



Laudo de Avaliação de Imóvel

Itapoá Terminais Portuários S/A

Avenida Beira Mar 5 nº 2900

Figueira do Pontal

Itapoá – SC

Data Base – Maio/2022

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	3
1.1.	SOLICITANTE.....	3
1.2.	OBJETIVO.....	3
2.	RESUMO DE VALORES.....	3
2.1.	VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....	3
2.2.	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL.....	3
2.3.	DEFINIÇÕES DOS VALORES DETERMINADOS NO PRESENTE TRABALHO.....	4
3.	METODOLOGIA UTILIZADA.....	4
4.	CARACTERÍSTICA GERAL DA REGIÃO (ITAPOÁ – SC).....	5
5.	CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERMINAL PORTUÁRIO DE ITAPOÁ.....	7
6.	MACROZONEAMENTO / ZONEAMENTO DO IMÓVEL.....	15
7.	IMÓVEL AVALIANDO.....	22
7.1.	TERRENO DO IMÓVEL.....	28
7.1.1.	Metodologia Adotada na Avaliação do Terreno.....	29
7.1.2.	Determinação do Valor de Mercado do Terreno.....	29
7.2.	EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS DO IMÓVEL.....	30
7.2.1.	Metodologia adotada na Avaliação das Edificações e Benfeitorias.....	109
7.2.2.	Determinação do Valor de Mercado das Edificações e Benfeitorias.....	110
7.3.	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....	112
7.4.	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL.....	113
8.	CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.....	114
9.	TERMO DE ENCERRAMENTO.....	117
ANEXO Nº 1 – PESQUISA DE MERCADO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO REFERENCIAL (TERRENO)		
.....		118
ANEXO Nº 2 – DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA.....		132

1. INTRODUÇÃO

1.1. SOLICITANTE

O presente trabalho foi solicitado pela empresa Itapoá Terminais Portuários S/A.

1.2. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é estabelecer os valores de mercado e de liquidação forçada, na data base Maio/2022, do imóvel urbano (Unidade Portuária) situado na Avenida Beira Mar 5 nº 2900, bairro Figueira do Pontal, município de Itapoá, estado de Santa Catarina.

Obs.: A vistoria física “in loco” no imóvel avaliando foi realizada nos dias 25 e 26/05/2022 com o acompanhamento da Eng^a Katcha Waleska Keller da Costa do Setor de Engenharia e Infraestrutura do Porto de Itapoá.

2. RESUMO DE VALORES

2.1. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Valores expressos em reais – Data base Maio/2022

	Valores de Mercado
Terreno	233.356.000,00
Edificações e benfeitorias	626.418.000,00
Valor de Mercado do Imóvel	859.774.000,00

(Oitocentos e cinquenta e nove milhões, setecentos e setenta e quatro mil reais)

2.2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL

Valor expresso em reais – Data base Maio/2022

Valor de Liquidação Forçada do Imóvel	601.842.000,00
--	-----------------------

(Seiscentos e um milhões, oitocentos e quarenta e dois mil reais)

2.3. DEFINIÇÕES DOS VALORES DETERMINADOS NO PRESENTE TRABALHO

De acordo com as Normas 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e conceitos utilizados pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, apresentamos a seguir as definições referentes aos valores de mercado e de liquidação forçada:

- Valor de Mercado – “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. ”
- Valor de Liquidação Forçada – “Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo muito menor que o médio de absorção pelo mercado. ”

3. METODOLOGIA UTILIZADA

Dentre os métodos estabelecidos pela ABNT NBR 14653, a metodologia utilizada no presente trabalho para a determinação do valor de mercado do imóvel foi o “Método Evolutivo”.

O Método Evolutivo estabelece que a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjunção de métodos, a partir do valor do terreno, considerado o custo de reprodução da edificação e benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

Onde:

VI	Valor de mercado do imóvel
VT	Valor de mercado do terreno
CB	Custo da reedição da edificação e benfeitorias devidamente depreciado
FC	Fator de comercialização

A aplicação do método evolutivo exige que:

- O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste pelo método involutivo;
- As edificações e benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado à época da avaliação.

4. CARACTERÍSTICA GERAL DA REGIÃO (ITAPOÁ – SC)

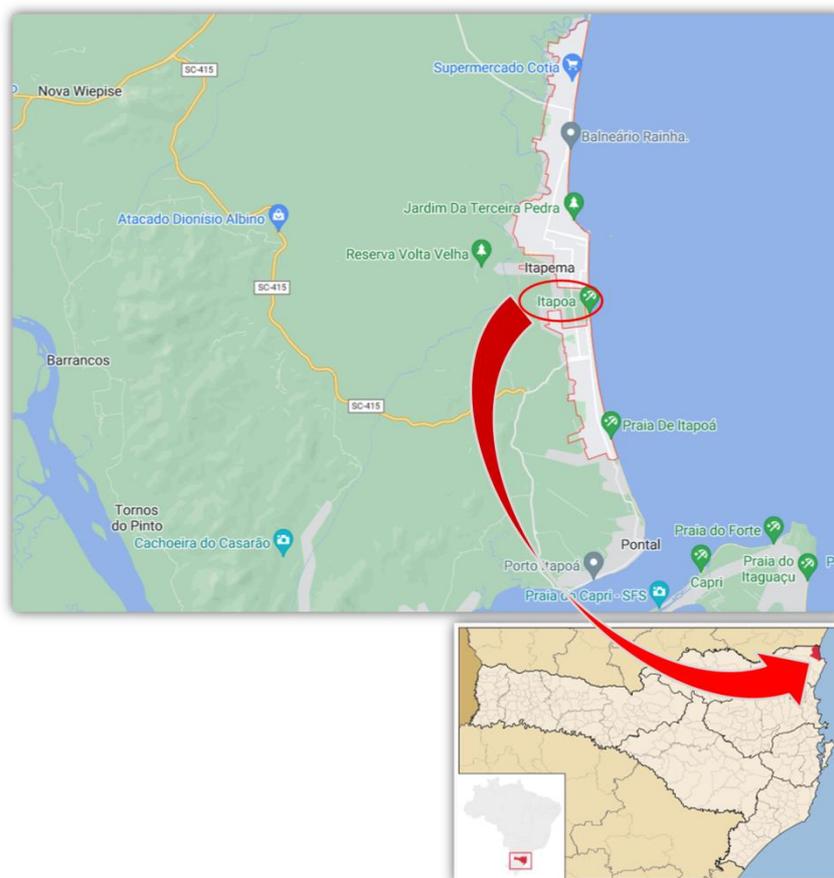
O município de Itapoá está localizado no litoral norte do estado de Santa Catarina, próximo a divisa com o estado do Paraná, tendo como limites:

- Norte: Estado do Paraná / Sul: Município de São Francisco do Sul
- Leste: Oceano Atlântico / Oeste: Município de Garuva

Itapoá se caracteriza por ser um importante polo de turismo e por abrigar o Porto de Itapoá, um dos mais importantes portos do país.

Os setores de construção civil, pesca artesanal, a agricultura de subsistência e a pecuária são também atividades relevantes para a economia do município.

A figura a seguir ilustra a localização do município de Itapoá.

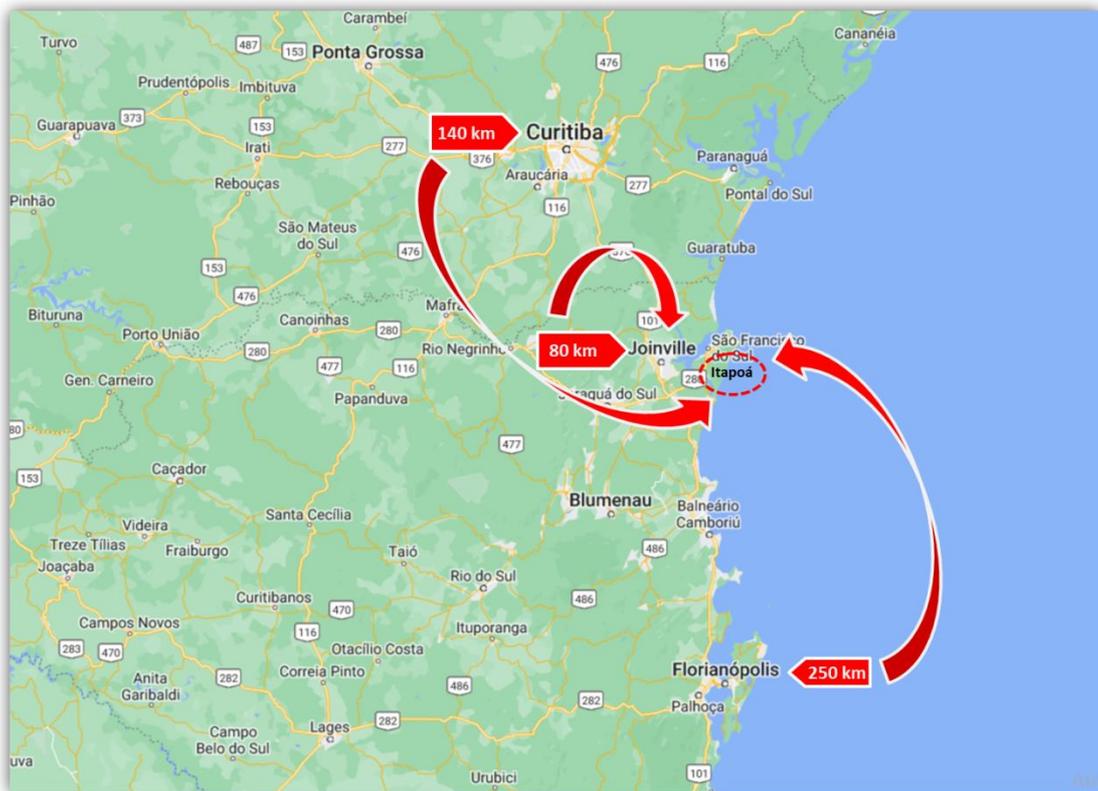


Mapa de localização do Município de Itapoá

Localização

Como já mencionado, o imóvel avaliando situa-se no município de Itapoá, estado de Santa Catarina.

O mapa a seguir ilustra a localização do município de Itapoá, bem como as distâncias aproximadas em relação às cidades de Curitiba, Joinville e Florianópolis.



5. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERMINAL PORTUÁRIO DE ITAPOÁ

O Terminal Portuário de Itapoá é um terminal privado que iniciou suas operações em 2011 e que atualmente é considerado um dos mais eficientes terminais logísticos de contêineres da América Latina.

O Terminal Portuário de Itapoá está localizado no município de Itapoá em Santa Catarina, na área da Baía de Babitonga.

➤ Localização do Terminal Portuário de Itapoá

Como já mencionado anteriormente, o Terminal Portuário de Itapoá (imóvel avaliando) está situado na Avenida Beira Mar 5 nº 2900, bairro Figueira do Pontal, município de Itapoá, estado de Santa Catarina.

Os dados a seguir (fonte: site www.portoitapoa.com.br) ilustram as principais informações relativas a localização do Terminal Portuário de Itapoá.

Estrategicamente localizado entre os Estados do Paraná e Santa Catarina, o Porto Itapoá oportuniza a concentração de cargas de clientes dos dois estados.

Além disso, Itapoá está a meio caminho das duas maiores áreas metropolitanas da região. Joinville, a maior e mais industrializada cidade de Santa Catarina, fica a 80km a sudoeste e Curitiba, capital e a maior cidade do Paraná está a 140km ao norte.

A região sul do Brasil possui intensa atividade econômica, tanto no setor industrial como agrícola, caracterizada principalmente pelos commodities, como soja e arroz, bem como a linha pecuarista de aves, suínos e gado. A região também abriga inúmeras atividades com a extração de madeira, indústria de papel, fábricas de automóveis, produtos da linha branca, têxtil e metal-mecânico.



Acesso rodoviário

Com acesso dedicado e praticamente exclusivo, ligando o Porto Itapoá à BR 101 através da SC 416, o Terminal criou uma ligação rodoviária sem interferência no perímetro urbano da cidade. Com o auxílio do Governo de Santa Catarina, as condições de acesso ao Porto Itapoá está entre as melhores do Brasil.

Acesso marítimo

São três os fatores que tornam a Baía da Babitonga exclusiva e incomparável à qualquer canal de acesso portuário da região. Primeiramente, a baía oferece águas naturalmente profundas e abrigadas, minimizando o índice de fechamento de barra e atrasos em atracações. Em segundo lugar, a baía é extensa, contemplando uma das maiores bacias de evolução do continente, o suficiente para entradas e saídas de navios simultaneamente, evitando tempo de espera. E, por fim, as águas calmas da baía possibilitam operações de navios de forma ágil e segura.

Por essas razões, Itapoá é um dos únicos terminais do País com capacidade para operar embarcações de grande porte que navegam na costa brasileira.

➤ Infraestrutura do Terminal Portuário de Itapoá

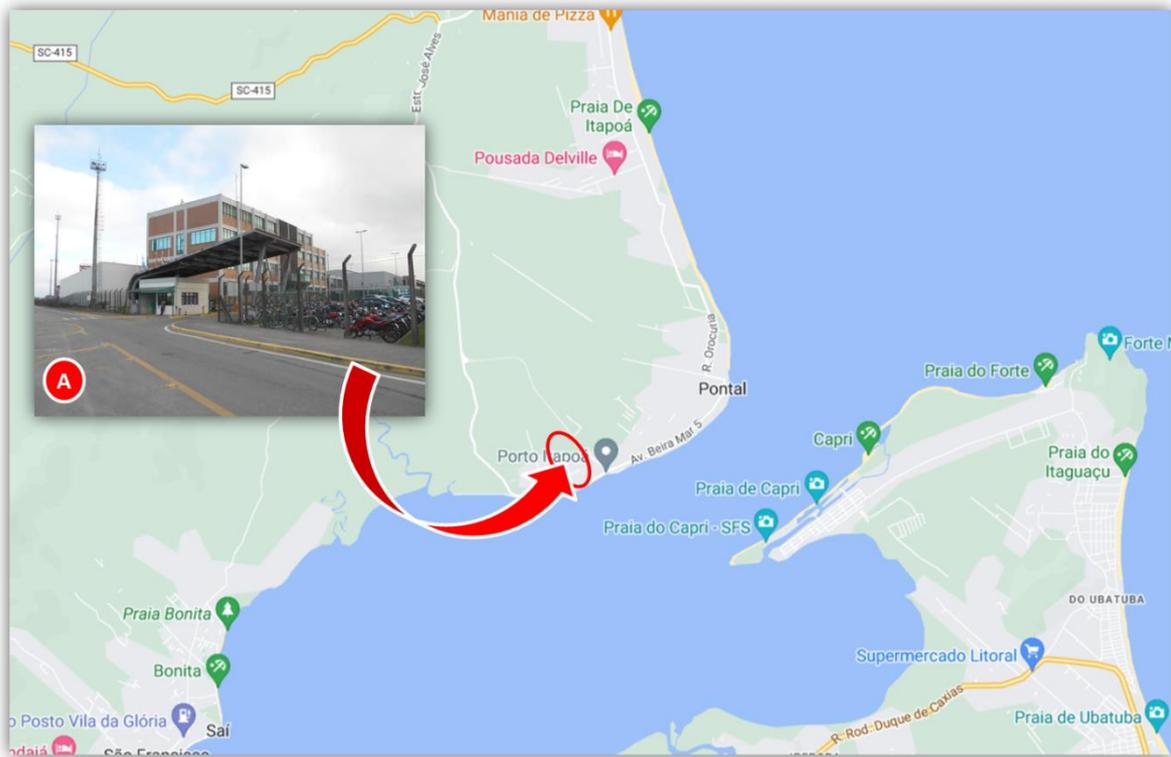
Em relação a infraestrutura, o quadro a seguir (fonte: site www.portoitapoa.com.br) ilustra as informações técnicas (atualmente existentes) mais relevantes do Terminal Portuário de Itapoá.

PROPRIEDADE	Privada
SISTEMA DE TRABALHO	Privado / Própria
BERÇOS DE ATRACAÇÃO	2
COMPRIMENTO DO BERÇO	800 metros
LARGURA DO BERÇO	43 metros
CALADO MÁXIMO DE OPERAÇÕES NOS BERÇOS	Load de 300m até 310m - 12,00m
ÁREA DE PÁTIO	250.000m ²
TOMADAS REEFERS	2.892
GATES	8
PORTÊINERES	6 (Super Post-Panamax)
ALCANCE DOS PORTÊINERES	4 (55m / 21 rows) e 2 (65m / 23 rows)
ALCANCE VERTICAL	4 (42 metros) e 2 (45 metros)
SPREADERS	Twin lift
TRANSTÊINERES	17
TERMINAL TRACTORS	40
REACH STACKERS	3
EMPTY HANDLERS	3
SCANNER	1

➤ **CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES**

1. O imóvel objeto de análise é parte integrante de um empreendimento privado (Terminal Portuário de Contêineres) que encontra-se em plena operação, possuindo as licenças ambientais, de instalação e de funcionamento vigentes.
2. Trata-se de um dos mais modernos e eficientes portos da América Latina na movimentação de contêineres.
3. A ampliação da infraestrutura operacional (cais e pátio de armazenagem de contêineres) realizada em 2018, bem como a nova ampliação do pátio de armazenagem de contêineres que encontra-se em execução, demonstra o potencial crescimento das atividades do Porto de Itapoá, potencializando ainda mais sua atratividade.
4. O píer de atracação (cais), mesmo sendo offshore (distanto aproximadamente 230 metros da linha da costa) e não estando “dentro dos limites” da área da matrícula do imóvel avaliando, é parte fundamental do “negócio” e da operação do Porto de Itapoá, e desta forma, em função do terminal estar em operação na data base do presente trabalho, o mesmo foi considerado na determinação dos valores de mercado e de liquidação forçada.

As figuras a seguir ilustram a localização do imóvel avaliando (Terminal Portuário de Itapoá), bem como a Planta de Implantação da unidade portuária.

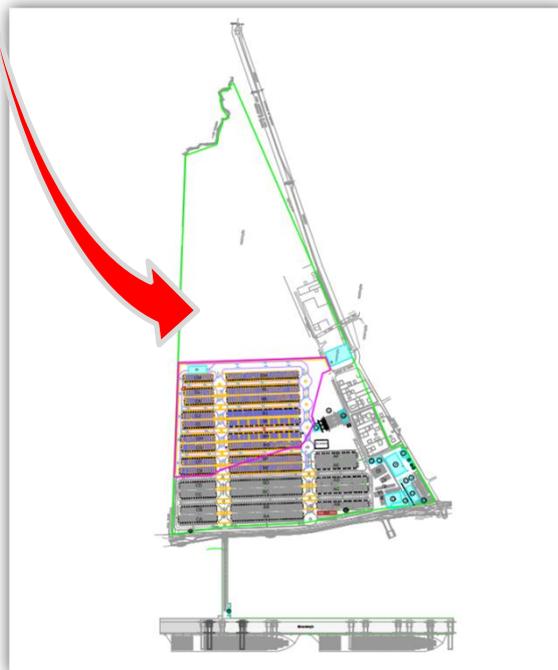


A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Mapa de localização do imóvel avaliando



Vista aérea do imóvel avaliando



Planta de implantação do Porto de Itapoá

A Avenida Beira Mar 5 no trecho do imóvel apresenta tráfego de baixa intensidade, mão dupla de direção, traçado parte retilíneo e parte curvilíneo e pistas de rolamento com pavimentação asfáltica.

A Rua Emílio F. Battistella no trecho do imóvel apresenta tráfego de baixa intensidade, mão dupla de direção, traçado retilíneo e pistas de rolamento com pavimentação asfáltica.

Dentre as principais vias próximas ao imóvel avaliando, além de outros trechos da Avenida Beiras Mar, destacam-se a Estrada José Alves e o ramal de ligação (B1), acesso exclusivo de caminhões para a entrada e saída no terminal portuário, e a Avenida Brasil.

