm – sanitário – 1º Pav



Prédio Adm – despacho – 1º Pav



Prédio Adm – despacho – 1º Pav



Prédio Adm – Meio Ambiente – 1º Pav



Prédio Adm – Meio Ambiente – 1º Pav



Prédio Adm – circulação – 1º Pav



Prédio Adm – circulação – 1º Pav



Prédio Adm – sanitário – 1º Pav



Prédio Adm – sanitário – 1º Pav



Prédio Adm – sanitário – 1º Pav



Prédio Adm – sanitário – 1º Pav



Prédio Adm – copa – 1º Pav



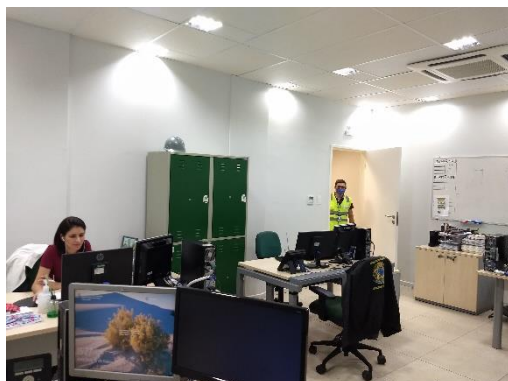
Prédio Adm – copa – 1º Pav



Prédio Adm – circulação – 1º Pav



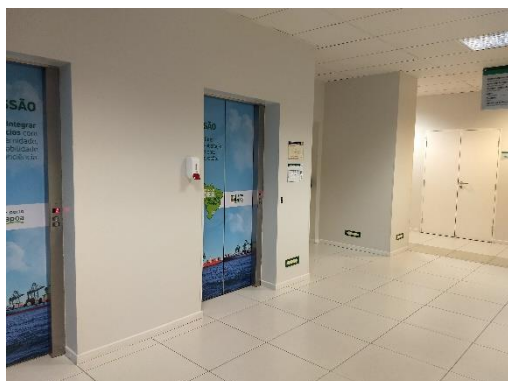
Prédio Adm – circulação – 1º Pav



Prédio Adm – office – 1º Pav



Prédio Adm – office – 1º Pav



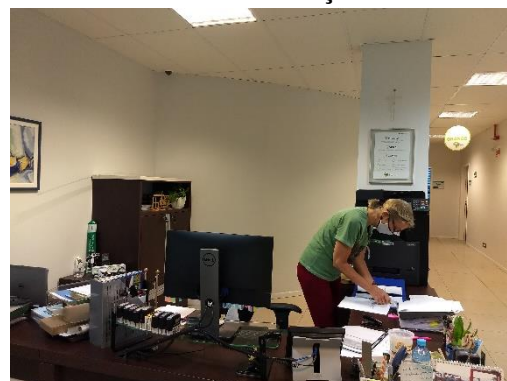
Prédio Adm – circulação – 2º Pav



Prédio Adm – circulação – 2º Pav



Prédio Adm – circulação – 2º Pav



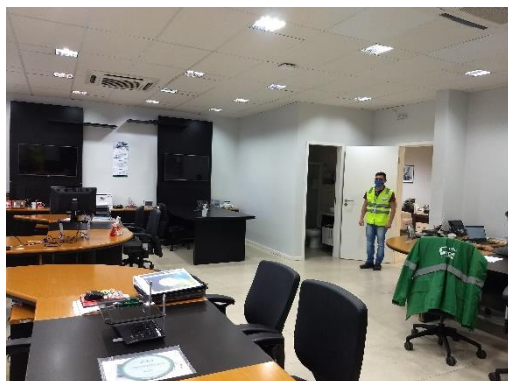
Prédio Adm – diretoria – 2º Pav



Prédio Adm – reunião – 2º Pav



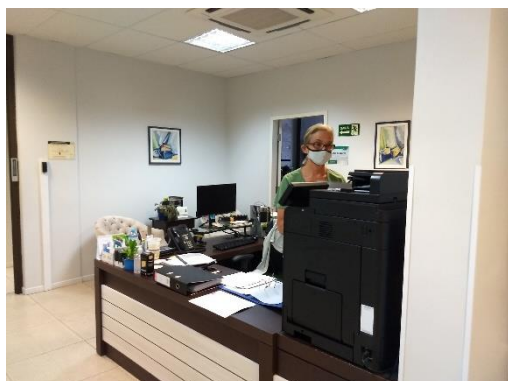
Prédio Adm – presidência – 2º Pav



Prédio Adm – office – 2º Pav



Prédio Adm – sanitário – 2º Pav



Prédio Adm – presidência– 2º Pav



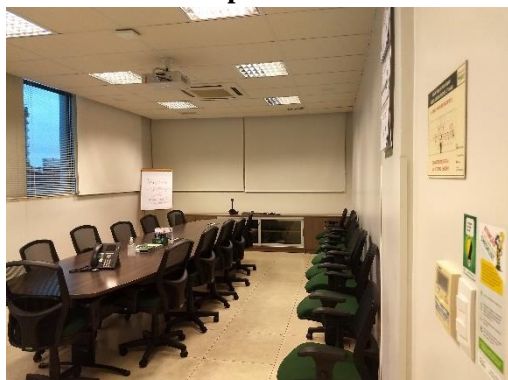
Prédio Adm – “pescadores” – 2º Pav



Prédio Adm – presidência– 2º Pav



Prédio Adm – sanitários – 2º Pav



Prédio Adm – reunião – 2º Pav



Prédio Adm – presidência – 2º Pav



Prédio Adm – “figueira” – 2º Pav



Prédio Adm – “figueira” – 2º Pav



Prédio Adm – “figueira” – 2º Pav



Prédio Adm – “figueira” – 2º Pav



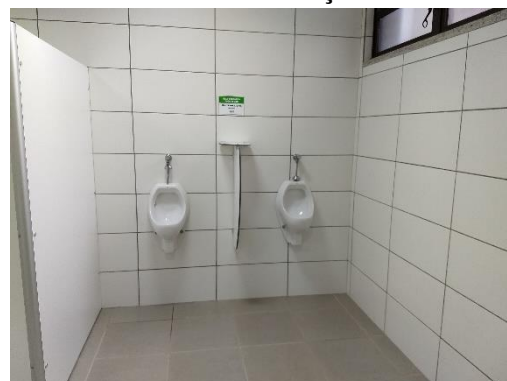
Prédio Adm – Sanitário – 2º Pav



Prédio Adm – circulação – 2º Pav



Prédio Adm – sanitário – 2º Pav



Prédio Adm – sanitário – 2º Pav



Prédio Adm – sanitário – 2º Pav



Prédio Adm – copa – 2º Pav



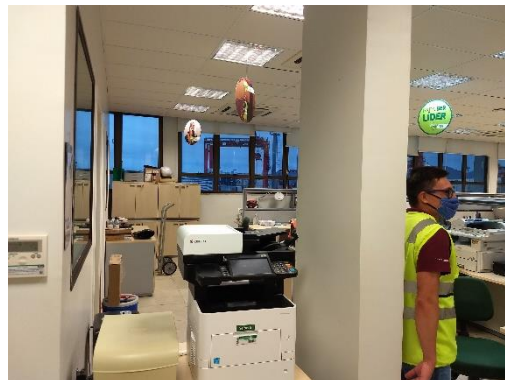
Prédio Adm – sanitário – 2º Pav



Prédio Adm – sanitário – 2º Pav



Prédio Adm – circulação – 2º Pav



Prédio Adm – Office – 2º Pav



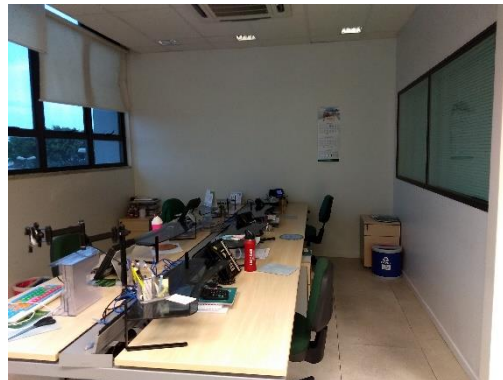
Prédio Adm – Office – 2º Pav



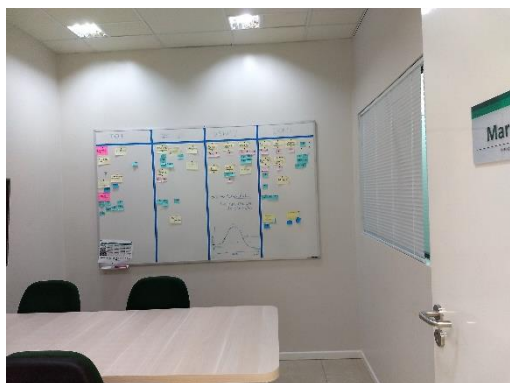
Prédio Adm – Office – 2º Pav



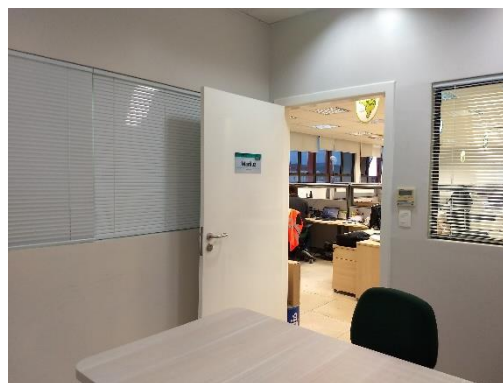
Prédio Adm – Office – 2º Pav



Prédio Adm – reunião – 2º Pav



Prédio Adm – reunião – 2º Pav



Prédio Adm – reunião – 2º Pav



Prédio Adm – reunião – 2º Pav



Prédio Adm – reunião – 2º Pav



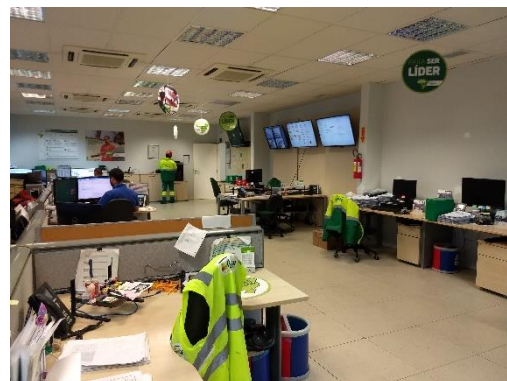
Prédio Adm – Circulação – 3º Pav



Prédio Adm – Operação – 3º Pav



Prédio Adm – Operação – 3º Pav



Prédio Adm – Operação – 3º Pav



Prédio Adm – reunião – 3º Pav



Prédio Adm – sanitário – 3º Pav



Prédio Adm – sanitário – 3º Pav



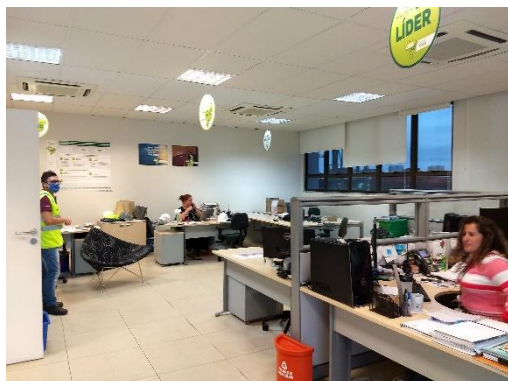
Prédio Adm – Copa – 3º Pav



Prédio Adm – sanitário – 3º Pav



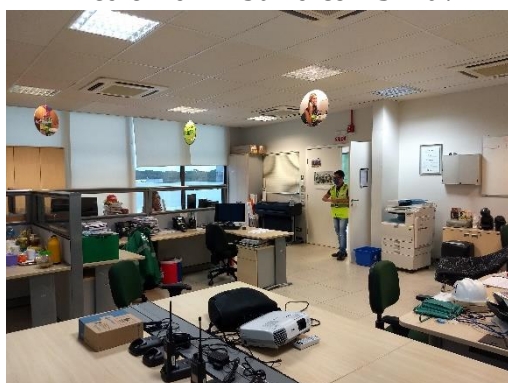
Prédio Adm – sanitário – 3º Pav



Prédio Adm – Jurídico – 3º Pav



Prédio Adm – Jurídico – 3º Pav



Prédio Adm – Jurídico – 3º Pav



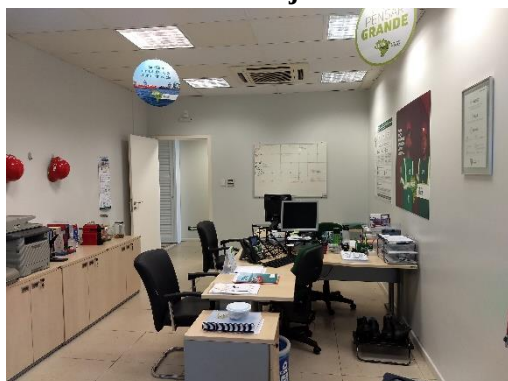
Prédio Adm – Projetos – 3º Pav



Prédio Adm – Projetos – 3º Pav



Prédio Adm – Jurídico – 3º Pav



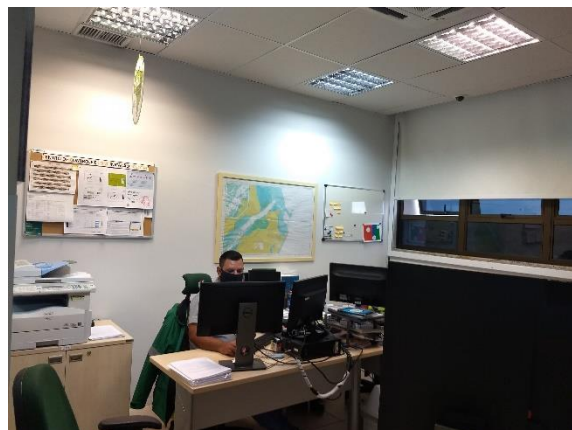
Prédio Adm – Jurídico – 3º Pav