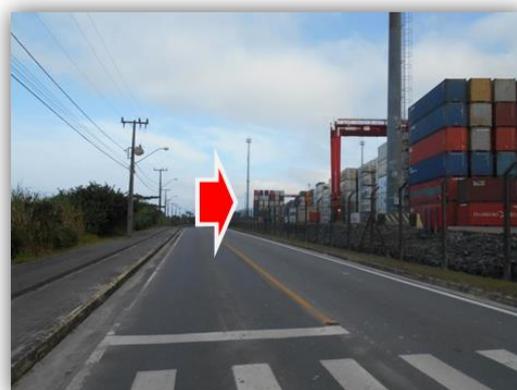
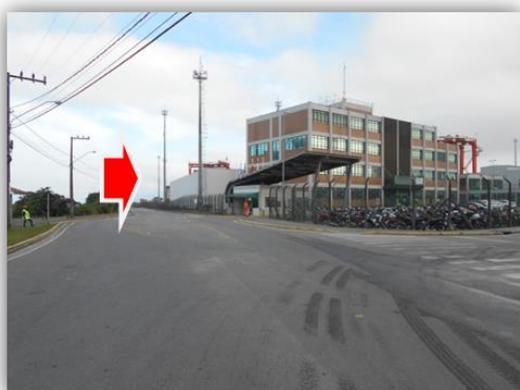
A região como um todo apresenta ocupação mista (residencial, comercial, portuária e de prestação de serviços), sendo a mesma dotada de diversos melhoramentos públicos, tais como: rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, redes de água e de esgoto, pavimentação asfáltica (parcialmente), telefone e transporte público (ônibus).

As fotos a seguir ilustram os logradouros para os quais o imóvel avaliando faz frente.

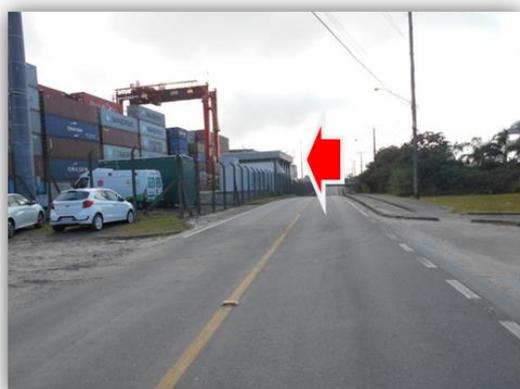
- Avenida Beira Mar 5



Detalhe da placa de identificação (Avenida Beira Mar 5)



Vistas parciais da Avenida Beira Mar 5 com o imóvel avaliando à direita



Vistas parciais da Avenida Beira Mar 5 com o imóvel avaliando à esquerda

- Rua Emílio F. Battistella



Detalhe da placa de identificação
(Rua Emílio F. Battistella)



Vista parcial da Rua Emílio F. Battistella com o
imóvel avaliando à esquerda



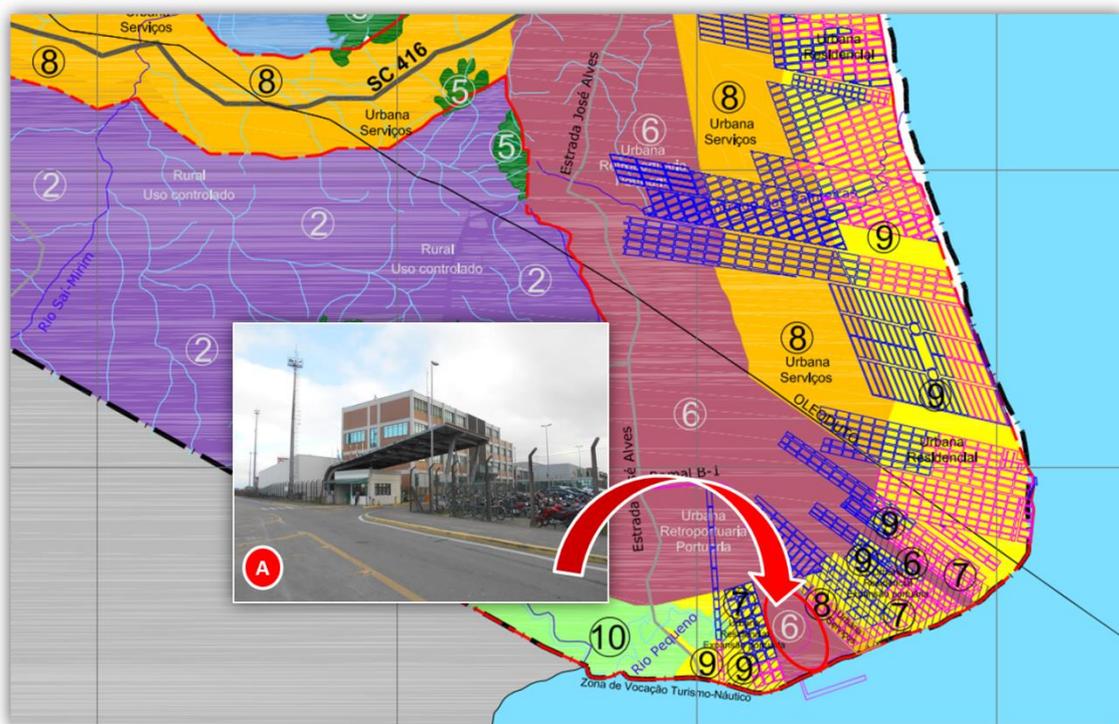
Vista parcial da Rua Emílio F. Battistella com o
imóvel avaliando à direita

6. MACROZONEAMENTO / ZONEAMENTO DO IMÓVEL

6.1. MACROZONEAMENTO

De acordo com a **Lei Complementar Municipal nº 048**, de 28 de setembro de 2016, que dispõe sobre o Plano Diretor Municipal que estabelece Objetivos, Diretrizes e Instrumentos para as Ações de Planejamento no Município de Itapoá – SC e dá outras providências, o imóvel avaliando está inserido no Macrozoneamento denominado Macrozona Urbana Portuária e Retroportuária (MUPR).

A figura a seguir ilustra o mapa do macrozoneamento com a indicação da localização do imóvel avaliando.



A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

LEGENDA

<ul style="list-style-type: none"> — Limite Municipal --- Perímetro Urbano ~ Hidrografia principal ~ Hidrografia secundária ~ Hidrografia terciária — Oleoduto — Rodovia Estadual — Estradas Municipais Malha Existente Malha Projetada 	<ul style="list-style-type: none"> 1 - MAA - Macrozona de Atividade Agrossilvopastoril 2 - MUC - Macrozona de Uso Controlado 3 - MCH - Macrozona de Conservação Hídrica 4 - MCA - Macrozona de Conservação Ambiental 5 - MPA - Macrozona de Preservação Ambiental 6 - MUPR - Macrozona Urbana Portuária e Retroportuária 7 - MEP - Macrozona de Expansão Portuária 8 - MUS - Macrozona Urbana de Serviços 9 - MUR - Macrozona Urbana Residencial 10 - MUPA - Macrozona Urbana de Proteção Ambiental
---	---

De acordo com a Lei Complementar Municipal nº 048, CAPÍTULO V DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL:

Art. 81. O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território e tem como objetivo definir diretrizes para a utilização dos instrumentos de ordenação territorial e de zoneamento de uso e ocupação e de parcelamento do solo.

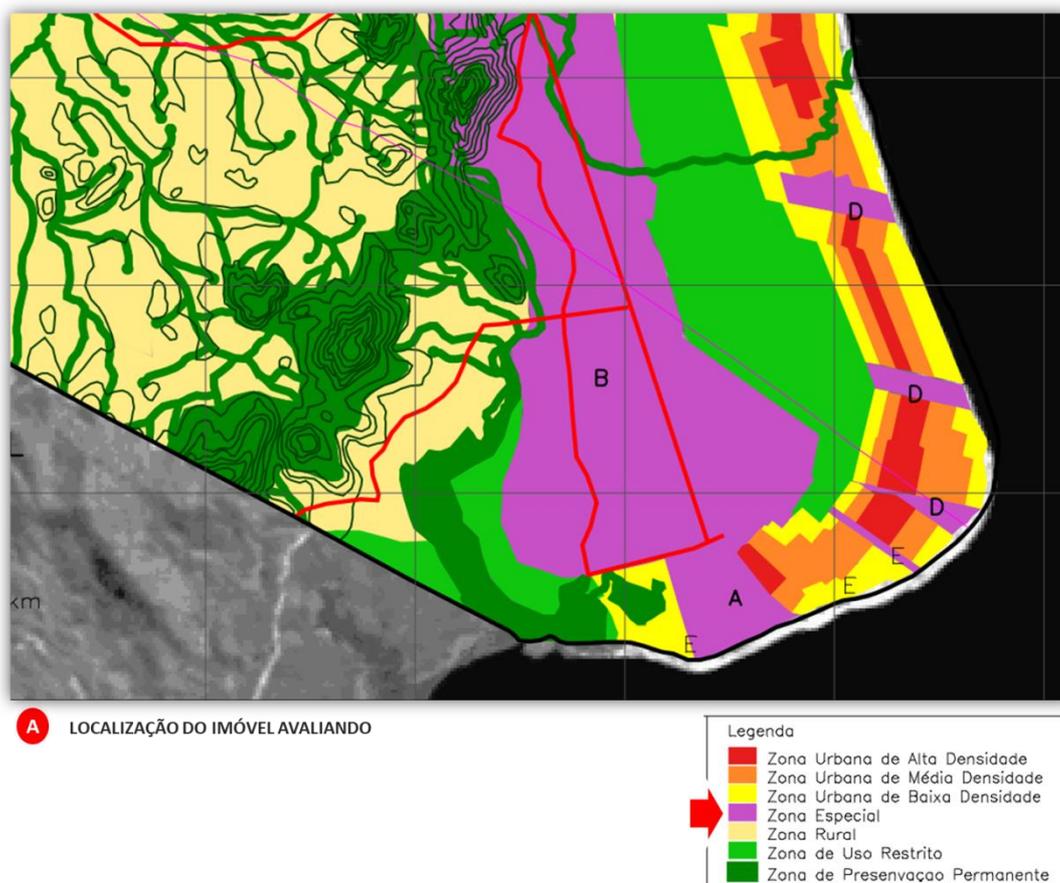
Art. 82. A Política de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo tem por finalidade precípua a ocupação, o uso e a transformação do território do município com vistas a propiciar a satisfação das demandas econômicas, sociais e ambientais de modo sustentável e equilibrado.

6.2. ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO MUNICIPAL – ZEEM / ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

➤ Zoneamento Ecológico Econômico Municipal – ZEEM

Segundo a Lei Complementar Municipal nº 021, de 20 de maio de 2008, que Institui o Zoneamento Ecológico Econômico Municipal – ZEEM, e dá Outras Providências, o imóvel avaliando está inserido na Zona Especial denominada Portuária.

A figura a seguir ilustra o mapa do zoneamento ecológico econômico municipal com a indicação da localização do imóvel avaliando.



De acordo com a **Lei Complementar Municipal nº 021**, Seção III – Abrangência do Zoneamento Terrestre:

Art. 7º O Zoneamento Ecológico Econômico Municipal engloba os ecossistemas terrestres, marinhos e de transição, sendo que, por suas características especiais, os ecossistemas de transição ter suas normas, diretrizes e metas estabelecidas ora no Zoneamento Terrestre, ora no Zoneamento marinho, ou ainda em ambos.

Art. 8º A área terrestre do município de Itapoá fica subdividida, conforme mapa do Zoneamento Ecológico Econômico Municipal (Anexo I), nas seguintes zonas e subzonas:

I. Zona de Preservação Permanente;

II. Zona de Uso Restrito;

III. Zona Rural;

IV. Zonas Especiais:

- a) **Portuária;**
- b) Retro-portuária e Industrial;
- c) Interesse Social;
- d) Urbana;
- e) Turismo Náutico;
- f) Ecoturismo;
- g) Unidades de Conservação.

V. Zona Urbana;

- a) Zona Urbana de Baixa Densidade;
- b) Zona Urbana de Média Densidade;
- c) Zona Urbana de Alta Densidade;

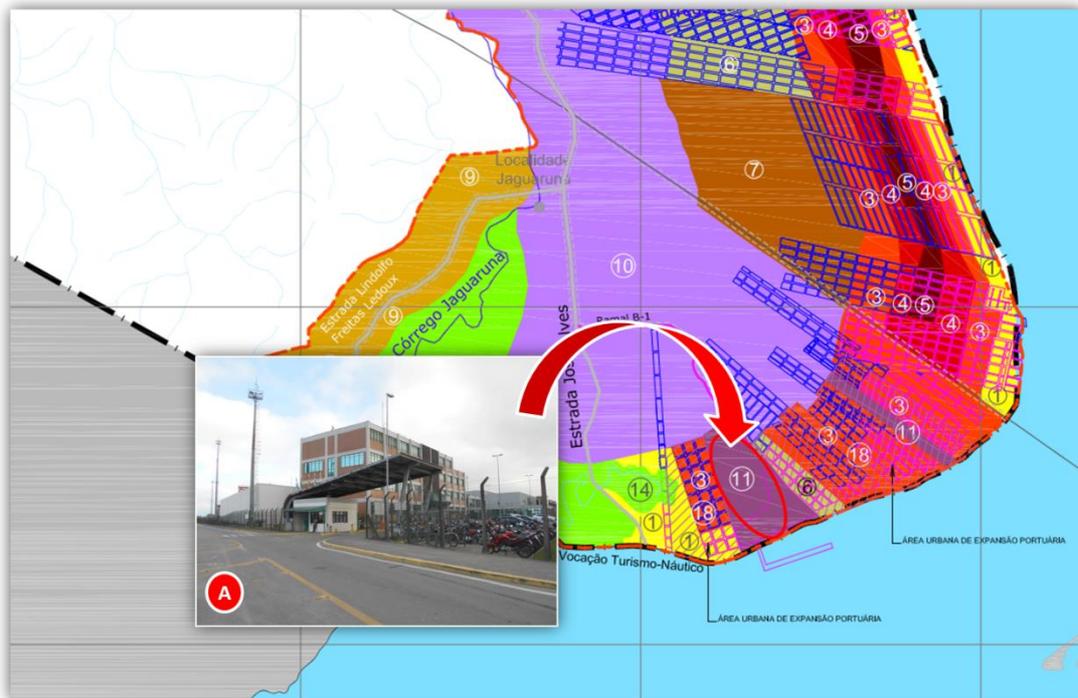
Art. 98º As tipologias de Zoneamento Ecológico Econômico Costeiro são classificadas conforme segue abaixo, como detalhamento normativo no Anexo II, levando em conta a importância ecológica, as limitações e fragilidades dos ecossistemas, estabelecendo vedações, restrições e alternativas de exploração do território e determinando, quando for o caso, inclusive a re-localização de atividades incompatíveis com as suas diretrizes gerais:

V. Zona de Uso Especial (ZUE): Zona que apresenta os ecossistemas primitivos em diversos estágios de conservação ou completamente degradados e que deverão estar submetida a normas específicas de manejo, uso e ocupação.

➤ **Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano**

De acordo com a **Lei Municipal nº 676**, de 29 de setembro de 2016, que Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Itapoá – SC o imóvel avaliando está inserido na Zona Portuária (ZP).

A figura a seguir ilustra o mapa do zoneamento com a indicação da localização do imóvel avaliando.



A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

LEGENDA

<ul style="list-style-type: none"> --- Limite Municipal - - - Perímetro Urbano ~ Hidrografia principal ~ Hidrografia secundária ~ Hidrografia terciária — Oleoduto — Rodovia Estadual — Estradas Municipais Malha Existente Malha Projetada 	<p>ZONEAMENTO PROPOSTO</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 - Zona Urbana I 2 - Zona Urbana II 3 - Zona Urbana III 4 - Zona Urbana IV 5 - Zona Urbana V 6 - Zona de Serviços I 7 - Zona de Serviços II 8 - Zona Serviços III - Rodovia 9 - Setor Especial de Turismo e Serviços I 	<ul style="list-style-type: none"> 10 - Zona Retro-Portuária e Industrial 11 - Zona Portuária 12 - Zona Especial de Interesse Social 13 - Zona Especial de Pescadores I 14 - Zona de Proteção Ambiental 15 - Zona de Uso Restrito 16 - Setor Especial Aeroviário/Zona de Serviços I 17 - Zona de Animação e Entretenimento 18 - Zona de Expansão Portuária
---	---	---

Segundo a Lei Municipal nº 676, CAPÍTULO III - DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO, Seção I - Das Zonas e Setores Urbanos:

Art. 24. A área urbana do Município de Itapoá, constante do Anexo 04 e parte integrante desta Lei, fica dividida em zonas urbanas, que passam a ser denominadas como segue:

- I. Zona Urbana I – ZU-I;
- II. Zona Urbana II – ZU-II;
- III. Zona Urbana III – ZU-III;
- IV. Zona Urbana IV – ZU-IV;
- V. Zona Urbana V – ZU-V;
- VI. Zona de Uso Restrito – ZUR
- VII. Zona de Serviços I – ZS-I;
- VIII. Zona de Serviços II – ZS-II;
- IX. Zona de Serviços III – Rodovia – ZS-III;
- X. Setor Especial de Turismo e Serviços I – SETS;
- XI. Setor Especial Aeroviário – SEA/Zona de Serviços I – ZS-I;
- XII. Zona Retroportuária e Industrial – ZRPI;
- XIII. Zona Portuária – ZP;**
- XIV. Zona de Expansão Portuária – ZEP;
- XV. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;
- XVI. Zona Especial de Pescadores I – ZEP-I;
- XVII. Zona de Proteção Ambiental – ZPA;
- XVIII. Zona de Vocação Turística. - ZVT;
- XIX. Zona de Vocação Turismo-Náutico – ZVTN; e
- XX. Zona de Vocação Animação e Entretenimento – ZVAE.

Art. 39. Zona Portuária – ZP - corresponde à área destinada às atividades portuárias, localizada ao sul do Município, assim compreendido:

I. No bairro Figueira do Pontal, iniciando na Rua 2.850 (dois mil oitocentos e cinquenta) até a Rua 3.140 (três mil cento e quarenta), onde já se encontra instalada infraestrutura, edificações e equipamentos para o correto funcionamento e desenvolvimento das atividades portuárias, bem como áreas contíguas a estas onde há ainda uma ocupação mais esparsa, presentes entre outros, sendo considerada de baixa densidade;

II. No Bairro Pontal do Norte, iniciando na Rua 2.670 (dois mil seiscentos e setenta) até a Rua 2.680 (dois mil seiscentos e oitenta), confrontando com a Baía da Babitonga e o limite da área retroportuária.

§1º. Tem como objetivo ordenar e consolidar a ocupação desta área voltada ao crescimento da atividade portuária, visando o desenvolvimento econômico e sustentável do município.

§2º. Os usos, atividades e demais parâmetros urbanísticos permitidos e permissíveis nesta zona deverão, conforme tabela do Anexo 06, ser aprovados pelo órgão municipal responsável pelo setor de planejamento urbano e municipal, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano de Itapoá – CDUJ e CONCIDADE, em especial, obedecer às diretrizes, programas, zoneamento e planos específicos das autoridades portuárias pertinentes e afins.

De acordo com a **Lei Municipal nº 676** os parâmetros urbanísticos (Anexo 06 – Quadros I e II de Parâmetros de uso e ocupação do solo urbano) para a Zona Portuária (ZP) estão apresentados a seguir.