Prédio Adm – terraço – 3º Pav



Prédio Adm – Circulação – 3º Pav



Prédio Adm – Monitoramento – 3º Pav



Prédio Adm – TI – 3º Pav



Prédio Adm – Depósito – 3º Pav



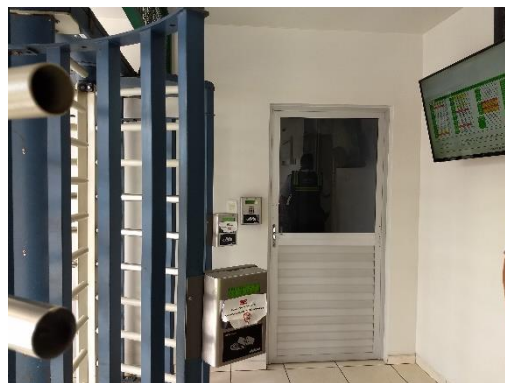
Prédio Adm – Máquinas – 3º Pav



Prédio Adm – Máquinas – 3º Pav



Dockers – Acesso



Dockers



Dockers



Dockers



Dockers



Dockers



Dockers



Refeitório



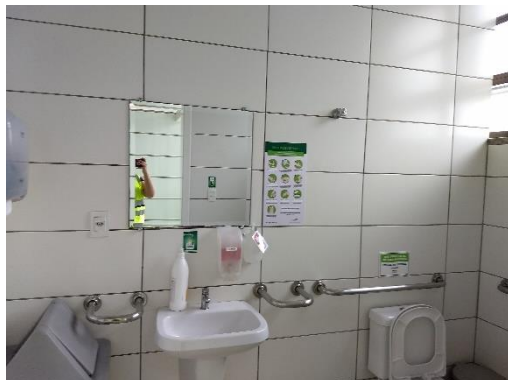
Refeitório



Refeitório



Refeitório – sanitário



Refeitório – sanitário



Refeitório – cozinha



Refeitório – cozinha



Refeitório – despensa



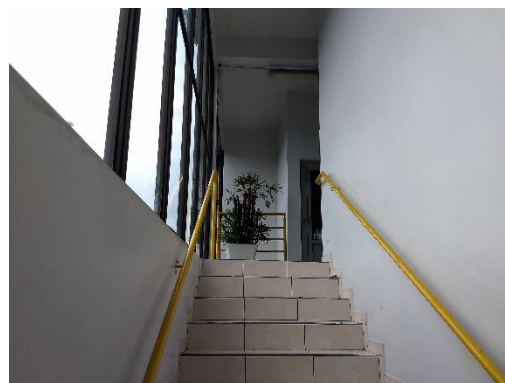
Refeitório – externo



Refeitório



Refeitório – adm



Refeitório – circulação



Refeitório – armários



Refeitório – armários



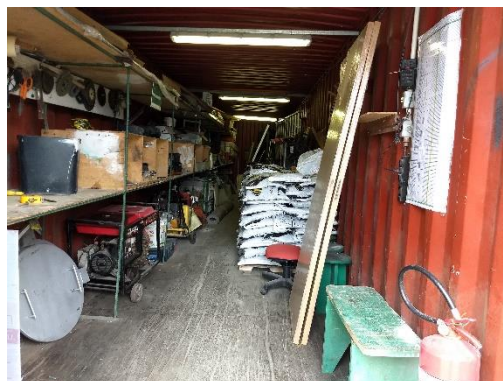
Refeitório – lazer



Refeitório – copa



Cisterna / Torre / ETE



Cisterna / Torre / ETE



Cisterna / Torre / ETE



Cisterna / Torre / ETE



Cisterna / Torre / ETE



Cisterna / Torre / ETE



Cisterna / Torre / ETE



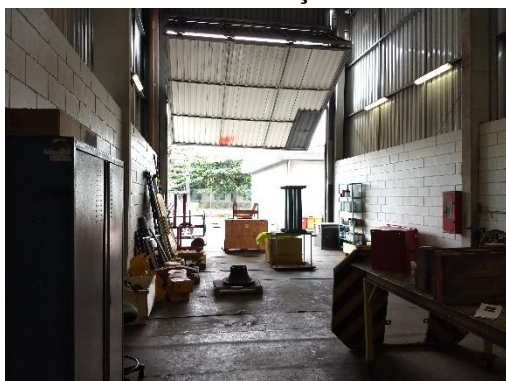
Cisterna / Torre / ETE



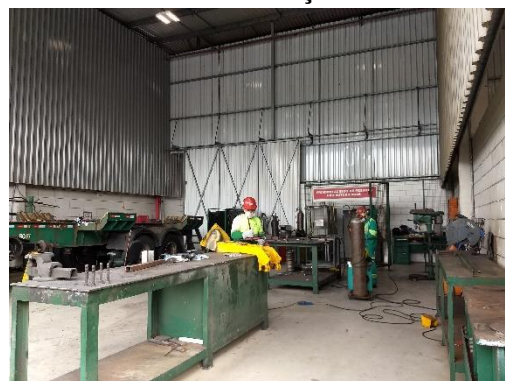
Oficina de manutenção mecânica



Oficina de manutenção mecânica



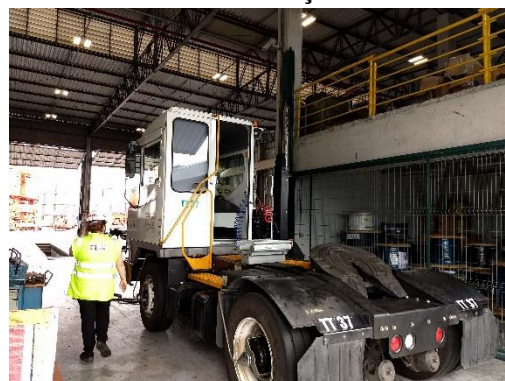
Oficina de manutenção mecânica



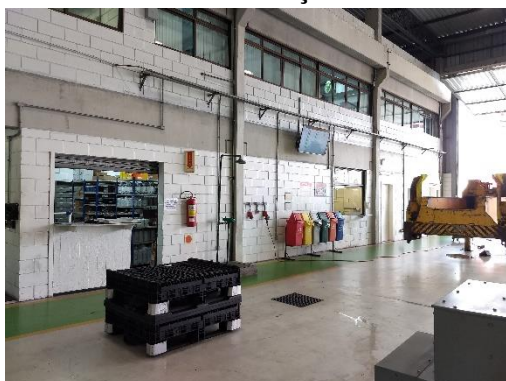
Oficina de manutenção mecânica



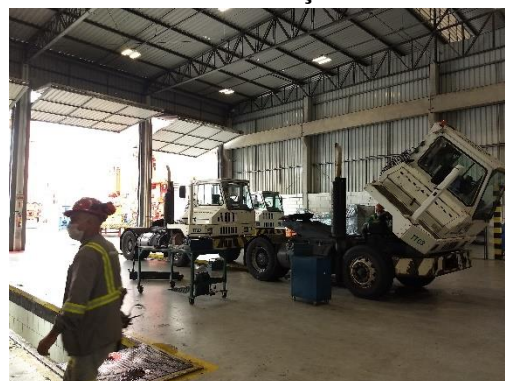
Oficina de manutenção mecânica



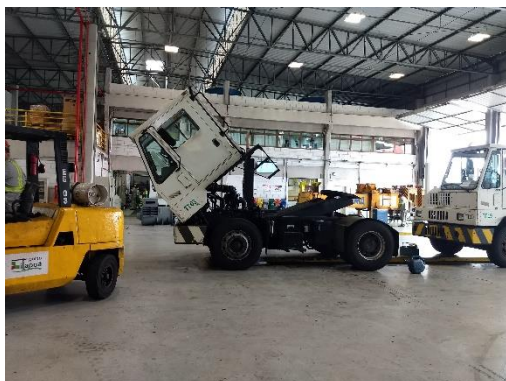
Oficina de manutenção mecânica



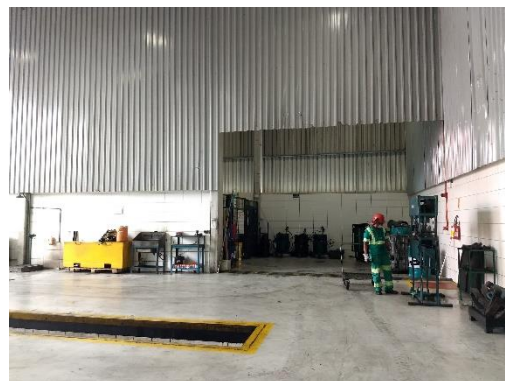
Oficina de manutenção mecânica



Oficina de manutenção mecânica



Oficina de manutenção mecânica



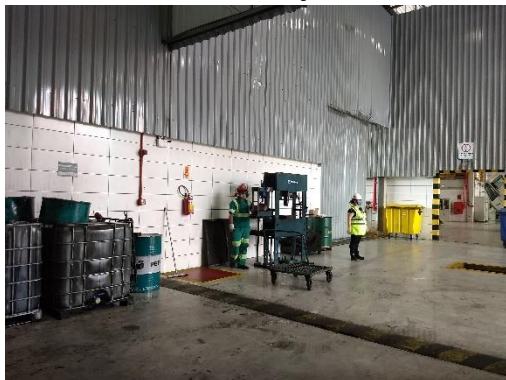
Oficina de manutenção mecânica



Oficina de manutenção mecânica



Oficina de manutenção mecânica



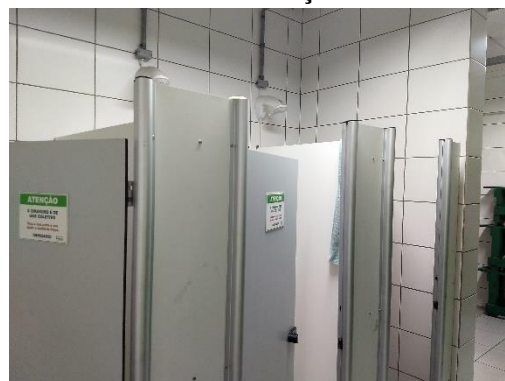
Oficina de manutenção mecânica



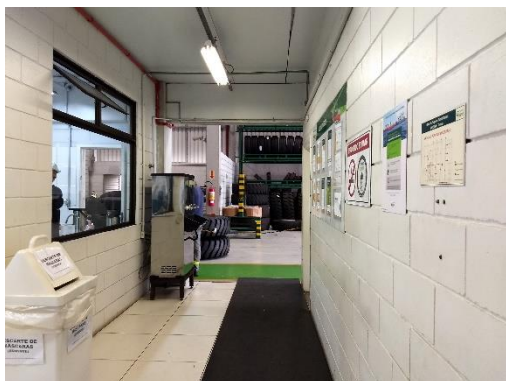
Oficina de manutenção mecânica



Oficina de manutenção mecânica – Vestiário



Oficina de manutenção mecânica – Vestiário



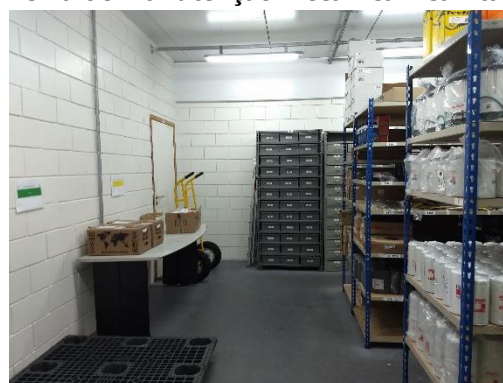
Oficina de manutenção mecânica



Oficina de manutenção mecânica – sanitário



Oficina de manutenção mecânica – sanitário



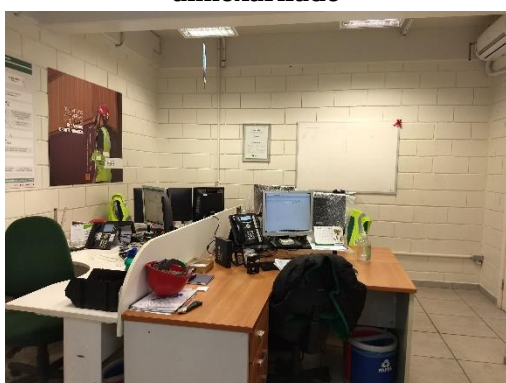
**Oficina de manutenção mecânica –
almoxarifado**



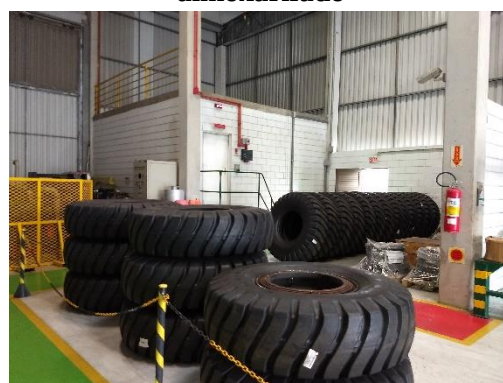
**Oficina de manutenção mecânica –
almoxarifado**



**Oficina de manutenção mecânica –
almoxarifado**



Oficina de manutenção mecânica – Office



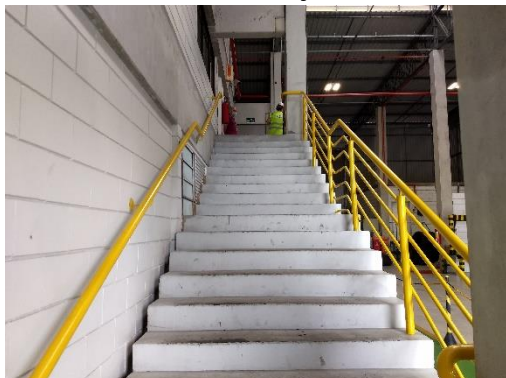
Oficina de manutenção mecânica



Oficina de manutenção mecânica



Oficina de manutenção mecânica



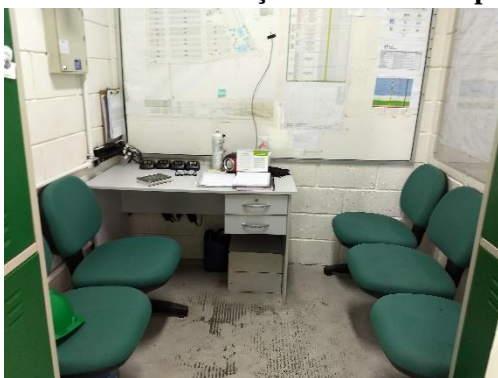
Oficina de manutenção mecânica



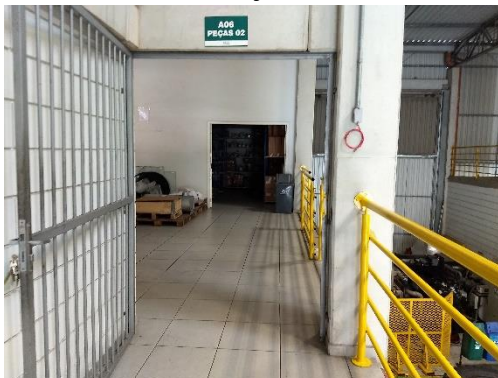
Oficina de manutenção mecânica – depósito



Oficina de manutenção mecânica - copa



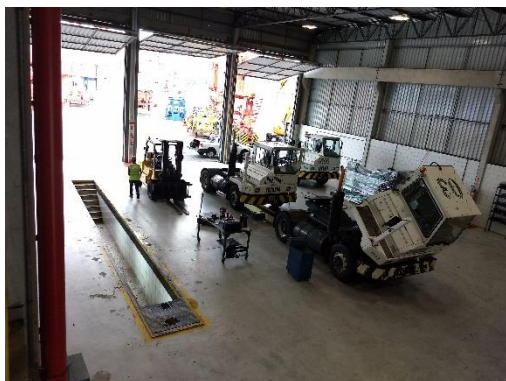
Oficina de manutenção mecânica - office



Oficina de manutenção mecânica



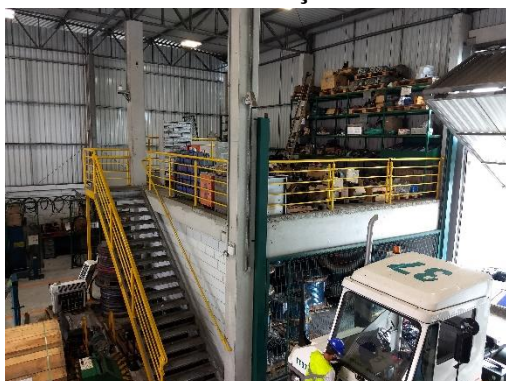
**Oficina de manutenção mecânica –
almoxarifado**