ZONAS	LOTE MÍNIMO		Recuo Frontal	Afastamentos	Número de Pavimentos		Coeficiente de aproveitamento		Taxa de ocupação		Taxa de permeabilidade mínima
	Área	Testada			Básico (b)	Máximo (com compra ou transf. Potencial construtivo) (b)	Básico	Máximo (com compra ou transf. Potencial construtivo)	Básica	Máxima (com compra ou transf. Potencial construtivo)	
	(m)	(m)			(m)	(m)	(un)	(un)	%	%	
Zona de Expansão Portuária	360	12	5	5	2	-	1	-	65	-	35
Zona Portuária	2.880	50	15	5	1	-	0,65	-	65	-	35
Zona Rêgo portuária e industrial	2.880	50	15	5	2	-	0,65	-	65	-	35
Zona de Proteção Ambiental	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Observações:

- (a) Deve ser obedecido o recuo mínimo de 1,5 metros, quando houver aberturas.
- (b) Nas zonas urbanas somente será permitido o quantitativo de pavimentos máximo, desde que a área a ser implantado o empreendimento/edificação ou este atenda aos seguintes itens de infraestrutura básica: abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana, sistema viário com capacidade para atender a demanda a ser gerada pelo empreendimento/edificação.
- (c) Para a determinação do número de pavimentos básico a serem construídos nas zonas urbanas I a V, será utilizado da linha imaginária limitadora da altura das edificações em trinta e seis metros. A altura máxima das edificações não poderá ultrapassar a linha imaginária do cone de 20°, traçada no sentido leste-oeste do ponto da linha de costa (término da praia e início da vegetação) mais próxima, na referência de nível zero, ao ponto central da edificação, com ângulo de 20° (vinte graus) em relação ao terreno, tendo como limite máximo a altura de 36 metros (12 pavimentos). A partir do término da praia e início da vegetação até encontrar a linha imaginária traçada no sentido leste-oeste do ponto da linha de costa, a altura máxima deve ser de 8,50 metros (oito metros e cinquenta centímetros).
- (d) Para a determinação do número de pavimentos máximo a serem construídos nas zonas urbanas I a V, poderão ser construídos pavimentos acima da linha imaginária limitadora da altura das edificações em trinta e seis metros, nunca acima do cone de insolação, ângulo de 20° desde que aplicado o instrumento urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir. Nas zonas urbanas IV e V poderá ser utilizado o instrumento de Transferência do Direito de Construir para a edificação acima do cone de insolação.

Ainda de acordo com a **Lei Municipal nº 676** os usos permitidos (Anexo 06 – Parâmetros de uso e ocupação do solo urbano) para a Zona Portuária (ZP) estão apresentados a seguir.

PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
Prefeitura Municipal de Itapoá
Rua Mariana Michels Borges, n.º 201 - Rapema do Norte - Raposa/SC CEP 89.249-000
Fone: (47) 3443-8000 Fax: (47) 3443-8025 - www.itapoa.sc.gov.br

Zona	Usos		
	Permitido	Permissível	Proibido
		Industria tipo 3 ⁽¹⁷⁾	
Sector Especial Aeroviário (SEA) /Zona de Serviços I (ZS-I)	Os Usos e atividades desta Área deverão ser analisados pela equipe técnica da prefeitura e Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDUI e CONCIDADE e ainda deverão seguir normativas dos órgãos competentes, em especial a INFRAERO. ⁽¹⁶⁾		
Zona de Expansão Portuária (ZEP)	- habitação unifamiliar - habitação coletiva horizontal - habitação coletiva vertical - comércio e serviço vicinal e de bairro - comunitário 1 - implantação de portos náuticos	Todas as demais atividades desta Área deverão ser analisados pela equipe técnica da prefeitura e Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDUI e CONCIDADE e ainda deverão seguir normativas dos órgãos competentes.	
Zona Portuária (ZP) ⁽¹²⁾⁽¹³⁾	- comércio e serviço geral ⁽²⁰⁾ - implantação de portos náuticos.	- comércio e serviço setorial ⁽⁹⁾ - comércio e serviço específico 1 ⁽²¹⁾ - comunitário 4	- todos os demais usos
Zona Retroportuária e Industrial (ZRI)	- comércio e serviço setorial ⁽¹⁴⁾ - comércio e serviço geral; - Indústria tipo 1; - Indústria tipo 2;	- comércio e serviço específico 1 - indústria tipo 03 ⁽¹⁰⁾ - uso comunitário 2 ⁽¹¹⁾	- todos os demais usos
Zona de Proteção Ambiental (ZPA)	- comunitário 4.	-	- todos os demais usos

Observações:

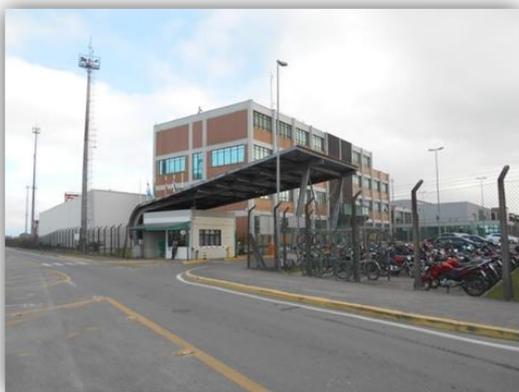
- (1) Exceto para os usos: casa lotérica, posto de venda de gás (casas específicas para venda só de gás) e borracharia.
- (2) Exceto para os usos: borracharia, açougue e oficina mecânica nas quadras limítrofes ao rio Sai Mirim dentro de uma faixa mínima de 100 metros da margem.
- (3) Somente para o uso: capela mortuária.
- (4) Exceto o uso marmoraria, depósitos e armazéns gerais, sendo estes proibidos.
- (5) Somente para os usos: Auditório; Boliche; Casa de Espetáculos Artísticos; Cinemas; Museu; Sede Cultural, Esportiva e Recreativa; Sociedade Cultural; Teatro; colônia de férias; centro de recreação; sendo todos os demais considerados como Proibido.
- (6) Somente para os usos: posto de gasolina; terminal de transportes público/rodoviária, sendo todos os demais considerados como Proibido.
- (7) Somente para o uso: Canil; grandes oficinas; impressoras, editoras; grandes oficinas de lataria de pintura; hospital veterinário e Hotel para animais. Todos demais usos são Proibidos.
- (8) Somente para os usos: Centros Comerciais; Edifícios de Escritórios; Escritório de Comércio Atacadista; Sede de Empresas; Serv-Car; Serviços de Lavagem de Veículos; Serviços Públicos; Marmorarias; Comércio Atacadista; Depósitos, Armazéns Gerais; Buffet com salão de festas; Hotel e Motel. Todos demais usos são Proibidos.
- (9) Somente para os usos: Centros Comerciais; Edifícios de Escritórios; Escritório de Comércio Atacadista; Sede de Empresas; Serviços Públicos; Comércio Atacadista; Depósitos, Armazéns Gerais. Todos demais usos são Proibidos.
- (10) Exceto para os usos: curtume; fundição de purificação de metais preciosos; indústria de artefato de amianto; indústria petroquímica; sendo estes considerados proibidos.
- (11) Permissível somente para sede cultural, esportiva e recreativa; centro de convenções, centro de exposições, sendo os demais usos proibidos.
- (12) Os parâmetros urbanísticos desta área deverão respeitar as diretrizes, planos, zoneamentos e programas específicos pertinentes dos órgãos responsáveis, sobre tudo da Prefeitura Municipal de Itapoá e ANTAQ (Agência Nacional de Transportes Aquaviários), entre outros.
- (13) Os usos, atividades e demais parâmetros urbanísticos permitidos e permissíveis nesta zona deverão ser aprovados pelo órgão municipal responsável pelo setor de planejamento urbano e municipal, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano de Itapoá - CDUI e demais órgãos e colegiados competentes.
- (14) Exceto os usos: Buffet com salão de festas; clínicas; imobiliárias; Lojas de Departamentos; Super e Hipermercados e marmorarias, sendo estes considerados proibidos.
- (15) Exceto para os usos: Entrepósitos; Cooperativas, silos; Serviços de Coleta de Resíduo Orgânico Não Inerte; Porto; Porto Seco; Áreas alfandegadas; sendo estes considerados proibidos.
- (16) Nas áreas da Zona de Proteção do aeródromo deverão seguir os padrões exigidos pelo órgão federal competente em regulamento próprio da Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária (INFRAERO), bem como determinações das demais autoridades competentes.
- (17) Permissível somente para reciclagem de plástico, metálicas, não metálicas, garrafas pet, papel, papelão e vidro.
- (18) Exceto para os usos: Porto e Silos.
- (19) Exceto para os usos: Posto de abastecimento de aeronaves.
- (20) Exceto para os usos: canil; entrepostos, cooperativas e silos; Impressoras e editoras; serviços e coleta de resíduo orgânico não inerte; hospital veterinário e hotel para animais.
- (21) Permissível somente para serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos da empresa; centro de apoio logístico; estacionamento e serviços de apoio logístico.

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando está situado na Avenida Beira Mar 5 nº 2900, bairro Figueira do Pontal, município de Itapoá – SC, sendo o mesmo composto por terreno, edificações e benfeitorias.

As fotos a seguir ilustram as fachadas do imóvel avaliando.

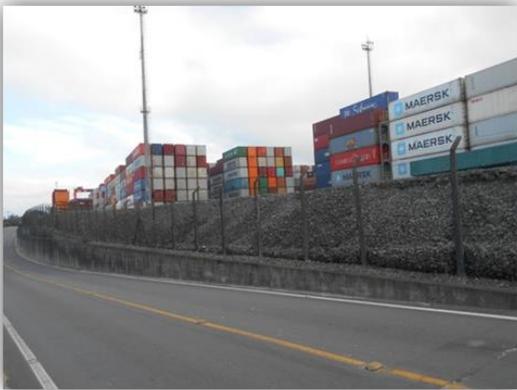
- Avenida Beira Mar 5



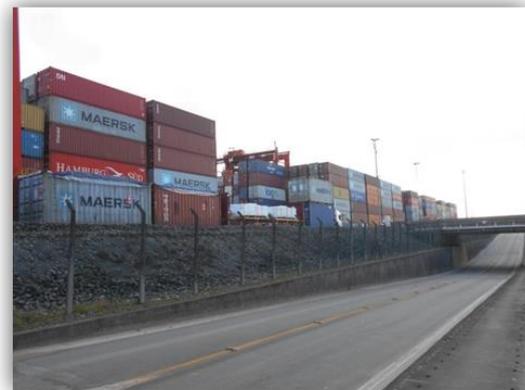
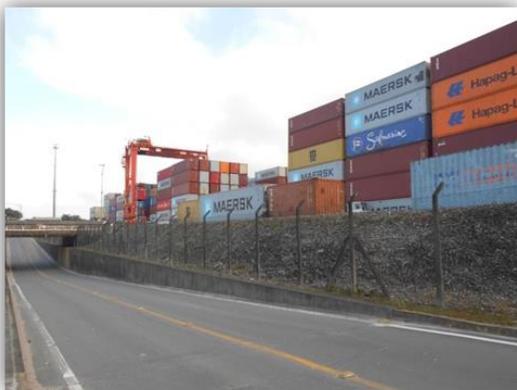
Vistas parciais da fachada do imóvel avaliando
(Avenida Beira Mar 5)



Vistas parciais da fachada do imóvel avaliando
(Avenida Beira Mar 5)



Vistas parciais da fachada do imóvel avaliando
(Avenida Beira Mar 5)



Vistas parciais da fachada do imóvel avaliando
(Avenida Beira Mar 5)



Vistas parciais da fachada do imóvel avaliando
(Avenida Beira Mar 5)

- Rua Emílio F. Battistella



Vistas parciais da fachada do imóvel avaliando
(Rua Emílio F. Battistella)



Vistas parciais da fachada do imóvel avaliando
(Rua Emílio F. Battistella)



Vistas parciais da fachada do imóvel avaliando
(Rua Emílio F. Battistella)

As fotografias a seguir ilustram o entorno do imóvel avaliando.

- Avenida Beira Mar 5



Detalhe da placa de identificação
(Avenida Beira Mar 5)



Vistas parciais da circunvizinhança
(Avenida Beira Mar 5)



Vistas parciais da circunvizinhança
(Avenida Beira Mar 5)



Vistas parciais da circunvizinhança
(Avenida Beira Mar 5)

- Rua Emílio F. Battistella



Detalhe da placa de identificação
(Rua Emílio F. Battistella)



Vistas parciais da circunvizinhança
(Rua Emílio F. Battistella)



Vistas parciais da circunvizinhança
(Rua Emílio F. Battistella)

Na data base do presente trabalho, Maio/2022, o imóvel avaliando apresenta as características descritas a seguir:

7.1. TERRENO DO IMÓVEL

Segundo informações fornecidas pelo solicitante, o terreno total do imóvel avaliando está descrito na Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 25.656 do Registro de Imóveis da Comarca de Itapoá – SC, que encontra-se no Anexo nº 2 do presente trabalho.

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO DESCRITO NA CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA Nº 25.656 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ – SC	
Área total do terreno	475.073,26 m ²
Topografia	Plana

O terreno total do imóvel limita-se ao sul com o Porto de Itapoá, a noroeste com a faixa de Área de Preservação Permanente (APP) do Rio Pequeno, a leste com uma área de vegetação em estágio avançado de regeneração e a oeste, com a via de acesso portuária (Ramal B1), especialmente construída para acessar o empreendimento.

Obs. - Incide sobre o terreno total do imóvel avaliando, uma faixa muito pouco representativa de Área de Preservação Permanente (APP), em função da presença do Rio Pequeno (de pequena largura) junto a divisa noroeste, conforme ilustrado na figura a seguir (destacada na cor verde).

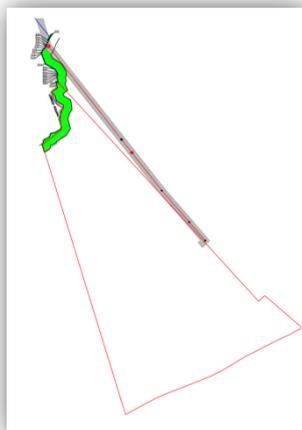


Figura ilustrativa com o perímetro do terreno total do imóvel avaliando com a indicação da área de APP incidente (em destaque na cor verde)

O terreno total do imóvel apresenta parte dos fechamentos das suas divisas compostos por cercas (mourões de concreto com tela, sendo que na parte alfandegada, com alarme perimetral em fibra ótica) e encontra-se no nível dos logradouros públicos para os quais faz frente (Avenida Beira Mar 5 e Rua Emílio F. Battistella).

7.1.1. Metodologia Adotada na Avaliação do Terreno

O terreno foi avaliado a partir da utilização do Método Comparativo de Dados do Mercado, que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo de Dados do Mercado utilizou o critério de “Tratamento por Fatores”.

7.1.2. Determinação do Valor de Mercado do Terreno

O valor de mercado do terreno avaliando será calculado através da seguinte expressão:

$$VT = S \times Vu$$

Onde:

VT	Valor de mercado do terreno
S	Área total do terreno (m ²)
Vu	Valor unitário “referencial” por metro quadrado referencial conforme pesquisa de mercado apresentada no Anexo nº 1

O valor unitário do terreno foi determinado a partir de uma ampla pesquisa realizada na região do imóvel, onde se concluiu como valor unitário básico referencial, o valor de R\$ 491,20 / m², conforme demonstrado no Anexo nº 1.

Desta forma, o valor de mercado do terreno objeto de avaliação resulta.

$$VT = 475.073,26 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 491,20 / \text{m}^2 \approx \text{R\$ } 233.356.000,00$$

Valor expresso em reais – Data base Maio/2022

Valor de Mercado do Terreno	233.356.000,00
------------------------------------	-----------------------

(Duzentos e trinta e três milhões, trezentos e cinquenta e seis mil reais)

7.2. EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS DO IMÓVEL

Sobre parte do terreno total do imóvel avaliando existem diversas edificações e benfeitorias atualmente utilizadas como instalações do Porto de Itapoá.

Obs.: O píer de atracação (cais), mesmo sendo offshore (distando aproximadamente 230 metros da linha da costa) e não estando “dentro dos limites” da área da matrícula do imóvel avaliando, é parte fundamental do “negócio” e da operação do Porto de Itapoá, e desta forma, em função do terminal estar em operação na data base do presente trabalho, o mesmo foi considerado no presente trabalho.

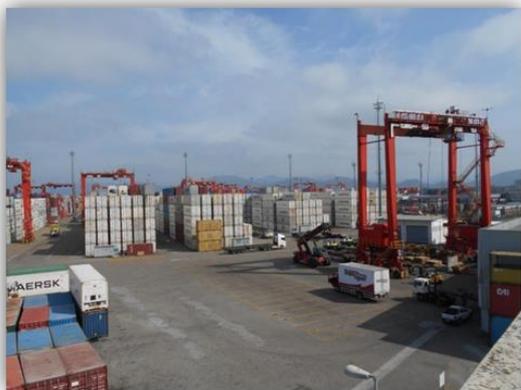
As fotografias a seguir ilustram o imóvel avaliando.



Vistas parciais do imóvel avaliando
(detalhes da parte frontal junto a portaria e prédio administrativo)



Vistas parciais do imóvel avaliando



Vistas parciais do imóvel avaliando



Vistas parciais do imóvel avaliando



Vistas parciais do imóvel avaliando
(detalhes do pátio de armazenagem de contêineres)



Vistas parciais do imóvel avaliando
(detalhes do pátio de armazenagem de contêineres em fase de ampliação)



Vistas parciais do imóvel avaliando
(detalhes da área do cais)

As edificações e benfeitorias estão descritas a seguir.

• **ITEM 1– PORTARIA E PÓRTICO (ENTRADA)**

ITEM 1 – PORTARIA E PÓRTICO (ENTRADA)	
Descrição da edificação	Edificação composta pela portaria, área para guarda de materiais dos funcionários e vigilantes e banheiro / Pórtico de entrada.
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto (portaria) / Metálica (pórtico)
Pisos	Pisos revestidos com cerâmica (portaria)
Estrutura da cobertura	Vigas de concreto (portaria) Metálica (pórtico)
Cobertura	Laje (portaria) Telhas trapezoidais metálicas (pórtico)
Forro	Laje
Fechamentos laterais	Alvenaria (blocos de concreto)
Revestimentos internos	Argamassa / Revestimentos Cerâmicos
Iluminação	Fluorescente
Portas	Vidro Temperado / Madeira
Caixilhos	Alumínio
Vidros	Vidro temperado
Pintura	Látex
Pé direito da edificação	Aproximadamente 3,00 metros (portaria) Aproximadamente 6,00 metros (pórtico)
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Regular (c)
Idade (anos)	10
Vida útil (anos)	60
Vida remanescente (anos)	50
Área total construída da edificação (m²) – ITEM 1	30,24 m² Obs: Área referente somente a portaria

Obs. - A área total construída da edificação (ITEM 1) considerada no presente trabalho foi a constante no quadro de áreas da planta (denominada “layout do pátio” – edificações) fornecida pelos interessados.

As fotografias a seguir ilustram a edificação **ITEM 1 – PORTARIA E PÓRTICO (ENTRADA)**.



Vistas parciais externas da portaria / pórtico (entrada)



Vista parcial interna da portaria



Vista parcial externa da área para guarda de materiais dos funcionários e vigilantes



Vista parcial interna da área para guarda de materiais dos funcionários e vigilantes



Vista parcial externa do banheiro



Vista parcial interna do banheiro

• ITEM 2 – PRÉDIO ADMINISTRATIVO

ITEM 2 – PRÉDIO ADMINISTRATIVO	
Descrição da ocupação - Térreo	Pavimento basicamente composto pela recepção, hall dos elevadores, corredor de circulação, salas de reunião, auditório, setor de gestão de pessoas, ambulatório médico, copa, banheiros masculino e feminino e sala do customer care e soluções integradas.
Descrição da ocupação – 1º andar	Pavimento basicamente composto pelo hall dos elevadores, corredor de circulação, área de escritórios utilizados pelos servidores do IBAMA e da ANVISA, área de escritórios para servidores da Receita Federal, área de escritórios para despachantes, sala desocupada, área de escritórios do setor de meio ambiente, copa e banheiros masculino e feminino.
Descrição da ocupação – 2º andar	Pavimento basicamente composto pelo hall dos elevadores, corredor de circulação, setor da diretoria (área da secretária, salas de reunião, salas do presidente e diretoria e copa), área de escritórios (setores administrativos e de TI), copa e banheiros masculino e feminino.
Descrição da ocupação – 3º andar	Pavimento basicamente composto pelo hall dos elevadores, corredor de circulação, setor de operação, sala da segurança patrimonial, sala do laboratório de TI, Data Center, sala do departamento jurídico, setor de engenharia e infraestrutura, copa, banheiros masculino e feminino e terraço.
Descrição da ocupação – 4º andar (cobertura)	Pavimento basicamente composto pela área do barrilete e reservatório d'água e pela área destinada aos equipamentos do sistema de refrigeração.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto
Pisos	Pisos revestidos com cerâmica / Pisos elevados com revestimento vinílico
Estrutura da cobertura	Vigas de concreto
Cobertura	Laje
Forro	Placas de fibra mineral / Laje
Fechamentos laterais	Alvenaria
Revestimentos externos	Revestimentos cerâmicos / Pannel de madeira ripada
Revestimentos internos	Argamassa / Revestimentos cerâmicos
Portas	Alumínio com vidro / Vidro temperado / Madeira
Caixilhos	Alumínio
Vidros	Temperados ou comuns (com película de proteção solar)
Iluminação	Fluorescente
Pintura	Látex
Instalações diversas	Ar condicionado central / Elevadores (2 unidades)
Pé direito da edificação	Aproximadamente 3,00 metros (cada pavimento)
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Entre novo e regular (b)

Idade (anos)	10
Vida útil (anos)	60
Vida remanescente (anos)	50
Área total construída da edificação (m²) – ITEM 2	2.849,32 m²

Obs. - A área total construída da edificação (ITEM 2) considerada no presente trabalho foi a constante no quadro de áreas da planta (denominada “layout do pátio” – edificações) fornecida pelos interessados.