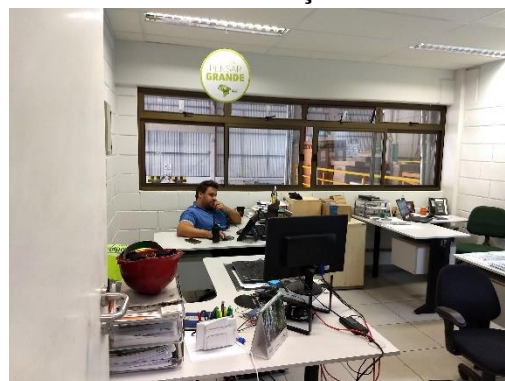
Oficina de manutenção mecânica



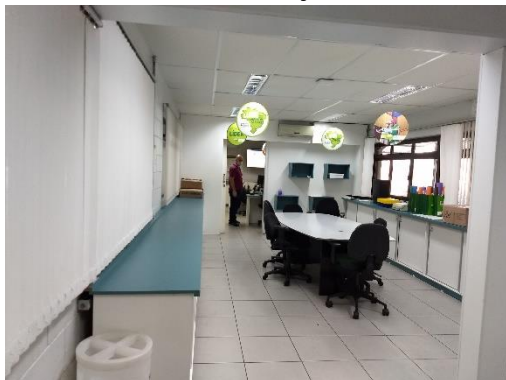
Oficina de manutenção mecânica



Oficina de manutenção mecânica



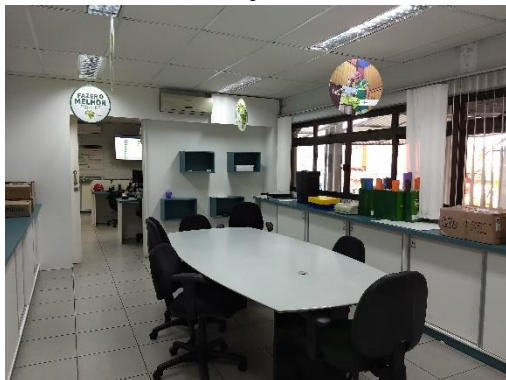
Oficina de manutenção mecânica



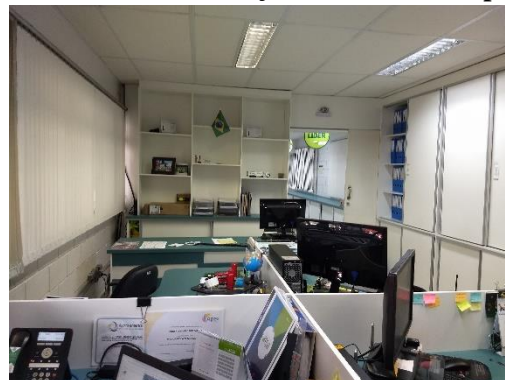
Oficina de manutenção mecânica - Office



Oficina de manutenção mecânica - Copa



Oficina de manutenção mecânica - Office



Oficina de manutenção mecânica - Office



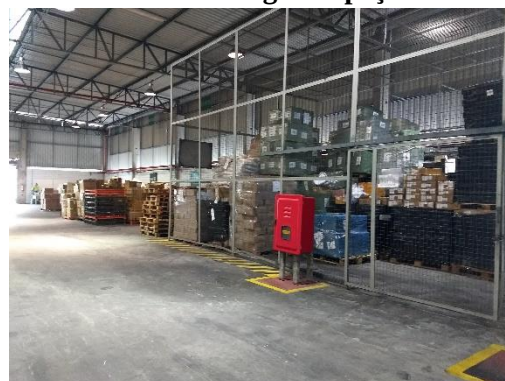
Crossdocking e Inspeção



Crossdocking e Inspeção



Crossdocking e Inspeção



Crossdocking e Inspeção



Crossdocking e Inspeção



Crossdocking e Inspeção



Crossdocking e Inspeção



Crossdocking e Inspeção



Crossdocking e Inspeção



Crossdocking e Inspeção



Crossdocking e Inspeção



Crossdocking e Inspeção



Crossdocking e Inspeção



Crossdocking e Inspeção



Central de resíduos



Central de resíduos



Central de resíduos



Central de resíduos



Central de resíduos



Central de resíduos



Central de abastecimento



Central de abastecimento



Subestações



Subestações



Subestações



Subestações



Subestações



Subestações



Central de abastecimento



Central de abastecimento



Subestações



Subestações



Subestações



Subestações



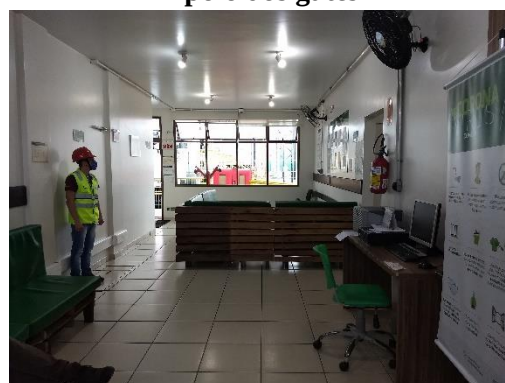
Apoio dos gates



Apoio dos gates



Apoio dos gates



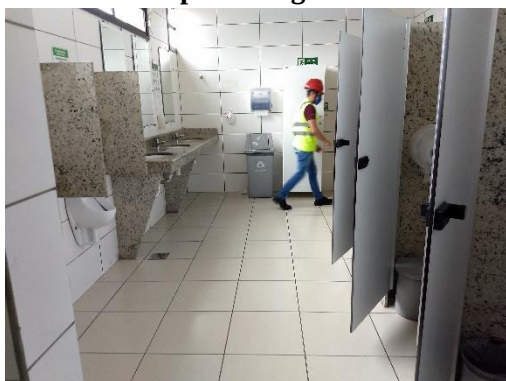
Apoio dos gates



Apoio dos gates



Apoio dos gates – Sanitário



Apoio dos gates – Sanitário



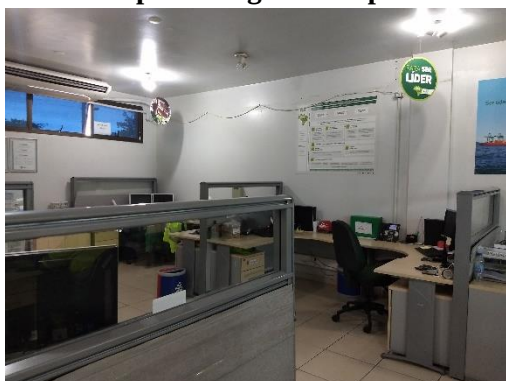
Apoio dos gates - copa



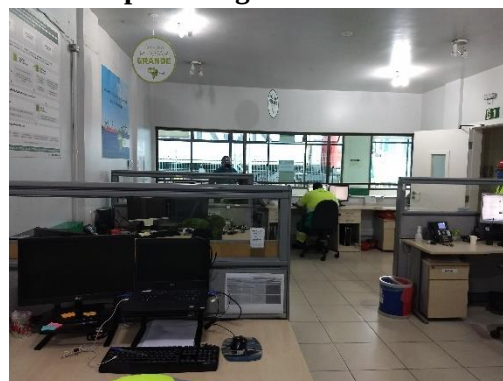
Apoio dos gates – copa



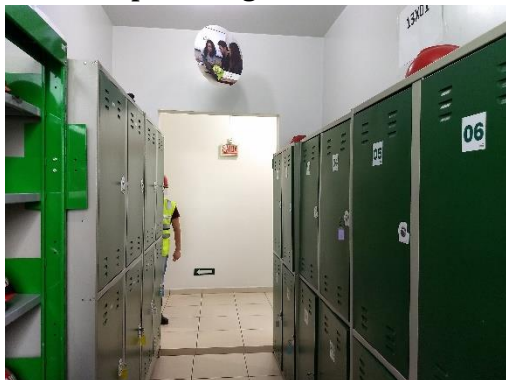
Apoio dos gates - reunião



Apoio dos gates – office



Apoio dos gates – office



Apoio dos gates – vestiário



Apoio dos gates – depósito



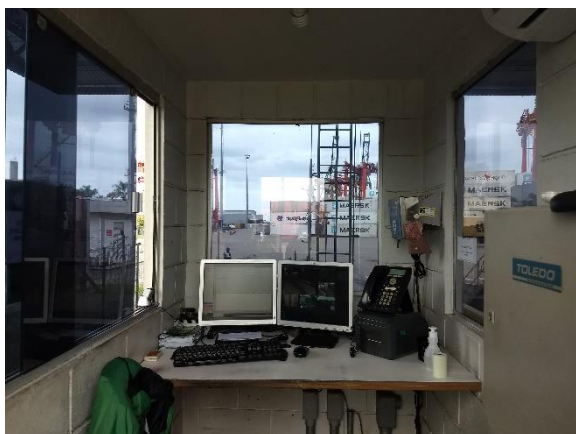
Apoio dos gates – depósito



Gates



Gates



Gates



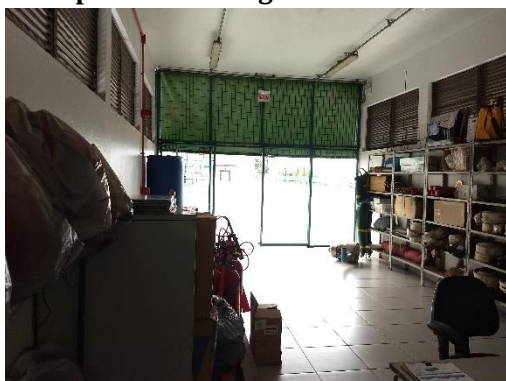
Gates



Depósito de emergência ambiental



Depósito de emergência ambiental



Depósito de emergência ambiental



Depósito de emergência ambiental



Armazém CrossDocking



Armazém CrossDocking



Armazém CrossDocking



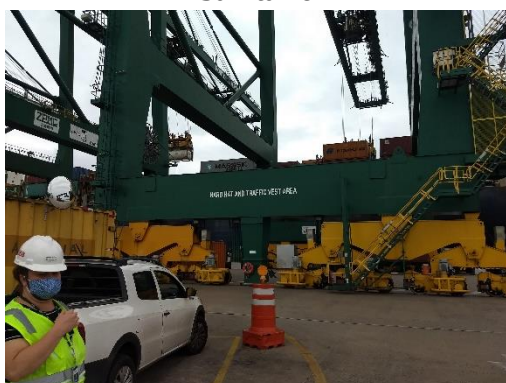
Armazém CrossDocking



Sanitário



Sanitário



Área do Pier



Área do Pier



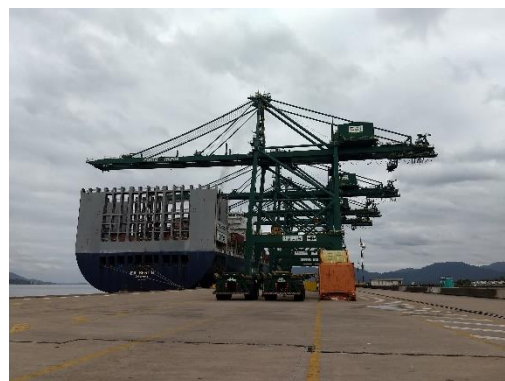
Área do Pier



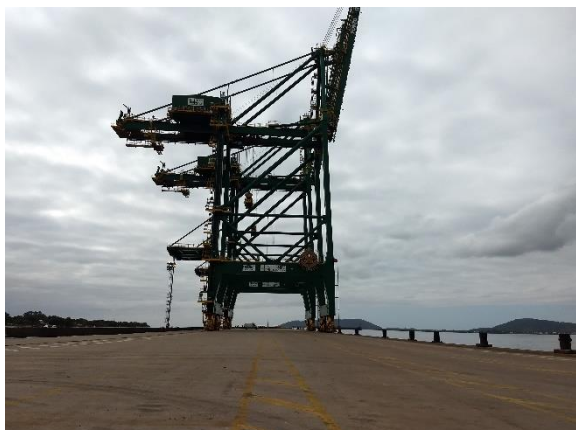
Área do Pier



Área do Pier



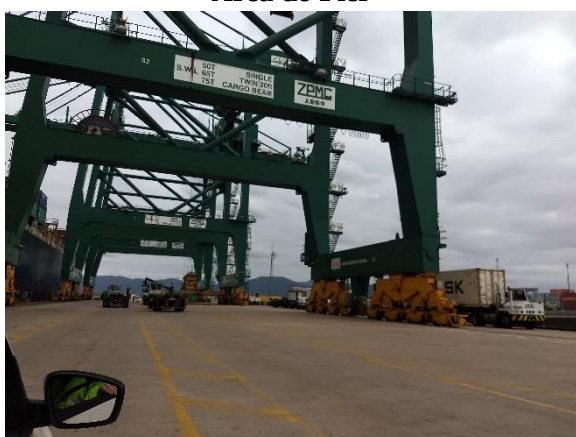
Área do Pier



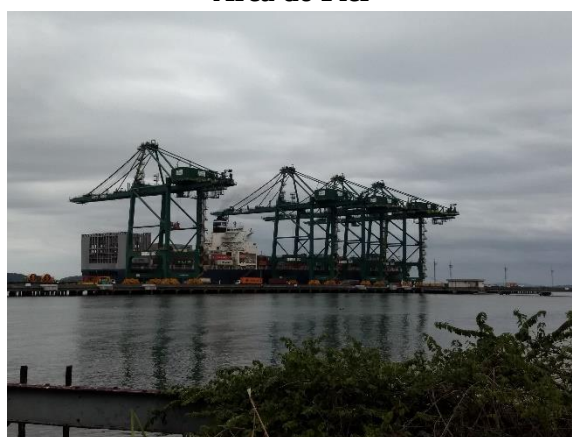
Área do Pier



Área do Pier



Área do Pier



Área do Pier



Área do Pátio



Área do Pátio



Área do Pátio



Área do Pátio



Área do Pátio



Área do Pátio



Área do Pátio



Área do Pátio



Área do Pátio



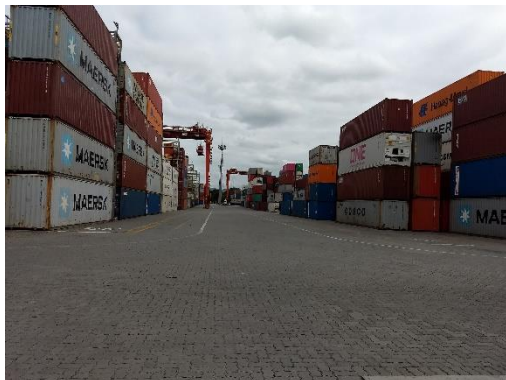
Área do Pátio



Área do Pátio



Área do Pátio



Área do Pátio



Área do Pátio



Área do Pátio



Área do Pátio



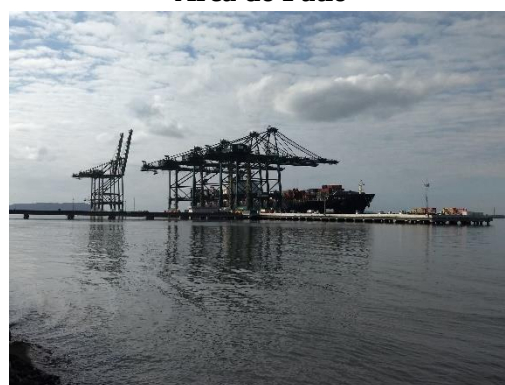
Área do Pátio



Área do Pátio



Área externa



Área externa



Área externa



Área externa



Área externa



Área externa

Vista aproximada

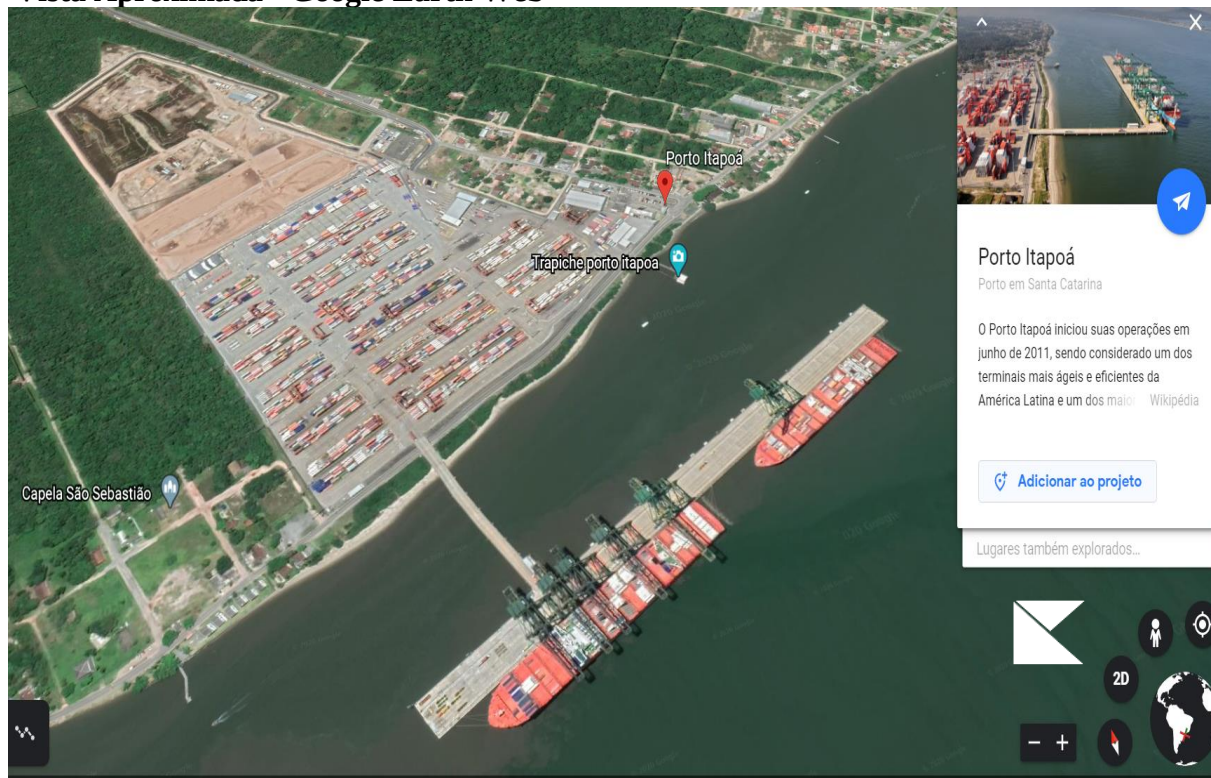
Matrícula 25.656



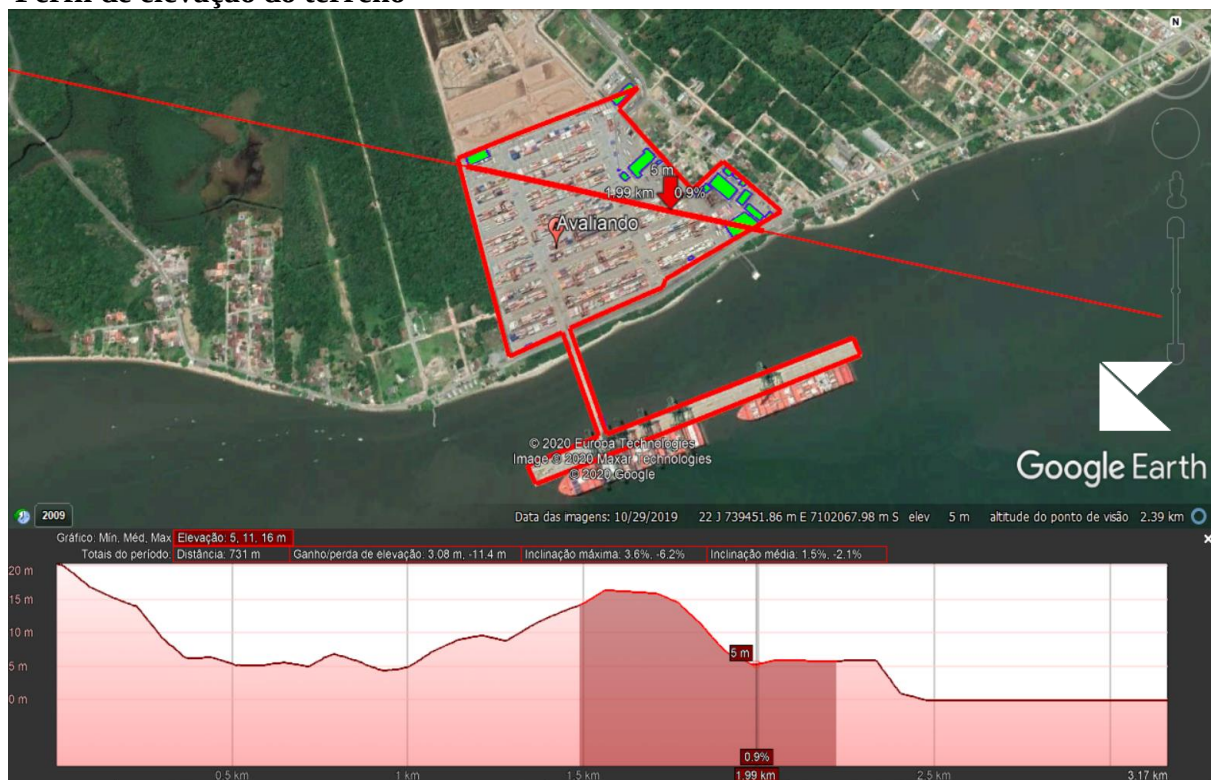
Vista geral



Vista Aproximada - Google Earth Web

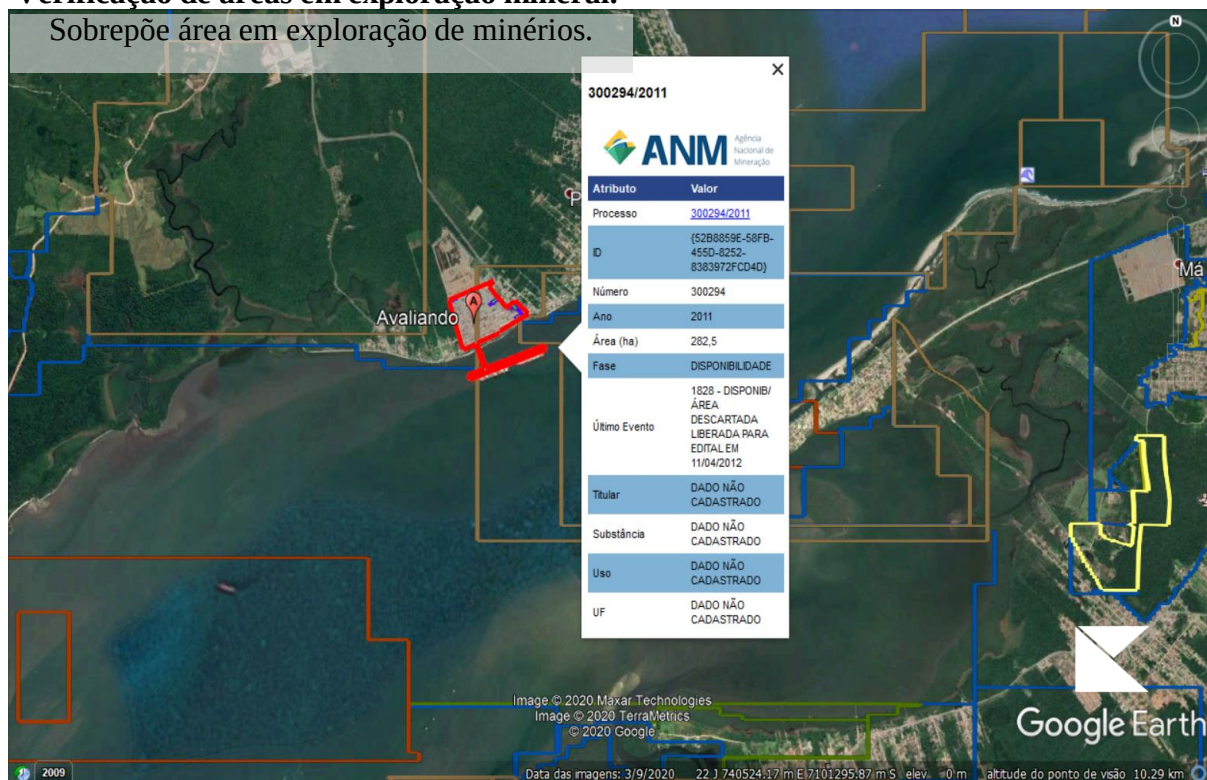


Perfil de elevação do terreno



Verificação de áreas em exploração mineral.

Sobreposição área em exploração de minérios.



Verificação de áreas indígenas

Não sobreposição área indígena.



Deverão ser utilizados os CUB's "Desonerados (Com Desoneração)"				
Estado	UF	RBN	Mês	Link
Santa Catarina	SC	1.630,73	jul/20	https://sinduscon-foolis.org.br/MyFiles/cub2006desonerado/2020/CUBDesonerad%20Composi%C3%A7%C3%A3o%202020.pdf

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO
MÉTODO EVOLUTIVO
IMÓVEIS URBANOS
Data Base
08-Jun -2020

Descrição	Conformidade	Pontos
Estimativa do valor do terreno	Grau III de fund. no método comparativo ou no involutivo	3
Estimativa dos custos de reedificação	Grau II de fund. no método da quantificação do custo	2
Fator de comercialização	Arbitrado	1
Somatório de pontos		6

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

Enquadramento TÉCNICO segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores	Pontuação mínima 8-III 5-II 3-I	II
--	------------------------------------	-----------

Notas - Grau de fundamentação

Quando o terreno ou as benfeitorias, isoladamente, representarem menos de 15% do valor total do imóvel, poderá ser adotado para este item, independentemente do grau atingido em sua avaliação, dois pontos.

GRAU DE PRECISÃO

Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação. Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

Matrícula(s) | Amplitude de variação | Grau de precisão | Intervalo de confiabilidade

14,77% <30% **III**

Enquadramento TÉCNICO segundo grau de precisão no caso de utilização de tratamento por fatores	30-50% II	>50% I
---	------------------	---------------

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC) EM IMÓVEIS URBANOS

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

Data da Vistoria: 15/05/2020

1 DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1	Identificação	Itapoá Terminais Portuários S/A		
1.2	Endereço	Avenida Beira Mar 5, 2900, Figueira do Pontal		
	Cidade	Itapoá	UF	SC
1.3	Uso atual	Industrial Portuário	Uso pretendido	Industrial Portuário
1.4	Coordenadas Geográficas			
	Latitude	-26.181.170	Longitude	-48.605.738
1.5	Foto aérea ou imagem de satélite: Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo I .			

2 IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

2.1 O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

☐ Não ☐ Sim ☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas

Órgão Ambiental Estadual: _____

Órgão Ambiental Municipal: _____

Nota: Caso a resposta seja "sim", favor pular para o **item 7**, indicando "sim" na **pergunta 7.1**.

2.2 Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

☐ Não ☒ Sim Que tipo? EIA/RIMA do empreendimento Quando? _____ Vistoria

2.3 Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

☒ Não ☐ Sim Qual o endereço do imóvel na vizinhança? _____

Citar as fontes consultadas

Órgão Ambiental Estadual: _____

Órgão Ambiental Municipal: _____

3 IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

3.1 Há indícios de que no **imóvel** existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.		
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.		x
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas.		x
Se sim, que tipo?		
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos).		x
Quais produtos?		
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa).		
Se poço de água, possui outorga? ☐ Não ☐ Sim		
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.		
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.		
Outros. Descrever:		
Fontes de Informação:	Informações levantadas no momento da diligência, auxílio de imagens de satélite e informações dos órgão competentes.	
Observações e/ou justificativa:	Conforme ITEM 8.5.2. Análise Histórica de Acidentes Ambientais do EIA/RIMA anexado ao processo, "O Porto Itapoá não possui histórico de acidentes ambientais"	

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC) EM IMÓVEIS URBANOS

- 3.2 No **entorno*** do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

☒ Não ☐ Sim

Caso afirmativo, indicar:

*** Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros m a partir dos limites do imóvel.**

- 3.3 No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais? abaixo.	x		
Mineradora. Qual?		x	
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	x		
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	x		
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.		x	
Armazenamento de resíduos	x		
Descrever resíduos	x		
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas.	x		
Se sim, que tipo?			
Outros. Descrever:		x	
Fontes de Informação:	Informações levantadas no momento da diligência, auxílio de imagens de satélite e informações dos órgão competentes.		