As fotografias a seguir ilustram a edificação **ITEM 2 – PRÉDIO ADMINISTRATIVO**.



Vistas parciais externas do prédio administrativo



Vistas parciais externas do prédio administrativo

- Térreo



Detalhe da placa de identificação (térreo)



Vistas parciais internas da recepção



Detalhe do hall dos elevadores no pavimento térreo



Detalhe do corredor de circulação



Vista parcial externa do auditório



Vista parcial interna do auditório



Vistas parciais internas do setor de gestão de pessoas



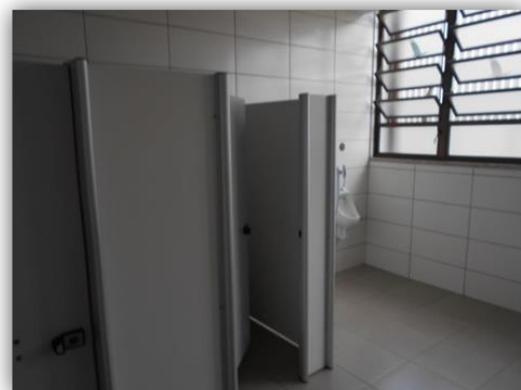
Vista parcial externa da copa



Vista parcial interna da copa



Vista parcial externa do banheiro masculino



Vistas parciais internas do banheiro masculino

- 1º andar



Detalhe da placa de identificação
(1º andar)



Detalhe do hall dos elevadores no 1º andar



Detalhe do corredor de circulação



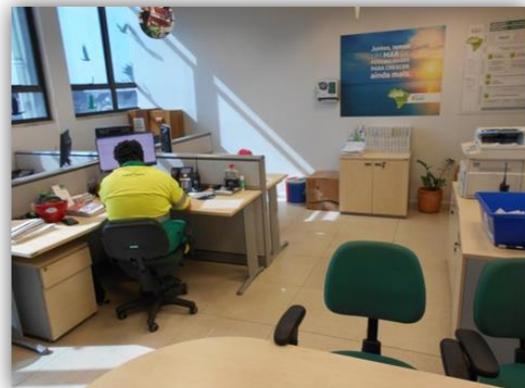
Vista parcial externa da área de escritórios utilizados pelo servidores do IBAMA e da ANVISA



Vista parcial externa da área de escritórios para despachantes



Vista parcial externa da área de escritórios do setor de meio ambiente



Vista parcial interna da área de escritórios do setor de meio ambiente

- 2º andar



Detalhe da placa de identificação
(2º andar)



Detalhe do hall dos elevadores no 2º andar



Detalhe do corredor de circulação



Vista parcial interna do setor da diretoria



Vistas parciais internas da área de escritórios
(setores administrativos e de TI)

- 3º andar



Detalhe da placa de identificação
(3º andar)



Detalhe do hall dos elevadores no 3º andar



Detalhe do corredor de circulação



Vista parcial externa do setor de operação



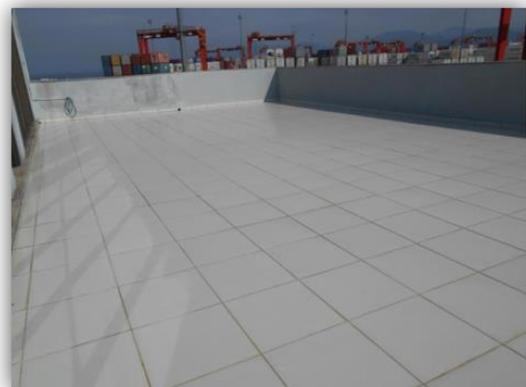
Vista parcial interna do setor de operação



Vista parcial externa do setor de engenharia e infraestrutura



Vista parcial interna do setor de engenharia e infraestrutura



Vistas parciais do terraço

- 4º andar (cobertura)



Detalhe da placa de identificação
(4º andar)



Detalhe da área destinada aos equipamentos do
sistema de refrigeração

• **ITEM 3 – PRÉDIO DOS DOCKERS E DO REFEITÓRIO**

ITEM 3 – PRÉDIO DOS DOCKERS E DO REFEITÓRIO	
Descrição da ocupação – Térreo (Prédio de apoio aos dockers e do Refeitório)	Pavimento basicamente composto pela entrada a área de apoio aos dockers e ao refeitório, vestiários, passagem (torniquetes) entre o prédio de apoio aos dockers e a área alfandegada, sala para scanner, refeitório, cozinha, despensa, copa para funcionários na área do refeitório, área de devolução de bandejas e lavagem do refeitório e banheiros PNE (masculino e feminino) da área interna do refeitório.
Descrição da ocupação – Pavimento Superior (Prédio de apoio aos dockers)	Pavimento basicamente composto pela sala em reforma (futura sala de treinamento do SENAI), vestiários e do abrigo para o equipamento de refrigeração que atende o refeitório (situado na laje externa de coberturas do refeitório).
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto
Pisos	Pisos revestidos com cerâmica
Estrutura da cobertura	Vigas de concreto
Cobertura	Laje
Forro	Placas de fibra mineral ou lisas / Laje
Fechamentos laterais	Alvenaria / Blocos de vidro
Revestimentos externos	Argamassa / Revestimentos cerâmicos
Revestimentos internos	Argamassa / Revestimentos cerâmicos
Portas	Alumínio com vidro / Madeira
Caixilhos	Alumínio
Vidros	Temperados ou comuns (com película de proteção solar)
Iluminação	Fluorescente
Pintura	Látex
Número de pavimentos	2 pavimentos (prédio de apoio dos Dockers) 1 pavimento (refeitório)
Instalações diversas	Ar condicionado central / Elevador (1 unidade -plataforma de acessibilidade para PNE)
Pé direito da edificação	Aproximadamente 3,00 metros (cada pavimento)
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Entre novo e regular (b)
Idade (anos)	10
Vida útil (anos)	60
Vida remanescente (anos)	50
Área total construída da edificação (m²) – ITEM 3	975,56 m²

Obs. - A área total construída da edificação (ITEM 3) considerada no presente trabalho foi a constante no quadro de áreas da planta (denominada “layout do pátio” – edificações) fornecida pelos interessados.

As fotografias a seguir ilustram a edificação **ITEM 3 – PRÉDIO DOS DOCKERS E REFEITÓRIO**.



Vistas parciais externas do prédio de apoio aos dockers e refeitório



Vistas parciais externas do prédio de apoio aos dockers

- Térreo



Vistas parciais internas do prédio de apoio aos dockers



Vista parcial externa do vestiário masculino (prédio de apoio aos dockers)



Vistas parciais internas do vestiário masculino (prédio de apoio aos dockers)



Detalhe da passagem (torniquetes) entre o prédio de apoio aos dockers e a área alfandegada



Vistas parciais internas da área do refeitório



Vista parcial interna da cozinha do refeitório



Vista parcial interna da despensa do refeitório



Vistas parciais internas da copa para funcionários na área do refeitório



Detalhes da área de devolução de bandejas e lavagem do refeitório



Detalhe do acesso aos banheiros PNE (masculino e feminino) da área interna do refeitório



Detalhe do banheiro PNE (masculino) da área interna do refeitório

- Pavimento Superior



Vistas parciais internas da sala em reforma
(futura sala de treinamento do SENAI)



Vistas parciais internas do vestiário masculino



Vistas parciais da laje externa



Vista parcial externa do abrigo para o equipamento de refrigeração que atende o refeitório



Vista parcial interna do abrigo para o equipamento de refrigeração que atende o refeitório

• **ITEM 4 – ABRIGO PARA RESÍDUOS ORGÂNICOS E CILINDROS DE GÁS (ÁREA PRÓXIMA AO REFEITÓRIO)**

ITEM 4 – ABRIGO PARA RESÍDUOS ORGÂNICOS E CILINDROS DE GÁS (ÁREA PRÓXIMA AO REFEITÓRIO)	
Descrição da edificação	Edificação composta pelo abrigo para resíduos orgânicos e cilindros de gás (área próxima ao refeitório).
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Alvenaria de blocos de concreto
Pisos	Pisos revestidos com cerâmica
Cobertura	Laje
Fechamentos laterais	Alvenaria de blocos de concreto
Revestimentos internos	Argamassa
Pintura	Látex
Portas	Perfis metálicos com tela
Pé direito da edificação	Aproximadamente 2,00 metros
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Regular (c)
Idade (anos)	10
Vida útil (anos)	60
Vida remanescente (anos)	50
Área total construída da edificação (m²) – ITEM 4	12,87 m²

Obs. - A área total construída da edificação (ITEM 4) considerada no presente trabalho foi estimada “in loco”.

As fotografias a seguir ilustram a edificação **ITEM 4 – ABRIGO PARA RESÍDUOS ORGÂNICOS E CILINDROS DE GÁS (ÁREA PRÓXIMA AO REFEITÓRIO)**.