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?			
Não.			
Observações e/ou justificativa:			

4 ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

- 4.1 Indicar abaixo se o **imóvel** teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	x	x
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	x	x
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.		
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.		
Armazenamento de resíduos	x	x
Descrever resíduos:		
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas.	x	x
Se sim, que tipo?		
Hospital ou outro serviço de saúde.		
Descrever:		
Comércio.		
Que tipo?		
Outros. Descrever:		
Observações e/ou justificativa:		

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC) EM IMÓVEIS URBANOS

4.2 Informações ou observações complementares

5 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

- 5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 5, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- 5.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- 5.3 Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que aponte as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6 RESUMO

6.1 No imóvel há indícios de contaminação?

- ☒ Não ☐ Sim ☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar).

Justifique:

6.2 No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

- ☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

- ☒ Não ☐ Sim - Indique o local:

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar).

Justifique:

Engº Ambiental Leonardo do Carmo
Nome do Responsável pelo preenchimento

Capital Bens Engenharia Ltda - ME
Nome da Empresa representada


Assinatura do Responsável pelo preenchimento

24.746.584/0001-07
CNPJ da Empresa representada

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC) EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.



Relação de documentos

Segue abaixo as informações, bem como as documentações que utilizamos para a realização do trabalho de avaliação:

- Matrículas;
- Ficha de levantamento em campo;



Certidão de Inteiro Teor

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 25.656, datada de 05 de Outubro de 2015 [último ato **AV.11**].

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ	
ESTADO DE SANTA CATARINA	
Marcio Manoel de Souza - Registrador Interino	
Avenida Brasil, 2.782 - CJ 4/5 - Centro - CEP 89.249-000 - Itapoá - SC - Fone/Fax: (47) 3443-6108	
LIVRO 2	FICHA 1
REGISTRO GERAL	
MATRÍCULA Nº 25.656	Data: 05/10/2015
IMÓVEL: UM (01) TERRENO URBANO, situado na Rua BEIRA MAR 5, no lugar FIGUEIRA DO PONTAL, neste município de Itapoá, Santa Catarina, com a área de 475.073,26m² e com as seguintes medidas e confrontações: O imóvel inicia junto ao marco OPP, com coordenadas UTM Norte N=7.101.743,2118 e E=739.071,5482; do vértice V1=OPP, confrontando com o Loteamento Figueira do Pontal, seguindo com Azimute 343°00'30" e distância 699,34 metros chega-se ao vértice V2 com coordenadas N=7.102.412,0237 e E=738.867,1783, seguindo com azimute 343°03'58" e distância 347,26 metros chega-se ao vértice V3 com coordenadas N=7.102.744,2271 e E=738.766,0326, à montante pelo Rio Pequeno, confrontando com área de Carlos Alberto V. de Aguiar, José Luis V. de Aguiar e Imobiliária Carvalho Ltda e seguindo com azimute 51°46'49" e distância 90,51 metros chega-se ao vértice V4 com coordenadas N=7.102.800,2237 e E=738.837,1412, seguindo com azimute 350°21'19" e distância 30,03 metros chega-se ao vértice V5 com coordenadas N=7.102.829,8292 e E=738.832,1100, seguindo com azimute 1°58'44" e distância 24,73 metros chega-se ao vértice V6 com coordenadas N=7.102.854,5445 e E=738.832,9640, seguindo com azimute 352°54'18" e distância 14,79 metros chega-se ao vértice V7 com coordenadas N=7.102.869,2216 e E=739.831,1372, seguindo com azimute 50°30'11" e distância 16,62 metros chega-se ao vértice V8 com coordenadas N=7.102.879,7922 e E=738.843,9621, seguindo com azimute 303°50'19" e distância 29,46 metros chega-se ao vértice V9 com coordenadas N=7.102.896,1971 e E=738.819,4924, seguindo com azimute 327°51'35" e distância 19,79 metros chega-se ao vértice V10 com coordenadas N=7.102.912,9543 e E=738.808,9642, seguindo com azimute 339°22'53" e distância 25,94 metros chega-se ao vértice V11 com coordenadas N=7.102.937,2327 e E=738.799,8296, seguindo com azimute 19°56'14" e distância 7,12 metros chega-se ao vértice V12 com coordenadas N=7.102.943,9260 e E=738.802,2574, seguindo com azimute 69°53'44" e distância 15,99 metros chega-se ao vértice V13 com coordenadas N=7.102.949,4223 e E=738.817,2731, seguindo com azimute 353°48'06" e distância 12,84 metros chega-se ao vértice V14 com coordenadas N=7.102.962,1872 e E=738.815,8866, seguindo com azimute 36°17'57" e distância 15,16 metros chega-se ao vértice V15 com coordenadas N=7.102.974,4055 e E=738.824,8615, confrontando com Balneário Santa Terezinha e Matrícula 25.373 (Antiga Área de Raul Zeni), seguindo com azimute 137°45'21" e distância 616,05 metros chega-se ao vértice V16 com coordenadas N=7.102.518,3516 e E=739.239,0267, seguindo com azimute 137°51'13" e distância 479,38 metros chega-se ao vértice V17 com coordenadas N=7.102.162,9291 e E=739.560,6978, confrontando com a projeção da Rua Piranduba e seguindo com azimute 47°39'53" e distância 27,26 metros chega-se ao vértice V18 com coordenadas N=7.102.181,8543 e E=739.580,3231, seguindo com azimute 63°08'09" e distância 0,75 metros chega-se ao vértice V19 com coordenadas N=7.102.182,1973 e E=739.581,0002, seguindo com azimute 49°13'54" e distância 2,88 metros chega-se ao vértice V20 com coordenadas N=7.102.184,0839 e E=739.583,1883, seguindo com azimute 71°22'23" e distância 0,43 metros chega-se ao vértice V21 com coordenadas N=7.102.184,2239 e E=739.583,6037, confrontando com a Rua 2850 seguindo com azimute 131°11'18" e distância 173,48 metros chega-se ao vértice V22 com coordenadas N=7.102.070,1266 e E=739.714,2879, seguindo com azimute 149°09'11" e distância 2,85 metros chega-se ao vértice V23 com coordenadas N=7.102.067,6753 e E=739.715,7519, seguindo com azimute 172°22'37" e distância 1,80 metros chega-se ao vértice V24 com coordenadas N=7.102.065,8903 e E=739.715,9908, seguindo com azimute 184°53'48" e distância 2,52 metros chega-se ao vértice V25 com coordenadas N=7.102.063,3760 e E=739.715,7754, seguindo com azimute 209°47'58" e distância 2,48 metros chega-se ao vértice V26 com coordenadas N=7.102.061,2197 e E=739.714,5405, confrontando com a Avenida Beira Mar 5 e seguindo com azimute 244°45'24" e distância 13,94 metros chega-se ao vértice V27 com coordenadas N=7.102.055,2726 e E=739.701,9269, seguindo com azimute 239°58'11" e distância 33,39 metros chega-se ao vértice V28 com coordenadas N=7.102.038,5612 e E=739.673,0172, seguindo com azimute 247°13'11" e distância 22,00 metros chega-se ao vértice V29 com coordenadas N=7.102.030,0428 e E=739.652,7377, seguindo com azimute 243°18'53" e distância 33,00 metros chega-se ao vértice V30 com coordenadas N=7.102.015,2229 e E=739.623,2482, seguindo com azimute 242°48'23" e distância 123,66 metros chega-se ao vértice V31 com coordenadas N=7.101.958,7104 e E=739.513,2567, seguindo com azimute 238°47'29" e distância 103,50 metros chega-se ao vértice V32 com coordenadas N=7.101.905,0813 e E=739.424,7345, seguindo com azimute 243°45'37" e distância 50,00 metros chega-se ao vértice V33 com coordenadas N=7.101.882,9749 e E=739.379,8869, seguindo com azimute 248°15'27" e distância 106,40 metros chega-se ao vértice V34 com coordenadas N=7.101.843,5605 e E=739.281,0564, seguindo com azimute 248°39'05" e distância 66,60 metros chega-se ao vértice V35 com coordenadas N=7.101.819,3154 e E=739.219,0263, seguindo com azimute 246°03'43" e distância 41,06 metros chega-se ao vértice V36 com coordenadas N=7.101.802,6553 e E=739.181,4981, seguindo com azimute 241°36'09" e distância 124,99 metros chega-se ao vértice V1=OPP ponto de origem deste memorial. Datum Horizontal SIRGAS 2000. PROPRIETÁRIA: ITAPOÁ	

MATRÍCULA Nº 25.656

CONTINUA NO VERSO



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ
MARCELO ROLANDO DIEL - REGISTRADOR

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 25.656

FICHA 1 (Verso)

TERMINAIS PORTUÁRIOS S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 01.317.277/0001-05, com sede nesta cidade de Itapoá, SC, na Avenida Beira Mar 05, 2900, Bairro Figueira do Pontal. **REGISTRO ANTERIOR:** Imóvel originário daquele adquirido conforme Matrículas n.º 754 e 25.373 do Livro 2/RG deste Registro de Imóveis. **OBSERVAÇÃO:** A presente matrícula foi aberta a requerimento da parte interessada e como decorrência do processo de **UNIFICAÇÃO** averbado nas matrículas n.ºs **754 (setecentos e cinquenta e quatro) e 25.373 (vinte e cinco mil trezentos e setenta e três)** do Livro 2/RG deste Serviço Registral. **PROTOCOLO:** Título protocolizado sob n.º 34.144, no Livro n.º 1 (Protocolos), aos 01/10/2015. **EMOLUMENTOS:** Abertura de matrícula: R\$ 6,25 + Selo de Fiscalização: R\$ 1,55 = Total: R\$ 7,80. Digitalização e impressão: [assinatura] - Deborah Geremias. **O Registrador (Marcio Manoel de Souza)** Selo de Fiscalização: EAD58048-QP6K

AV.1 - 25.656 - 05 de Outubro de 2015 - AVERBAÇÃO - ÔNUS PROVENIENTE DO REGISTRO ANTERIOR - HIPOTECA: Em cumprimento às determinações legais contidas no art. 230 da Lei n.º 6.015/73, de 31 de dezembro de 1973 [LRP], certifico que no registro anterior **R.7** da matrícula **754 (setecentos e cinquenta e quatro)** do Livro 2/RG deste Registro de Imóveis, consta a seguinte restrição em relação ao imóvel objeto desta matrícula: **"HIPOTECA - TÍTULO: 'Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária lavrada nas Fls. 235 do Livro n.º 10063, aos 29/04/2013 e Ata Notarial Retificativa lavrada nas Fls. 065 do Livro n.º 10.160, aos 19/07/2013, ambas do 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, SP, as quais tiveram sua eficácia confirmada através de meio idôneo, conforme determina o Parágrafo único do artigo 812 do CN.CGJ/SC e que apresenta os requisitos exigidos pelas normas legais e administrativas. PROPRIETÁRIA DEVEDORA: ITAPOÁ TERMINAIS PORTUÁRIOS S/A, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ('CVM'), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.317.277/0001-05, com sede nesta cidade de Itapoá, SC, na Avenida Beira Mar 05, 2900, Bairro Figueira do Pontal. CREDOR: AGENTE FIDUCIÁRIO POR REPRESENTAÇÃO DOS DEBENTURISTAS: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.486.793/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, SP, no endereço da Rua Iguatemi, 151, 19º andar. Consta da escritura objeto deste registro, as seguintes CONDIÇÕES: A) Considerando que a Companhia, por meio de Escritura de emissão emitirá 4.500,00 (quatro mil e quinhentas) debêntures não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada, nos termos previstos na Escritura de Emissão em espécie com garantia real, e, adicionalmente, garantidas pela fiança prestada pelas Garantidoras, nos termos da Escritura de Emissão ('Fiança'), sem prejuízo da Obrigação de Suporte (conforme definido na Cláusula 1.1.1., inciso X, do título objeto deste registro), com valor nominal unitário de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), na Data de Emissão (conforme definido na cláusula 1.5, inciso II, do título objeto deste registro), totalizando, portanto, R\$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão ('Debêntures'); B) Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações (conforme definido na Cláusula 1.1.1, do título objeto deste registro), nos termos da Escritura de Emissão, a Companhia obrigou-se a hipotecar, aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, o imóvel Hipotecado (conforme definido na Cláusula 1.1 do título objeto deste registro). Pelas partes contratantes, foi dito que têm entre si justo e contratado o seguinte: Constituição de Hipoteca: Observado ao disposto na Cláusula 1.2 abaixo, inciso II, em garantia do integral e pontual cumprimento das obrigações, a Companhia, pela Escritura e na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretroativo, nos termos dos artigos 1.473 e seguintes da lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ('Código Civil'), deu em HIPOTECA, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Financeiro, em PRIMEIRO GRAU ('Hipoteca'), o imóvel objeto desta matrícula, incluindo todas as suas edificações, construções, acessórios, benfeitorias, frutos, rendimentos, aluguéis e bens vinculados por acessão física, industrial ou natural, inclusive plantações e florestas existentes (averbadas ou não na respectiva matrícula) e que forem acrescidos até a integral quitação das Obrigações, entendendo-se como acessórios, para efeitos de penhora e execução, quaisquer faturamentos, rendas ou aluguéis que o imóvel Hipotecado, na época estiver produzindo. C) Valor para fins de cálculos de custas e para fins do artigo 1.484 do Código Civil é de R\$ 18.745.000,00 (dezoito milhões, setecentos e quarenta e cinco mil reais), sendo que tal valor poderá ser revisto por meio de laudo de avaliação solicitado a critério exclusivo dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, no âmbito de eventual execução da Hipoteca. D) Ficou certo e ajustado que: A escritura objeto deste registro entrou em vigor e será válida a partir da data e celebração desta mesma escritura. E) Para fins da legislação aplicável, as principais características das Obrigações são as seguintes: (I) principal: 4.500,00 (quatro mil e quinhentas) debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), na Data de Emissão ('Valor Nominal'), totalizando, portanto, R\$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais), da Data de Emissão; (II) Data de emissão: para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 13 de maio de 2013; (III) prazo e data de vencimento: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de emissão, o prazo das Debêntures será de 10 (dez) anos, contados da Data de emissão, vencendo-se portanto, em 13 de maio de 2023; (IV) taxa de juros: juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia 'over extra grupo', expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentas e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ('CETIP'), no informativo diário disponível em sua página na Internet**

CONTINUA NA FICHA 2



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ
MARCELO ROLANDO DIEL - REGISTRADOR

Documento Assinado Digitalmente por DAYANE ESTEGUES PEREIRA BE. CPF: 06073462999

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ		
ESTADO DE SANTA CATARINA		
Marcio Manoel de Souza - Registrador Interino		
Avenida Brasil, 2.782 - CJ 4/5 - Centro - CEP 89.249-000 - Itapoá - SC - Fone/Fax: (47) 3443-6108		
LIVRO 2	REGISTRO GERAL	FICHA 2
CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 25.656		
(http://www.cetip.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 3,60% (três inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Sobretaxa", e em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização (conforme definido na Escritura de emissão) ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. (V) forma de pagamento: (a) principal (Valor Nominal): sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o valor nominal de cada uma das Debêntures será amortizado em 17 (dezessete) parcelas semestrais e sucessivas, na seguinte ordem: (i) 16 (dezesseis) parcelas semestrais, cada uma no valor correspondente a 5,88% (cinco inteiros e oitenta e oito centésimos por cento), no valor nominal de cada uma das Debêntures, devidas nas seguintes datas: 13 de maio de 2015, 13 de novembro de 2015, 13 de maio de 2016, 13 de novembro de 2016, 13 de maio de 2017, 13 de novembro de 2017, 13 de maio de 2018, 13 de novembro de 2018, 13 de maio de 2019, 13 de novembro de 2019, 13 de maio de 2020, 13 de novembro de 2020, 13 de maio de 2021, 13 de novembro de 2021, 13 de maio de 2022, 13 de novembro de 2022 e (ii) 1 (uma) parcela, no valor correspondente ao saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures, devida na Data de Vencimento; e (b) juros (Remuneração): sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures e/ou vencimento antecipado as obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, no dia 13 (treze) dos meses de maio e novembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 13 de novembro de 2013 e o último, da Data de Vencimento; (VI) prêmio: prêmio, incidente sobre o valor do resgate antecipado ou da amortização antecipada (sendo que o valor do resgate antecipado ou da amortização antecipada significa o saldo devedor no Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento), correspondente a percentuais variáveis, sendo o maior correspondente a 2,55% (dois inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento), e o menor correspondente a 0,30% (trinta centésimos por cento), definido conforme a data do resgate antecipado ou da amortização antecipada, nos termos previstos na Escritura de Emissão. (VII) encargos moratórios: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (b) multa moratória de 2% (dois por cento); e (VIII) local de pagamento: os pagamentos referentes as Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e/ou por qualquer das Garantidoras, nos termos da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos das Obrigações, serão realizados (a) pela Companhia, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal, à Remuneração, ao Prêmio e aos Encargos Moratórios e com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, por meio da CETIP; (b) pela Companhia, nos demais casos, por meio do Escriturador ou em sua sede, conforme o caso; ou (c) pelas Garantidoras, em qualquer caso, por meio do Escriturador ou em sua sede, conforme o caso. DO CANCELAMENTO DA HIPOTECA: Observado ao disposto na Cláusula 1.2, inciso II e na Cláusula 1.4 do título objeto deste registro, a Hipoteca permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor até o que ocorrer primeiro entre: (i) a integral quitação das Obrigações; ou (ii) a integral excussão da Hipoteca, desde que os Debeturistas tenham recebido o produto da excussão do Imóvel Hipotecado de forma definitiva e incontestável. Ocorrendo o evento a que refere acima no inciso (i), o Agente Fiduciário, deverá no prazo de 05 (cinco) dias úteis (conforme definido na cláusula 10.13 do título objeto deste registro), contados da data de solicitação da Companhia nesse sentido, enviar a Companhia comunicação escrita (i) atestando o término de pleno direito da Escritura, e (ii) autorizando a Companhia a averbar a liberação da Hipoteca, por meio de averbação nesse sentido no cartório de registro de imóveis do imóvel hipotecado. CONDIÇÕES: Todas as demais condições são aquelas constantes dos títulos objetos deste registro. FRJ: Recolhido por Guia sob n.º 0000.50020.0935.6440 no valor de R\$ 490,00 (quatrocentos e noventa reais), devidamente quitado no Banco HSBC, sob n.º de compromisso 12071515250TJ507, em data de 15/07/2013. DOCUMENTOS APRESENTADOS: 1.- CERTIDÃO NEGATIVA MUNICIPAL: Expedida pela Prefeitura deste Município aos 15/08/2013, sob protocolo n.º 26678/2013; 2.- CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS ESTADUAIS: Expedida pela Secretaria de Estado da Fazenda - Santa Catarina, via internet, em nome de Itapoá Terminais Portuários S.A., aos 12/07/2013, sob n.º 130140209235988; 3.- CERTIDÃO CONJUNTA NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO: Expedida pela		

MATRÍCULA Nº 25.656

CONTINUA NO VERSO

Documento Assinado Digitalmente por DAYANE ESTEGUES PEREIRA BE. CPF: 06073462999



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 25.656

FICHA 2 (Verso)

Secretaria da Receita Federal do Brasil, via internet, em nome de Itapoá Terminais Portuários S.A., aos 27/02/2013, sob código de controle da certidão n.º AD0F.CFD3.EFE2.32E9; 4.- **CND/INSS:** Emitida pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, em nome de Itapoá Terminais Portuários S.A., sob n.º 000332013-20024277, aos 09/04/2013; 5.- **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS:** Emitida pelo site do Tribunal Superior do Trabalho, via internet, em nome de Itapoá Terminais Portuários S.A., sob certidão n.º 28512289/2013, em data de 11/04/2013". O referido é verdade, do que dou fé. **PROTOCOLO:** Título protocolizado sob n.º 34.144, no Livro 1-A (Protocolos), aos 01/10/2015. **EMOLUMENTOS:** Averbação: R\$ 84,50 + Selo de Fiscalização: R\$ 1,55 = Total: R\$ 86,05. Digitação e impressão: [] - Deborah Geremias.

O Registrador (Marcio Manoel de Souza) Selo de fiscalização: EAD58049-BL85

AV.2 - 25.656 - 05 de Outubro de 2015 - AVERBAÇÃO PROVENIENTE DO REGISTRO ANTERIOR: Em cumprimento às determinações legais contidas no art. 230 da Lei n.º 6.015/73, de 31 de dezembro de 1973 [LRP], certifico que no registro anterior **AV.8** da matrícula **754 (setecentos e cinquenta e quatro)** do **Livro 2/RG** deste Registro de Imóveis, consta a seguinte averbação em relação ao imóvel objeto desta matrícula: "**AVERBAÇÃO:** A requerimento da parte interessada, instruído com o Instrumento de Rerratificação à Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária, lavrada às Fls. 359, do Livro n.º 10.464, pelo 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, SP, em data de 22/01/2015, a qual foi exibida e devidamente confirmada sua autenticidade e eficácia e fica arquivada nesta serventia, que comparece na condição de Devedora: **Itapoá Terminais Portuários S.A.**, já qualificada acima, no ato representada por seus diretores, 1º) Cássio José Schreiner, brasileiro, separado, contador, portador da cédula de identidade n.º 4.601.357-3-SSP/PR, inscrito no CPF/MF n.º 699.543.729-20, residente e domiciliado na cidade de Balneário Camboriú, SC, no endereço da Rua 3050, 170, Apto. 1402, bairro Centro; e 2º) Márcio Guiot Braga Martins Pereira, brasileiro, casado, oficial de náutica, portador da cédula de identidade n.º 0.933.001-19-SSP/RJ, inscrito no CPF/MF n.º 028.319.757-94, residente e domiciliado na cidade de Joinville, SC, no endereço da Rua Expedicionário Holz, 587, Apto. 702, bairro Centro; na condição de Agente fiduciário por representação dos Debenturistas: **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, já qualificada acima, no ato representada por sua procuradora, Carolina Sampaio Gasparin, brasileira, casada, advogada, portador da cédula de identidade n.º 27.356.287-3-SSP/SP, residente e domiciliada na cidade de Jundiaí, SP, no endereço comercial na Rua Iguatemi, 151, 19º andar, Itaim Bibi, procedo a presente averbação para fazer constar, que através da escritura de rerratificação supra descrita, fica alterado as seguintes cláusulas do título objeto do registro **R.7** desta matrícula, ou seja, consta expressamente da escritura de rerratificação, as seguintes alterações: "Que as partes, de mútuo e comum acordo, pela presente escritura e na melhor forma de direito, resolvem celebrar o presente "Instrumento de Rerratificação à Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária" ("Instrumento de Rerratificação"), para refletir as alterações aprovadas nos termos da 2ª AGD e da 3ª AGD; Que as partes resolveram retificar o inciso "X" da cláusula 5.1. da Escritura, que passa a vigorar com a seguinte redação: "5.1. (...) (x) no prazo de 4 (quatro) meses contados da data da lavratura da escritura objeto desta averbação, envidar todos os esforços comercialmente razoáveis para averbar, na matrícula do imóvel hipotecado, todas as edificações, construções e benfeitorias, existentes e ainda não averbadas na matrícula do imóvel hipotecado. Caso, a despeito dos esforços da Companhia, a averbação não seja concluída no prazo acima, a Companhia permanecerá obrigada a tomar todas as providências comercialmente razoáveis para efetivar a averbação referida até 31/12/2014." Que as partes resolveram retificar o inciso (viii) da cláusula 7.1 da Escritura, que passa a vigorar com a seguinte redação: "7.1 (...) (viii) observado o disposto na Cláusula 5.1 (X) acima, o Imóvel Hipotecado abrange todas as instalações da Companhia, considerando a implantação de todas as fases do projeto; Que, as partes elegem o foro da Comarca da cidade de São Paulo, SP, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Instrumento de Rerratificação; Que, correrão por conta da Companhia todas as despesas resultantes do Instrumento de Rerratificação, inclusive as de averbações perante o Cartório Registro de Imóveis da Comarca de Itapoá, SC; Que todos os termos iniciados em letras maiúsculas, utilizados, mas não expressamente definidos, terão os mesmos significados a eles atribuídos na Escritura; Que este Instrumento de Rerratificação passa a ter efeito a partir da data de sua assinatura e obriga as Partes e seus sucessores, a qualquer título, sendo o mesmo irrevogável e irretroatável para todos os fins e efeitos de direito". Consta do título, Certidão Positiva com Efeitos de Negativas de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias, sob n.º 229008014-088888277, emitida em 05/09/2014". O referido é verdade, do que dou fé. **PROTOCOLO:** Título protocolizado sob n.º 34.144, no Livro 1-A (Protocolos), aos 01/10/2015. **EMOLUMENTOS:** Averbação: R\$ 84,50 + Selo de Fiscalização: R\$ 1,55 = Total: R\$ 86,05. Digitação e impressão: [] - Deborah Geremias.

O Registrador (Marcio Manoel de Souza) Selo de fiscalização: EAD58050-XH0T

AV.3 - 25.656 - 05 de Outubro de 2015 - AVERBAÇÃO PROVENIENTE DO REGISTRO ANTERIOR: Em cumprimento às determinações legais contidas no art. 230 da Lei n.º 6.015/73, de 31 de dezembro de 1973 [LRP], certifico que no registro anterior **AV.9** da matrícula **754 (setecentos e cinquenta e quatro)** do **Livro 2/RG** deste Registro de Imóveis, consta a seguinte averbação em relação ao imóvel objeto desta matrícula: "**AVERBAÇÃO:** A requerimento da parte interessada, instruído com a Escritura Pública de Rerratificação, lavrada às Fls. 263/266, do Livro n.º 131, do Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos desta Comarca de Itapoá, SC, datada de 07/07/2015, e que apresenta

CONTINUA NA FICHA 3



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ
MARCELO ROLANDO DIEL - REGISTRADOR

Documento Assinado Digitalmente por DAYANE ESTEGUES PEREIRA BE. CPF: 06073462999

Documento Assinado Digitalmente por DAYANE ESTEGUES PEREIRA BE. CPF: 06073462999

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ		
ESTADO DE SANTA CATARINA		
Marcio Manoel de Souza - Registrador Interino		
Avenida Brasil, 2.782 - CJ 4/5 - Centro - CEP 89.249-000 - Itapoá - SC - Fone/Fax: (47) 3443-6108		
LIVRO 2	REGISTRO GERAL	FICHA 3
CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 25.656		
os requisitos exigidos pelas normas legais e administrativas, que comparece na condição de Outorgante Retificante e Ratificante: Itapoá Terminais Portuários S/A, já qualificada acima, no ato representada por seus diretores, 1º) Cássio José Schreiner, brasileiro, nascido em 19/03/1971, casado, contador, portador da CNH n.º 00757766296-DETRAN/SC, inscrito no CPF/MF n.º 699.543.729-20, residente e domiciliado na cidade de Balneário Camboriú, SC, no endereço da Rua 3700, 323, Centro; e 2º) Márcio Guiot Braga Martins Pereira, brasileiro, nascido em 17/05/1976, casado, administrador de empresas, portador da CNH n.º 00633391289-DETRAN/SP, inscrito no CPF/MF n.º 028.319.757.94, residente e domiciliado na cidade de Joinville, SC, no endereço da Rua Lages, 210, Centro; na condição de Outorgada Retificada e Ratificada: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., já qualificada acima, no ato representada por sua procuradora, Thaís Fernanda Garcia Ugaya, brasileira, divorciada, advogada, portadora da cédula de identidade n.º 25.547.701-6-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n.º 300.564.678-50, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, SP, no endereço da Rua Iguatemi, 151, bairro Itaim Bibi, procedo a presente averbação para fazer constar, que através da escritura de rerratificação supra descrita, fica alterado as seguintes cláusulas do título objeto do registro R.7 desta matrícula, ou seja, consta expressamente da escritura de rerratificação, as seguintes alterações: "Que as partes, de mútuo e comum acordo, pela presente escritura e na melhor forma de direito, resolvem celebrar o presente "Instrumento de Rerratificação à Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária" ("Instrumento de Rerratificação"), para refletir determinadas alterações aprovadas nos termos da 4ª AGD; Que as partes resolveram ratificar o inciso "X" da cláusula 5.1. da Escritura, que passa a vigorar com a seguinte redação: "5.1. (...) (x) para no prazo de 4 (quatro) meses contados da data da lavratura da escritura objeto desta averbação, emendar os melhores esforços para averbar, na matrícula do imóvel hipotecado, todas as edificações, construções e benfeitorias, existentes e ainda não averbadas na matrícula do imóvel hipotecado. Caso, a despeito dos esforços da Companhia, a averbação não seja concluída no prazo acima referido, a Companhia permanecerá obrigada a tomar todas as providências para efetivar a averbação referida até 31/12/2015, devendo comunicar o Agente Fiduciário, mensalmente, contados da presente data, sobre os andamentos relevantes do processo de averbação, sem que referida comunicação acarrete o Vencimento Antecipado das Debêntures." Que, as partes elegem o foro da Comarca da cidade de São Paulo, SP, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Instrumento de Rerratificação; Que, correrão por conta da Companhia todas as despesas resultantes do Instrumento de Rerratificação, inclusive as de averbação perante o Cartório Registro de Imóveis da Comarca de Itapoá, SC; Que todos os termos iniciados em letras maiúsculas, utilizados, mas não expressamente definidos, terão os mesmos significados a eles atribuídos na Escritura; Que este Instrumento de Rerratificação passa a ter efeito a partir da data de sua assinatura e obriga as Partes e seus sucessores, a qualquer título, sendo o mesmo irrevogável e irretratável para todos os fins e efeitos de direito". O referido é verdade, do que dou fé. PROTOCOLO: Título protocolizado sob n.º 34.144, no Livro 1-A (Protocolos), aos 01/10/2015. EMOLUMENTOS: Averbação: R\$ 84,50 + Selo de Fiscalização: R\$ 1,55 = Total: R\$ 86,05. Digitação e impressão: [assinatura] - Deborah Geremias. O Registrador (Marcio Manoel de Souza) Selo de fiscalização: EAD58051-UKJA		
AV.4 - 25.656 - 21 de Outubro de 2015 - AVERBAÇÃO - LOGRADOURO/CADASTRO/INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: A requerimento da parte interessada, datado de 14/10/2015, devidamente instruído com a documentação probatória exigida por Lei e que fica arquivada neste Serviço Registral, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula faz frente para a AVENIDA BEIRA MAR 05, com número predial n.º 2900; possui o CADASTRO PÚBLICO MUNICIPAL sob n.º 44890-7, e INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA (Indicação Fiscal) sob n.º 01.98.000.0000.060. O referido é verdade, do que dou fé. PROTOCOLO: Título protocolizado sob n.º 34.267, no Livro n.º 1 (Protocolos), aos 13/10/2015. EMOLUMENTOS: Averbação: R\$ 84,50 + Selo de Fiscalização: R\$ 1,55 = Total: R\$ 86,05. Digitação e impressão: [assinatura] Rosângela Scharf dos Reis. O Registrador (Marcio Manoel de Souza) Selo de fiscalização: EBA51322-RPNA		
AV.5 - 25.656 - 21 de Outubro de 2015 - AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO: A requerimento da proprietária, datado de 14/10/2015, instruído com CERTIDÃO DE HABITE-SE n.º 79/2012, datada de 26/03/2012 e CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO (CND) n.º 002802015-88888321, expedida pelo INSS aos 21/09/2015; procedo à presente averbação para fazer constar que no terreno objeto desta matrícula, foi edificada uma CONSTRUÇÃO em ALVENARIA de uso PORTUÁRIO, com a área de 9580,96m² (nove mil quinhentos e oitenta metros e noventa e seis centímetros quadrados), avaliada em R\$ 128.867.255,08 (cento e vinte e oito milhões, oitocentos e sessenta e sete mil, duzentos e cinquenta e cinco		

MATRÍCULA Nº 25.656

CONTINUA NO VERSO



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ
MARCELO ROLANDO DIEL - REGISTRADOR

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 25.656

FICHA 3 (Verso)

reais e oito centavos). **FRJ:** Recolhido por Guia sob n.º 0000.50020.1172.4620, no valor de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais), devidamente quitada no Banco do Brasil, através de débito na conta n.º 5.466-6, agência 3428-2, sob autenticação bancária n.º C.BF1.AF9.B80.16F.672, aos 08/10/2015. O referido é verdade, do que dou fé. **PROTOCOLO:** Título protocolizado sob n.º 34.267, no Livro n.º 1 (Protocolos), aos 13/10/2015. **EMOLUMENTOS:** Averbação: R\$ 365,96 + Selo de Fiscalização: R\$ 1,55 = Total: R\$ 367,51. Digitação e impressão: [assinatura] - Rosângela Scharf dos Reis.

O Registrador (Marcio Manoel de Souza) Selo de fiscalização: EBA51323-4F3C

AV.6 - 25.656 - 18 de Dezembro de 2015 - AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO: Escritura Pública de Rerratificação lavrada às Fls. 207/211 do Livro n.º 138 do Tabelionato de Notas desta Comarca de Itapoá, SC, em data de 05/11/2015.

DEVEDORA: ITAPOÁ TERMINAIS PORTUÁRIOS S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 01.317.277/0001-05, com sede nesta cidade de Itapoá, SC, no endereço da Avenida Beira Mar 05, 2900, Bairro Figueira do Pontal. **AGENTE FIDUCIÁRIO SUBSTITUÍDO:** BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 13.486.793/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, SP, no endereço da Rua Iguatemi, 151, 19º andar. **AGENTE FIDUCIÁRIO SUBSTITUTO:** SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, sociedade empresária limitada, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 15.227.994/0001-50, com sede na cidade de Rio de Janeiro, RJ, no endereço da Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar. Nos termos da Escritura Pública de Rerratificação descrita acima, procedo a presente averbação para constar as seguintes alterações do título constante da averbação n.º **AV.1 desta matrícula (originário do registro R.7 da matrícula 754 deste ofício), ou seja, consta expressamente da escritura de rerratificação, as seguintes alterações:** **1) Que as partes, de mútuo e comum acordo, pela escritura e na melhor forma de direito, resolvem celebrar o "Instrumento de Rerratificação à Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária" ("Instrumento de Rerratificação"), para formalizar a substituição do agente fiduciário dos Debenturistas nos termos da 6ª AGD;** **2) Que, a partir da assinatura da Escritura, todas as referências relativas ao Agente Fiduciário contidas na Escritura deverão ser entendidas e interpretadas como referências à SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, inclusive para fins do mandato outorgado na Cláusula 2.2 da Escritura;** **3) Permanece em vigor as demais cláusulas e condições da Escritura que não tenham sido alteradas pelo Instrumento de Rerratificação.** O referido é verdade, do que dou fé. **PROTOCOLO:** Título protocolizado sob n.º 34.693, no Livro n.º 1 (Protocolos), aos 23/11/2015. **EMOLUMENTOS:** Averbação: R\$ 84,50 + Selo de Fiscalização: R\$ 1,55 = Total: R\$ 86,05. Digitação e impressão: [assinatura] - Deborah Geremias.

O Registrador Substituto (Rafael Ernesto Diel) Selo de fiscalização: EDV84539-XM3L

AV.7 - 25.656 - 02 de Agosto de 2016 - AVERBAÇÃO - CANCELAMENTO (EXTINÇÃO) DE HIPOTECA DE 1º GRAU - TÍTULO: Escritura pública de 1º (primeiro) aditamento, lavrada no Livro 2664, às Folhas 181/185 do 15º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo, SP, em 01 de julho de 2016. Nos termos do item 3.1 desta escritura pública, **fica cancelada a hipoteca de 1º (primeiro) grau, constante do R-7 da matrícula 754 e AV-01 desta matrícula**, na forma do artigo 1499 do Código Civil. **PROTOCOLO:** Título protocolizado sob n.º 37.451, no Livro n.º 1 (Protocolos), aos 15/07/2016. **EMOLUMENTOS:** Averbação: R\$ 92,20 + Selo de Fiscalização: R\$ 1,70 = Total: R\$ 93,90. Digitação e impressão: [assinatura] - Deborah Geremias.

O Registrador Substituto (Rafael Ernesto Diel) Selo de fiscalização: EDW02596-ARRN

R.8 - 25.656 - 02 de Agosto de 2016 - CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA - HIPOTECA DE 1º GRAU - TÍTULO: Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária lavrada nas Fls. 187/209 do Livro n.º 2664, aos 01/07/2016 do 15º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo, SP, as quais tiveram sua eficácia confirmada através de meio idôneo e que apresenta os requisitos exigidos pelas normas legais e administrativas. **PROPRIETÁRIA DEVEDORA:** ITAPOÁ TERMINAIS PORTUÁRIOS S/A, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.317.277/0001-05, com sede nesta cidade de Itapoá, SC, na Avenida Beira Mar 05, nº 2.900, Bairro Figueira do Pontal. **CREDORES: DEBENTURISTAS DA 1ª E 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES**, conforme contrato particular de emissão de debêntures registrados sob nº ED001090000 em data de 03/05/2013 e ED002330000 em data de 20/07/2016 na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, representados pelo agente fiduciário descrito a seguir. **AGENTE FIDUCIÁRIO:** SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.227.994/0001-50, com sede na cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, sala 2401. **OBJETO DA GARANTIA:** em garantia do cumprimento de todas as debêntures com garantia real da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) emissão, a proprietária devedora constitui **HIPOTECA EM PRIMEIRO GRAU** em favor dos Debenturistas, representadas pelo Agente Financeiro, a garantir o valor nominal de R\$ 540.000.000,00 (quinhentos e quarenta milhões de reais), **do imóvel objeto desta matrícula**, incluindo todas as suas edificações, construções, acessórios, benfeitorias, frutos, rendimentos, aluguéis e bens vinculados por acesso física, industrial ou natural, inclusive plantações e florestas existentes (averbadas ou não na respectiva matrícula) e que forem acrescidos(as) até a integral quitação das Obrigações, entendendo-se como acessórios, para efeitos de penhora e execução, quaisquer faturamentos, rendas ou aluguéis que o imóvel Hipotecado, na época estiver produzindo. **VALOR PARA FINS DO ARTIGO 1.484 DO CÓDIGO CIVIL:** R\$ 90.401.000,00 (noventa milhões quatrocentos e um mil reais), sendo que tal valor

CONTINUA NA FICHA 4



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ
MARCELO ROLANDO DIEL - REGISTRADOR

Documento Assinado Digitalmente por DAYANE ESTEGUES PEREIRA BE. CPF: 06073462999

Documento Assinado Digitalmente por DAYANE ESTEGUES PEREIRA BE. CPF: 06073462999

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ

ESTADO DE SANTA CATARINA

Marcelo Rolando Diel - Registrador

Avenida Brasil, 2.782 - CJ 4/5 - Centro - CEP 89.249-000 - Itapoá - SC - Fone/Fax: (47) 3443-6108

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA 4

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 25.656

poderá ser revisto por meio de laudo de avaliação solicitado a critério exclusivo dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, no âmbito de eventual execução da Hipoteca. **VALOR DO CRÉDITO:** destinado à garantia real de debêntures, totalizando o valor nominal de R\$ 540.000.000,00 (quinhentos e quarenta milhões de reais), nas datas de emissão, da seguinte forma: 1ª emissão de debêntures: destinada à garantia de 4.500,00 (quatro mil e quinhentas) debêntures não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, e, adicionalmente, garantidas pela fiança prestada pelas Garantidoras, nos termos da Escritura de Emissão, sem prejuízo da Obrigação de Suporte (conforme definido na Cláusula 1.1.1., inciso X, do título objeto deste registro), com valor nominal unitário de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), na Data de Emissão (conforme definido na cláusula 1.5, inciso II, do título objeto deste registro), totalizando, portanto, R\$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais), na data de emissão; Características das Obrigações: (I) principal: 4.500,00 (quatro mil e quinhentas) debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), na data de emissão, totalizando, portanto, R\$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais), da data de emissão; (II) Data de emissão: 13 de maio de 2013; (III) prazo e data de vencimento: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de emissão, o prazo das Debêntures será de 10 (dez) anos, contados da Data de emissão, vencendo-se portanto, em 13 de maio de 2023; (IV) taxa de juros: juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia "over extra grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 3,60% (três inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Sobretaxa", e em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a data de Integralização (conforme definido na Escritura de emissão) ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (V) forma de pagamento: (a) principal (Valor Nominal): sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o valor nominal de cada uma das Debêntures será amortizado em 17 (dezessete) parcelas semestrais e sucessivas, na seguinte ordem: (i) 16 (dezesseis) parcelas semestrais, cada uma no valor correspondente a 5,88% (cinco inteiros e oitenta e oito centésimos por cento), no valor nominal de cada uma das Debêntures, devidas nas seguintes datas: 13 de maio de 2015, 13 de novembro de 2015, 13 de maio de 2016, 13 de novembro de 2016, 13 de maio de 2017, 13 de novembro de 2017, 13 de maio de 2018, 13 de novembro de 2018, 13 de maio de 2019, 13 de novembro de 2019, 13 de maio de 2020, 13 de novembro de 2020, 13 de maio de 2021, 13 de novembro de 2021, 13 de maio de 2022, 13 de novembro de 2022 e (ii) 1 (uma) parcela, no valor correspondente ao saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures, devida na Data de Vencimento; e b) juros (Remuneração): sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures e/ou vencimento antecipado as obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, no dia 13 (treze) dos meses de maio e novembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 13 de novembro de 2013 e o último, da Data de Vencimento; (VI) prêmio: prêmio, incidente sobre o valor do resgate antecipado ou da amortização antecipada (sendo que o valor do resgate antecipado ou da amortização antecipada significa o saldo devedor no Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento), correspondente a percentuais variáveis, sendo o maior correspondente a 2,55% (dois inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento), e o menor correspondente a 0,30% (trinta centésimos por cento), definido conforme a data do resgate antecipado ou da amortização antecipada, nos termos previstos na Escritura de Emissão; (VII) encargos moratórios: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (b) multa moratória de 2% (dois por cento); e (VIII) local de pagamento: os pagamentos referentes as Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e/ou por qualquer das Garantidoras, nos termos da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos das Obrigações, serão realizados (a) pela Companhia, no que se refere a pagamentos referentes ao

MATRÍCULA Nº 25.656

CONTINUA NO VERSO



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 25.656

FICHA 4 (Verso)

Valor Nominal, à Remuneração, ao Prêmio e aos Encargos Moratórios e com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, por meio da CETIP; (b) pela Companhia, nos demais casos, por meio do Escriturador ou em sua sede, conforme o caso; ou (c) pelas Garantidoras, em qualquer caso, por meio do Escriturador ou em sua sede, conforme o caso. 2ª emissão de debêntures: destinada à garantia de 900 (novecentas) debêntures não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, divididas em 2 (duas séries) e, adicionalmente, garantidas pela fiança prestada pelas Garantidoras, nos termos da Escritura de Emissão, sem prejuízo da Obrigação de Suporte, com valor nominal unitário de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), na data de emissão, totalizando, portanto, R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), na data de emissão; Características das Obrigações: (I) principal: 900 (novecentas) debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), na data de emissão, totalizando, portanto, R\$ 90.000,00 (noventa milhões de reais), na data de emissão; (II) Data de emissão: 20 de julho de 2016; (III) prazo e data de vencimento: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures, e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de emissão, o prazo das Debêntures da 1ª (primeira série) será de 05 (cinco) anos, contados da data de emissão, vencendo-se portanto, em 20 de julho de 2021, e o da 2ª (segunda série) será de 07 (sete) anos, contados da data de emissão, vencendo-se portanto, em 20 de julho de 2023; (IV) taxa de juros: juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia "over extra grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), acrescida de sobretaxa de 4,65% (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, no caso das debêntures integrantes da 1ª (primeira) série; e 4,80 (quatro inteiros e oitenta centésimos por cento) ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, no caso das debêntures integrantes da 2ª (segunda) série, ambos calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, conforme escritura de emissão. (V) forma de pagamento: (a) principal (Valor Nominal): (1) pagamento: (a) principal (valor nominal): (1) as debêntures integrantes da 1ª série serão amortizadas em 7 (sete) parcelas semestrais, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês, inclusive, contado da data de emissão, ou seja, em 20 (vinte) de julho de 2018 (dois mil e dezoito), da seguinte forma: 1ª) 20 de julho de 2018 será amortizado 14,2800%; 2ª) 20 de janeiro de 2019 será amortizado 14,2800%; 3ª) 20 de julho de 2019 será amortizado 14,2800%; 4ª) 20 de janeiro de 2020 será amortizado 14,2800%; 5ª) 20 de julho de 2020 será amortizado 14,2800%; 6ª) 20 de janeiro de 2021 será amortizado 14,2800%; 7ª) 20 de julho de 2021 será amortizado o saldo devedor do valor nominal das Debêntures da 1ª (primeira) Série; (2) As debêntures integrantes da 2ª série serão amortizadas em 11 (onze) parcelas semestrais, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês, inclusive, contado da data de emissão, ou seja, em 20 de julho de 2018, da seguinte forma: 1ª) 20 de julho de 2018 será amortizado 9,0900%; 2ª) 20 de janeiro de 2019 será amortizado 9,0900%; 3ª) 20 de julho de 2019 será amortizado 9,0900%; 4ª) 20 de janeiro de 2020 será amortizado 9,0900%; 5ª) 20 de julho de 2020 será amortizado 9,0900%; 6ª) 20 de janeiro de 2021 será amortizado 9,0900%; 7ª) 20 de julho de 2021 será amortizado 9,0900%; 8ª) 20 de janeiro de 2022 será amortizado 9,0900%; 9ª) 20 de julho de 2022 será amortizado 9,0900%; 10ª) 20 de janeiro de 2023 será amortizado 9,0900%; 11ª) 20 de julho de 2023 será amortizado o saldo devedor do valor nominal das debêntures da 2ª (segunda) série, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das debêntures, amortização antecipada das debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das debêntures; (b) juros (Remuneração): sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das debêntures, amortização antecipada das debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das debêntures, a remuneração será paga semestralmente, a partir do 6º (sexto) mês contado, inclusive da data de emissão, ou seja, no dia 20 (vinte) dos meses de julho e janeiro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 20 (vinte) de janeiro de 2017 (dois mil e dezessete) e o último, na data de vencimento; (VI) prêmio: prêmio, incidente sobre o valor do resgate antecipado e/ou sobre o valor objeto de amortização antecipada facultativa, correspondente a 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculado pro rata temporis, entre a data do resgate e/ou amortização antecipada efetiva e a data de vencimento; (VII) encargos moratórios: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (b) multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento); (VIII) local de pagamento: os pagamentos referentes às debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e/ou por qualquer das Garantidoras, serão realizados (a) pela Companhia, no que se refere a pagamentos referentes ao valor nominal, à remuneração, ao prêmio e aos encargos moratórios, e com relação às debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, por meio da CETIP; (b) pela Companhia, nos demais casos, por meio do escriturador ou em sua sede, conforme o caso; ou (c) pelas Garantidoras, em qualquer caso, por meio do escriturador ou em sua sede, conforme o caso. **CONDIÇÕES**: Todas as demais condições são aquelas constantes dos títulos objetos deste registro. **FRJ**: Recolhido por Guia sob n.º 0000.50020.1247.8215 no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais), devidamente quitado no Banco Santander, através de débito na agência/conta corrente n.º 2027/13 000884-9, sob autenticação bancária n.º 7F0295EC54295319533D595, em data de 25/07/2016. **DOCUMENTOS APRESENTADOS**: Foram apresentadas as seguintes certidões, conforme

CONTINUA NA FICHA 5



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ
MARCELO ROLANDO DIEL - REGISTRADOR

LIVRO 2	REGISTRO GERAL	FICHA 5
CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 25.656		
certificado pelo tabelião no título: 1 - Certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida Ativa da união nº D6E9.E2B5.DC7A.FBF7, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, em 05 de maio de 2016, com validade até 1º de novembro de 2016; 2 - Certidão Negativa de Débitos emitida pela Secretaria Municipal de Finanças do município de Itapoá-SC emitida em 1º de junho de 2016; 3 - Certidão Negativa de Tributos Estaduais: Emitida pela Secretaria de Estado da Fazenda de Santa Catarina, sob nº 160140063559249, em data de 27/07/2016; 4 - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, emitida em 29 de junho de 2016, válida até 25 de dezembro de 2016, com código de controle nº 63137396/2016; 5 - Certidão de Distribuição de Feitos Cíveis da Comarca de Itapoá, emitida em 1º de junho de 2016; 6 - Certidão Negativa de distribuição de ações de falência, concordata e recuperação judicial da comarca de Itapoá, emitida em 31 de maio de 2016; 7 - Certidão do TRF da 4ª Região, em 06 de junho de 2016, com o seguinte código de controle: 69898; 8 - Certidão de Distribuição de Feitos Criminais da Comarca de Itapoá, emitida em 31 de maio de 2016. O referido é verdade, do que dou fé. PROTOCOLO: Título protocolizado sob nº 37.451, no Livro 1 (Protocolos), aos 15/07/2016. EMOLUMENTOS: Registro: R\$ 1.200,00 + Selo de Fiscalização: R\$ 1,70 = Total: R\$ 1.201,70. Digitação e impressão: [Assinatura] - Deborah Geremias. O Registrador Substituto (Rafael Ernesto Diel) Selo de fiscalização: EDW02597-C1F2		
AV.9 - 25.656 - 23 de Outubro de 2017 - AVERBAÇÃO - EXISTÊNCIA DE AÇÃO: De conformidade com os termos expressos no Ofício nº 0000286-91.2013.8.24.0126-0003, passado aos 10/10/2017, pela MMA, Juíza de Direito, Dra. Fabrícia Alcantara Mondin, extraído dos autos da Ação Procedimento Ordinário nº 0000286-91.2013.8.24.0126, que tramita pelo Juízo da Vara Única desta Comarca de Itapoá, SC, tendo como partes, na condição de Requerente: Tecla Finter Vick e outros, e na condição de Requerido: Itapoá Terminais Portuários S/A, procedo à presente averbação para constar a anotação da EXISTÊNCIA DA AÇÃO mencionada acima, no imóvel objeto desta matrícula. O referido é verdade, do que dou fé. PROTOCOLO: Título protocolizado sob nº 34.907, no Livro nº 1 (Protocolos), aos 11/12/2015, o qual foi sobrestado por força do Ofício de Consulta/Dúvida dirigido ao juízo prolator da decisão, nos termos do Art. 646, §1º do Código de Normas - CGJ/SC. EMOLUMENTOS: Averbação: R\$ 101,40 + Selo de Fiscalização: R\$ 1,85 = Total: R\$ 103,25. Digitação e impressão: [Assinatura] - Ana Claudia de Abreu. O Registrador Substituto (Rafael Ernesto Diel) Selo de fiscalização: EOU82885-QBJK		
R.10 - 25.656 - 25 de Janeiro de 2019 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - TÍTULO: Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, datado de 10/01/2019, do qual fica uma via arquivada neste Serviço Registral. DEVEDORA: ITAPOÁ TERMINAIS PORTUÁRIOS S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.317.277/0001-05, com sede nesta cidade de Itapoá, SC., na Avenida Beira Mar 05, 2900, Bairro Figueira do Pontal. CREDORES: 1) BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO, organização internacional, constituída por meio do Convênio Constitutivo do Banco Interamericano de Desenvolvimento (Agreement Establishing the Inter-American Development Bank), celebrado entre seus Estados-membros, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 04.389.228/0001-76, com sede em 1300 New York Avenue, N.W., Washington, D.C., Estados Unidos da América, atuando por meio da CORPORAÇÃO INTERAMERICANA DE INVESTIMENTOS, organização internacional, constituída por meio do Convênio Constitutivo da Corporação Interamericana de Investimento (Agreement Establishing the Inter-American Investment Corporation), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05.984.864/0001-09, com sede em 1300 New York Avenue, N.W., Washington, D.C., Estados Unidos da América; e 2) SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, com sede na cidade de São Paulo, SP, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1401, CEP 04534-002. AGENTE DE GARANTIAS: TMF BRASIL ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE ATIVOS LTDA, sociedade empresária limitada, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 23.103.490/0001-57, com sede na cidade de Barueri, SP, no endereço da Alameda Caiapós, 243, 2º andar, Conjunto A, Sala 1, Centro Empresarial Tamboré. 1.) CONSIDERANDO QUE: (A) Para financiar a construção do Porto de Itapoá, a Companhia realizou (i) sua primeira emissão de debêntures em uma oferta pública no valor total de R\$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais), de acordo com o Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações,		

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA Nº 25.656



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 25.656

FICHA 5 (Verso)

da Primeira Emissão de Itapoá Terminais Portuários S.A., celebrado em 29 de abril de 2013, entre a Companhia, a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Simplific Pavarini"), a Aliança, a Aliança Navegação e Logística Ltda. ("Aliança Navegação"), a Portinvest, a Battistella Administração e Participações S.A. ("Battistella Administração") e a Logz Logística Brasil S.A. ("Logz") ("Debêntures da Primeira Emissão"); e (ii) sua segunda emissão de debêntures em uma oferta pública no valor total de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), de acordo com o Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Segunda Emissão de Itapoá Terminais Portuários S.A., celebrado em 01 de julho de 2016, entre a Companhia, Simplific, Pavarini, Aliança, Aliança Navegação, Portinvest, Battistella Administração e Logz ("Debêntures da Segunda Emissão" e, juntamente com as Debêntures da Primeira Emissão, as "Debêntures Existentes").-

(B) A Companhia decidiu pela expansão do pátio e cais existentes e aquisição de novos equipamentos para aumentar a sua capacidade operacional, com o objetivo de suportar uma movimentação anual de 1,2 milhão de TEUs, cujo CAPEX correspondente foi de cerca de R\$ 345.000.000 (trezentos e quarenta e cinco milhões de reais).-

(C) A Companhia celebrou nesta data (i) o Loan Agreement com o BID, por meio do qual o BID abriu uma linha de crédito no valor de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Financiamento BID"), e (ii) o Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, em Série única, com Esforços Restritos de Distribuição, da Terceira Emissão da Itapoá Terminais Portuários S.A., por meio do qual serão emitidas debêntures no valor total de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), entre a Companhia e o Agente Fiduciário ("Escritura de Emissão" e "Terceira Emissão de Debêntures", sendo a "Escritura de Emissão", em conjunto com o Financiamento BID, doravante denominados "Instrumentos Garantidos").-

(D) Os recursos obtidos por meio dos Instrumentos Garantidos serão utilizados para, entre outros casos, o resgate integral das Debêntures Existentes.-

(E) Para assegurar o integral cumprimento e pagamento de todas as obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas pela Companhia nos termos dos Instrumentos Garantidos, tais como principal da dívida, juros, comissões, pena convencional, multas e despesas, a Companhia comprometeu-se a alienar fiduciariamente determinado imóvel em favor dos Credores, nos termos deste Contrato.-

(F) Foram concedidas em benefício dos Credores, além da garantia constituída por este Contrato, outras garantias para assegurar o integral cumprimento e pagamento das obrigações assumidas pela Companhia nos termos dos Instrumentos Garantidos, nos termos dos seguintes contratos: (i) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Administração de Contas e Outras Avenças ("Contrato de cessão Fiduciária"); (ii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações"); e (iii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Equipamentos e Outras Avenças ("Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária, Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e este Contrato, ("Contratos de Garantia"); e

(G) O Agente de Garantias foi contratado pela Companhia para agir como agente de garantias em benefício do BID e dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, e representá-los no âmbito dos Contratos de Garantia.-

2.) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

2.1.) Para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento de quaisquer das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia nos Instrumentos Garantidos, obrigações essas que incluem, sem limitação, principal da dívida, juros remuneratórios, comissões, indenizações, pena convencional, juros moratórios, multas, despesas, bem como o adiantamento (no caso do Agente de Garantias) e/ou ressarcimento de todo e qualquer custo, encargo, despesa ou importância que os Debenturistas, o BID, o Agente Fiduciário e/ou o Agente de Garantias venham a desembolsar por conta da constituição e/ou aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido) ora constituída, do exercício de direitos previstos neste Contrato e nos Instrumentos Garantidos, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais fixadas em sentença judicial condenatória, cuja descrição consta resumidamente no Anexo I ("Obrigações Garantidas"), para os fins e efeitos do artigo 24 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514/97"), **a proprietária/devedora pelo contrato, de forma irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente em garantia aos Credores, e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários, nos termos das disposições da Lei 9514/97, o imóvel objeto desta matrícula.-**

2.1.1) As Partes estabelecem, de comum acordo, que a Alienação Fiduciária garantirá parcela das Obrigações Garantidas limitada a R\$ 210.312.857,30 (duzentos e dez milhões, trezentos e doze mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e trinta centavos) ("Parcela Garantida"), observado o disposto na Cláusula 2.1.2 do Contrato.-

2.1.1.1) VALOR DE AVALIAÇÃO: Na data do Instrumento Particular, o imóvel tem um valor de liquidação forçada de R\$ 460.656.000,00 (quatrocentos e sessenta milhões, seiscentos e cinquenta e seis mil reais), a ser reavaliado nos dias 15 (quinze) de junho de cada ano, nos termos da cláusula 6.1.3 do título.-

3.) DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS:

CONTINUA NA FICHA 6



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ		
ESTADO DE SANTA CATARINA		
Marcelo Rolando Diel - Registrador		
Avenida André Rodrigues de Freitas, 1067, Itapema do Norte, CEP 89.249-000 - Itapoá - SC - Fone: (47) 3443-6108		
LIVRO 2	REGISTRO GERAL	FICHA 6
CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 25.656		
I. FINANCIAMENTO BID:		
<u>1. Valor de Principal:</u> até R\$ 150.000.00,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sendo que o valor deverá ser amortizado em parcelas semestrais na respectiva Data de Pagamento de Juros (<i>Interest Payment Date</i>), sendo a primeira parcela devida em 15 de janeiro de 2021 e a última em 15 de janeiro de 2030. O significado de Data de Pagamento de Juros (<i>Interest Payment Date</i>) deverá ser entendido como 15 de janeiro e 15 de julho de cada ano ("Data de Pagamento de Juros").-		
<u>2. Data de Vencimento Final:</u> 15 de janeiro de 2030.-		
<u>3. Juros Remuneratórios:</u> os juros do Financiamento BID deverão ser calculados diariamente para qualquer Período de Juros (<i>Interest Period</i>) sobre o valor principal do Financiamento BID devido, sendo o valor dos juros devidos em reais pela Companhia na Data de Pagamento de Juros, calculado de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 2.12 do Financiamento BID. Durante cada Período de Juros (<i>Interest Period</i>) as taxas de juros incidentes deverão observar as alíquotas aplicáveis para aquele Período de Juros (<i>Interest Period</i>) específico. As taxas de juros aplicáveis para os Períodos de Juros (<i>Interest Period</i>) serão calculados de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 2.12 do Financiamento BID, e serão o resultado da soma da (a) Taxa DI aplicável no 5º (quinto) dia anterior ao Dias Útil Federal (<i>Federal Business Day</i>) que a Taxa DI é divulgada; e (b) Margem Aplicável (<i>Applicable Margin</i>), sendo que: (i) "Taxa DI (<i>CDI Rate</i>)", correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br); (ii) "Margem Aplicável (<i>Applicable Margin</i>)" significa 3,5% (três e meio por cento) ao ano; e (iii) "Período de Juros (<i>Interest Period</i>)": significa cada período de 6 (seis) meses, iniciando em uma Data de Pagamento de Juros e terminando na Data de Pagamento de Juros subsequente, exceto pelo primeiro período após o Desembolso, para o qual deverá significar o período que começa na Data de Desembolso e termina na próxima Data de Pagamento de Juros.-		
<u>4. Juros Moratórios:</u> se a Companhia deixar de realizar qualquer pagamento do principal ou juros nos termos do Financiamento BID quando devidos (seja na data de vencimento originalmente fixada, seja em razão de vencimento antecipado), a Companhia pagará juros sobre o montante vencido e não pago à taxa correspondente à soma de 2,0% (dois por cento) ao ano e a Taxa de Juros Variável (<i>Senior Loan Variable Rate</i>). Os juros moratórios serão aplicáveis a partir da data de vencimento da respectiva obrigação até o momento em que tal obrigação for paga, devendo ser pago assim que demandado na próxima Data de Pagamento de Juros, o que ocorrer primeiro, observado o previsto na Cláusula 2.7 do Financiamento BID. Caso os juros moratórios excedam o máximo previsto pela legislação aplicável, deverá ser aplicada a taxa máxima de juros permitida.-		
<u>5. Prêmio de Pré-Pagamento (<i>Prepayment Fee</i>):</u> se a Companhia realizar um pré pagamento, de acordo com a Cláusula 2.4 do Financiamento BID, a Companhia deverá, na data do referido pré-pagamento, pagar um prêmio de pré-pagamento nos termos da Cláusula 2.4.3 do Financiamento BID ("Prêmio de Pré-Pagamento") de (a) 2% (dois por cento) do montante do Financiamento BID pré-pago, se o pré-pagamento for efetuado até o primeiro aniversário (inclusive) da Data Efetiva (<i>Effective Date</i>), ou (b) 1% (um por cento) do montante do Financiamento BID pré-pago, se o pré-pagamento for efetuado, a qualquer tempo, até a data do primeiro aniversário (inclusive) da Data Efetiva (<i>Effective Date</i>) e antes da data do segundo aniversário (inclusive) da Data Efetiva (<i>Effective Date</i>). O Prêmio de Pré-Pagamento não será aplicável a pré-pagamentos feitos após a data do segundo aniversário da Data Efetiva (<i>Effective Date</i>), ou a quaisquer pagamentos antecipados que sejam feitos a qualquer momento como resultado de um <i>Market Disruption Event</i> , conforme previsto na Cláusula 2.13 do Financiamento BID.-		
<u>6. Comissões:</u> observados os termos da Cláusula 2.1i do Financiamento BID, a Companhia deverá pagar as seguintes comissões: (a) Comissão de Compromisso (<i>Commitment Fee</i>): taxa anual de 30% (trinta por cento) sobre a Margem Aplicável (<i>Applicable Margin</i>) na proporção não desembolsada e não cancelada do Financiamento BID. A comissão de compromisso será (i) aplicável a partir da data correspondente a 45 (quarenta e cinco) dias após a Data Efetiva (<i>Effective Date</i>); (ii) calculada com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias com relação ao número real de dias transcorridos; e (iii) paga cumulativamente em cada Data de Pagamento de Juros, sendo o primeiro pagamento devido na primeira Data de Pagamento de Juros após a data em que Comissão de Compromisso se torne aplicável; (b) comissão inicial: uma comissão inicial em relação ao Financiamento BID nos termos da "", (c) Taxa de Supervisão: uma taxa de supervisão anual em valor em reais equivalente a US\$ 15.000,00		

MATRÍCULA Nº 25.656

CONTINUA NO VERSO



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 25.656

FICHA 6 (Verso)

(quinze mil dólares) por ano, exceto para o ano de 2019, em que será devido o valor em reais equivalente a US\$ 20.000,00 (vinte mil dólares), conforme critérios de conversão e termos de pagamento descritos no Financiamento BID; e (d) outras comissões a serem acordadas entre o Credores e a Companhia depois da Data Efetiva (*Effective Date*); e

7. Custos e despesas: nos termos da Cláusula 2.11.2. do Financiamento BID, a Companhia deverá pagar ao BID as despesas (incluindo despesas de viagem e de estadia), e quaisquer taxas e custos incorridos pelo BID e as taxas e despesas do BID e dos assessores do BID no Brasil e nos Estados Unidos da América, razoavelmente incorridos em conexão com: (a) à elaboração do Financiamento BID; (b) à elaboração, revisão, negociação, assinatura, implementação, e quando aplicável, tradução, registro e notariação dos Documentos da Operação (*Transaction Documents*) e instrumentos correlatos; (c) à manutenção do empréstimo e para preservar as garantias constituídas; e (d) entre outros conforme previsto na Cláusula 2.11.2. do Financiamento BID.-

II. ESCRITURA DE EMISSÃO:

1. Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido). Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 15 de janeiro de 2019 ("Data de Emissão").-

2. Valor Nominal Unitário: As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$100.000,00 (cem mil reais), na Data de Emissão.-

3. Séries: A Emissão será realizada em série única, sendo que serão emitidas 3.000 (três mil Debêntures).-

4. Pagamento do Valor Nominal: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal de cada uma das Debêntures será amortizado em 15 (quinze) parcelas semestrais, no dia 15 dos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo a primeira parcela no 12º (décimo segundo) mês, inclusive, contado da Data de Emissão, ou seja, em 15 de janeiro de 2020.-

5. Remuneração: A remuneração das Debêntures será a seguinte: (a) *atualização monetária:* o Valor Nominal de cada uma das Debêntures não será atualizado monetariamente; e (b) *Juros Remuneratórios:* sobre o Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal de cada uma das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 3,35% (três inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Sobretaxa", e, em conjunto com a Taxa DI "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração será paga semestralmente, a partir do 6º (sexto) mês contado, inclusive, da Data de Emissão, ou seja, no dia 15 dos meses de janeiro e julho de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de julho de 2019 e o último, na Data de Vencimento. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula descrita na Escritura de Emissão.-

6. Local do Pagamento: Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia, serão realizados pela Companhia utilizando-se, conforme o caso: (a) os procedimentos adotados pela B3, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3; ou (b) os procedimentos adotados pelo Agente de Liquidação, para as Debêntures que eventualmente não estejam custodiadas eletronicamente na B3, ou, conforme o caso, pela instituição financeira contratada para este fim.-

7. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia aos Debenturistas nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (b) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago.-

8. Despesas: Correrão por conta da Companhia, todos os custos incorridos com a Oferta Restrita ou com a estruturação, emissão, distribuição, registro e execução das Debêntures no Brasil, das Garantias e do Contrato de Compartilhamento, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador, do Agente de Liquidação, do Banco Centralizador, do Auditor Independente e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures, às Garantias e ao Contrato de Compartilhamento.-

4.) DO PRAZO DE VIGÊNCIA, RESOLUÇÃO E EVENTO DE LIBERAÇÃO DA GARANTIA:

4.1) A eficácia das disposições previstas neste Contrato estará sujeita, nos termos do Art. 125 do Código Civil, à

CONTINUA NA FICHA 7



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ
MARCELO ROLANDO DIEL - REGISTRADOR

Documento Assinado Digitalmente por DAYANE ESTEGUES PEREIRA BE. CPF: 06073462999

LIVRO 2	REGISTRO GERAL	FICHA 7
CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 25.656		
liberação do ônus existente sobre o imóvel no âmbito das Debêntures Existentes, por meio: (i) da liquidação integral das obrigações decorrentes das Debêntures Existentes, seja por meio de repagamento ordinário ou de resgate antecipado integral das Debêntures Existentes, e/ou (ii) da emissão de termo de liberação aplicável, o que ocorrer primeiro ("Condição Suspensiva").- 4.1.1) A Companhia deverá realizar o protocolo, às margens da matrícula do Imóvel, dos termos de quitação das obrigações decorrentes das Debêntures Existentes e liberação do gravame criado pela Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária, lavrada em 01 de julho de 2016 entre a Companhia e a Simplific Pavarini, e encaminhar ao Agente de Garantias e aos Credores a comprovação de referido protocolo dentro de 1 (um) Dia Útil contados do recebimento de tal termo de liberação pela Companhia, sob pena de decretação do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.- 4.2) Observado o disposto na Cláusula 10.1 do contrato e na Cláusula 10.3 do contrato, a Alienação Fiduciária permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor até o que ocorrer primeiro entre: (i) a integral quitação das Obrigações Garantidas, ou (ii) a integral excussão da Alienação Fiduciária.- 4.3) Até a verificação da efetiva ocorrência da Condição Suspensiva, este Contrato não terá qualquer efeito ou eficácia entre as Partes e perante terceiros.- 4.4) Ocorrendo o evento a que se refere a Cláusula 10.2 do contrato, Item (i), o Agente de Garantias deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que for comunicado pelos Credores sobre tal evento, enviar à Companhia comunicação escrita (i) atestando o término de pleno direito deste Contrato; e (ii) autorizando a Companhia a averbar a liberação da Alienação Fiduciária, por meio de averbação nesse sentido no Cartório de Registro de Imóveis competente.- OUTRAS CONDIÇÕES: A garantia fiduciária abrange o imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias construções e instalações já realizadas ou a serem realizadas no imóvel, bem como, todos os frutos e bens vinculados por acessão física, industrial ou natural, desde que não removíveis, e permanecerá em vigor nos termos da cláusula 10 do contrato. As demais condições são aquelas constantes do título objeto deste registro. DOCUMENTOS APRESENTADOS: 1) Certidão positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos tributos Federais e à Dívida Ativa da União: Expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, via internet, em data de 18/01/2019, sob código de controle da certidão n.º 9504.82BA.7CA4.5950, válida até 17/07/2019; e 2) Certidão Negativa de Débitos Imobiliários: Expedida pela Prefeitura deste município de Itapoá/SC, sob n.º 573/2019, em data de 14/01/2019.- FRJ: Guia sob n.º 28346670001835474 no valor de 710,00 (setecentos e dez reais), quitado no Banco do Brasil, por meio de débito na conta n.º 5.466-6, agência 3428-2, sob autenticação bancária n.º 3.0D0.9FA.CA7.0F3.1FC, em data de 23/01/2019. O referido é verdade, do que dou fé. PROTOCOLO: Título protocolizado sob n.º 48.192, no Livro n.º 1 (Protocolos), aos 14/01/2019. EMOLUMENTOS: Registro: R\$ 1.420,00 + Selo: R\$ 1,95 = Total: R\$ 1.421,95. Digitação e impressão: [assinatura] - Deborah Geremias. O Registrador Substituto (Rafael Ernesto Diel) Selo de fiscalização: FFQ14766-X43H AV.11 - 25.656 - 09 de Abril de 2019 - AVERBAÇÃO - CANCELAMENTO DE ÔNUS - HIPOTECA: A requerimento da parte interessada datado de 08/03/2019, e de conformidade com o Termo de Quitação, emitido pela Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., já qualificado acima, datado de 07 de março de 2019, e demais documentos arquivados neste Serviço Registral, procedo à presente averbação para constar o CANCELAMENTO DA HIPOTECA registrada sob n.º R.8, desta matrícula. O referido é verdade, do que dou fé. PROTOCOLO: Título protocolizado sob n.º 48.976, no Livro n.º 1 (Protocolos), aos 08/03/2019. EMOLUMENTOS: Averbação: R\$ 109,05 + Selo de Fiscalização: R\$ 1,95 = Total: R\$ 111,00. Digitação e Impressão: [assinatura] - Katia Maria Galeski O Registrador Substituto (Rafael Ernesto Diel) Selo de fiscalização: FIV15813-219U		

MATRÍCULA Nº 25.656

Documento Assinado Digitalmente por DAYANE ESTEGUES PEREIRA BE. CPF: 06073462999



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ
MARCELO ROLANDO DIEL - REGISTRADOR

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 25.656.

O referido é verdade e dou fé. Itapoá, 24 de Abril de 2019.

- [] Marcelo Rolando Diel - Registrador
- [] Rafael Ernesto Diel - Substituto
- [] Marcio Manoel de Souza - Escrevente Autorizado
- [] Deborah Geremias - Escrevente Autorizada
- [] Dayane Estegues Pereira Be



Emolumentos:

01 #1 - RGI - Certidão - Inteiro Teor..... R\$ 10,80
06 #1 - RGI - Certidão [R. Geral] Folha Excedente.... R\$ 24,30
Selos: R\$ 1,95
Total: R\$ 37,05

****Validade: 30 dias****



LEVANTAMENTO DE CAMPO URBANO

Credor: **ITAPOÁ TERMINAIS PORTUÁRIOS S/A**

Data-base:

Nome do consultor:

LUANA SALDANHA GASPAR

Número do trabalho:

Acompanhamento:

PRISCILA PETRUY

Município:

ITAPOÁ

UF:

SC

Imóvel 1

Matrícula:

Região _____
Principal uso: _____ Polo valorizador: _____ Qualidade do sistema viário: _____ Distância para cidade: _____

Imóvel

Confrontantes

Imóvel:

Estrutura:

Área (m²):

Conservação:

Fechamento:

Infraestrutura:

Idade:

Revestimento:

Vagas:

Topografia:

Piso:

Portas:

Esquadrias:

Andares:

Solo:

Forro:

Iluminação:

Condomínio (R\$):

Acesso:

Telhado:

Verificações

Observações

Existe sobreposição ou áreas indígenas próximas?

SIM ☐ NÃO ☒

Existem possíveis explorações minerais nas áreas adjacentes ou no imóvel?

SIM ☐ NÃO ☒

Verificou-se indícios contaminantes no imóvel ou nos imóveis vizinhos?

SIM ☐ NÃO ☒

Imóvel 2

Matrícula:

Região _____
Principal uso: _____ Polo valorizador: _____ Qualidade do sistema viário: _____ Distância para cidade: _____

Imóvel

Confrontantes

Imóvel:

Estrutura:

Área (m²):

Conservação:

Fechamento:

Infraestrutura:

Idade:

Revestimento:

Vagas:

Topografia:

Piso:

Portas:

Esquadrias:

Andares:

Solo:

Forro:

Iluminação:

Condomínio (R\$):

Acesso:

Telhado:

Verificações

Observações

Existe sobreposição ou áreas indígenas próximas?

SIM ☐ NÃO ☐

Existem possíveis explorações minerais nas áreas adjacentes ou no imóvel?

SIM ☐ NÃO ☐

Verificou-se indícios contaminantes no imóvel ou nos imóveis vizinhos?

SIM ☐ NÃO ☐

NOME	NOME
	
x	x
ASSINATURA DO CONSULTOR	ASSINATURA DO RESPONSÁVEL PELO ACOMPANHAMENTO