Vista parcial do abrigo para resíduos orgânicos e cilindros de gás (área próxima ao refeitório)



Vista parcial do abrigo para resíduos orgânicos e cilindros de gás (área próxima ao refeitório)

• ITEM 5 – GALPÃO DA OFICINA DE MANUTENÇÃO MECÂNICA / ELÉTRICA E ÁREAS DE APOIO (ESTRUTURAS INTERNAS)

ITEM 5 – GALPÃO DA OFICINA DE MANUTENÇÃO MECÂNICA / ELÉTRICA E ÁREAS DE APOIO (ESTRUTURAS INTERNAS)	
Descrição da edificação	<p>Edificação basicamente composta pela oficina de manutenção mecânica / elétrica, área do CPD, setor de borracharia, setor de pintura, áreas de almoxarifados diversos (peças, produtos perigosos e bobinas de aço) e sala do compressor.</p> <p>Estruturas internas (áreas de apoio)</p> <p>Térreo:</p> <p>Escritório do almoxarifado de peças, almoxarifado de peças, salas dos técnicos de manutenção, banheiros, vestiário masculino, copa e escada de acesso as áreas de apoio no pavimento superior.</p> <p>Pavimento Superior:</p> <p>Salas da administração da oficina de manutenção, sala de reunião e copa da administração da oficina de manutenção, depósito de peças e de materiais diversos e futura sala para analistas.</p>
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto pré-moldado / Metálica
Pisos	Pisos em concreto ou revestidos com cerâmica / Piso elevado no CPD
Estrutura da cobertura	Metálica (com lanternim)
Cobertura	Telhas trapezoidais metálicas
Forro	Parcialmente em placas de fibra mineral ou laje (nas áreas de apoio)
Fechamentos laterais	Alvenaria de blocos de concreto / Telhas trapezoidais metálicas
Revestimentos internos	Parcialmente com argamassa ou revestimentos cerâmicos
Portões e portas	Portões metálicos / Portas de madeira / Portão de aço de enrolar
Caixilhos	Alumínio
Vidros	Comuns
Iluminação	A prova de explosão no galpão / Fluorescente (nas estruturas internas)
Pintura	Látex / Epóxi
Pé direito da edificação	Aproximadamente 3,00 metros (nas áreas de apoio) Aproximadamente 9,00 metros (galpão)
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Regular (c)
Idade (anos)	10
Vida útil (anos)	60
Vida remanescente (anos)	50
Área total construída da edificação (m²) – ITEM 5	2.403,00 m²

Obs. - A área total construída da edificação (ITEM 5) considerada no presente trabalho foi a constante no quadro de áreas da planta (denominada “layout do pátio” – edificações) fornecida pelos interessados.

As fotografias a seguir ilustram a edificação ITEM 5 – GALPÃO DA OFICINA DE MANUTENÇÃO MECÂNICA / ELÉTRICA E ÁREAS DE APOIO (ESTRUTURAS INTERNAS).



Vistas parciais externas do galpão da oficina de manutenção mecânica / elétrica



Vistas parciais internas do galpão da oficina de manutenção mecânica / elétrica



Vistas parciais internas do galpão da oficina de manutenção mecânica / elétrica



Detalhe externo da área do CPD



Detalhe da área do setor de borracharia



Detalhe da área da oficina mecânica



Detalhe da área do setor de pintura



Detalhe da área do almoxarifado de produtos perigosos



Detalhe da área do almoxarifado de bobinas de aço



Vistas parciais externas das áreas de apoio (estruturas internas) do galpão da oficina de manutenção mecânica / elétrica



Detalhe interno do escritório do almoxarifado de peças (área de apoio – pavimento térreo)



Detalhe interno do almoxarifado de peças (área de apoio – pavimento térreo)



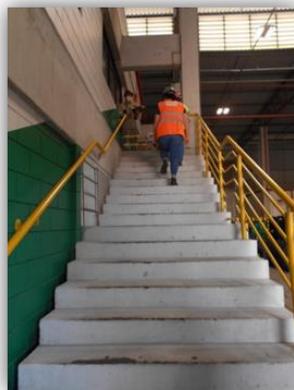
Detalhe interno da sala do técnico de manutenção elétrica (área de apoio – pavimento térreo)



Detalhe interno do vestiário masculino (área de apoio – pavimento térreo)



Detalhe interno da copa
(área de apoio – pavimento térreo)



Detalhe da escada de acesso as áreas de apoio
no pavimento superior



Detalhes internos das salas da administração da oficina de manutenção
(área de apoio – pavimento superior)



Detalhe interno da sala de reunião da administração da oficina de manutenção
(área de apoio – pavimento superior)



Detalhe interno da copa da administração da oficina de manutenção
(área de apoio – pavimento superior)



Detalhe interno do depósito de materiais diversos
(área de apoio – pavimento superior)



Detalhe interno da futura sala para analistas
(área de apoio – pavimento superior)

• ITEM 6 – ARMAZÉM DE INSPEÇÃO DE PRODUTOS

ITEM 6 – ARMAZÉM DE INSPEÇÃO DE PRODUTOS	
Descrição da edificação	Edificação composta pelo armazém de inspeção de produtos, banheiros masculino e feminino, sala para inspeção utilizada por técnicos do Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (M.A.P.A.), “barreira sanitária”, área para estocagem de produtos na câmara frigorífica e túnel retrátil para recebimento de produtos.
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto pré-moldado / Metálica
Pisos	Pisos em concreto ou com blocos de concreto intertravados
Estrutura da cobertura	Metálica (com lanternim)
Cobertura	Telhas trapezoidais metálicas
Forro	Parcialmente em PVC / Painéis de fibra mineral (áreas de apoio e banheiros)
Fechamentos laterais	Alvenaria de blocos de concreto / Telhas trapezoidais metálicas
Revestimentos internos	Parcialmente com revestimentos cerâmicos (áreas de apoio)
Portões e portas	Portões metálicos / Portas de madeira
Caixilhos	Alumínio
Vidros	Comuns
Iluminação	A prova de explosão no galpão / Fluorescente (nas estruturas internas)
Pintura	Látex / Epóxi
Instalações diversas	Câmara frigorífica (Isopainéis)
Pé direito da edificação	Aproximadamente 6,00 metros (no galpão) Aproximadamente 3,00 metros (áreas de apoio)
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Entre novo e regular (b)
Idade (anos)	8
Vida útil (anos)	60
Vida remanescente (anos)	52
Área total construída da edificação (m²) – ITEM 6	2.026,82 m²

Obs. - A área total construída da edificação (ITEM 6) considerada no presente trabalho foi a constante no quadro de áreas da planta (denominada “layout do pátio” – edificações) fornecida pelos interessados.

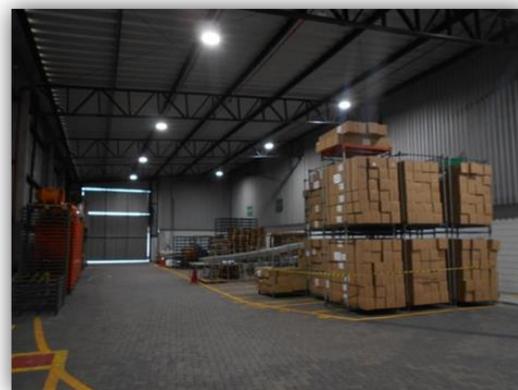
As fotografias a seguir ilustram a edificação **ITEM 6 – ARMAZÉM DE INSPEÇÃO DE PRODUTOS**.



Vista parcial externa do armazém de inspeção de produtos



Vistas parciais internas do armazém de inspeção de produtos



Vistas parciais internas do armazém de inspeção de produtos



Vistas parciais internas do armazém de inspeção de produtos



Vista parcial interna do armazém de inspeção de produtos



Detalhe externo dos banheiros na área do armazém de inspeção de produtos



Detalhe interno do banheiro masculino na área do armazém de inspeção



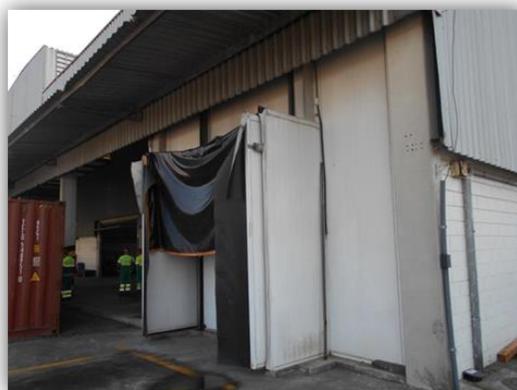
Detalhe externo sala para inspeção utilizada por técnicos do Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (M.A.P.A.)



Detalhe interno sala para inspeção utilizada por técnicos do Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (M.A.P.A.)



Detalhe da “barreira sanitária” na área para estocagem de produtos na câmara frigorífica



Detalhe da área do túnel retrátil para recebimento de produtos

• ITEM 7 – ÁREA DO POSTO DE ABASTECIMENTO (DIESEL)

ITEM 7 – ÁREA DO POSTO DE ABASTECIMENTO (DIESEL)	
Descrição da edificação	Edificação composta pela área do posto de abastecimento (diesel).
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Metálica
Pisos	Pisos em concreto
Estrutura da cobertura	Metálica
Cobertura	Telhas trapezoidais metálicas
Iluminação	A prova de explosão
Instalações diversas	Bacia de contenção em concreto para tanques Caixa separadora de água e óleo
Pé direito da edificação	Aproximadamente 6,00 metros
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Regular (c)
Idade (anos)	10
Vida útil (anos)	40
Vida remanescente (anos)	30
Área total construída da edificação (m²) – ITEM 7	297,00 m²

Obs. - A área total construída da edificação (ITEM 7) considerada no presente trabalho foi fornecida pelos interessados.

As fotografias a seguir ilustram a edificação ITEM 7 – ÁREA DO POSTO DE ABASTECIMENTO (DIESEL).



Vistas parciais da área do posto de abastecimento (diesel)



Vista parcial da área do posto de abastecimento (diesel)

• **ITEM 8 – GALPÃO DA CENTRAL DE RESÍDUOS**

ITEM 8 – GALPÃO DA CENTRAL DE RESÍDUOS	
Descrição da edificação	Edificação composta pelo galpão da central de resíduos.
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto / Alvenaria de blocos de concreto
Pisos	Pisos em concreto
Estrutura da cobertura	Metálica
Cobertura	Telhas trapezoidais metálicas
Fechamentos laterais	Alvenaria de blocos de concreto / Elementos vazados
Portões	Metálicos
Iluminação	Fluorescente
Pintura	Látex
Pé direito da edificação	Aproximadamente 6,00 metros
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Regular (c)
Idade (anos)	10
Vida útil (anos)	60
Vida remanescente (anos)	50
Área total construída da edificação (m²) – ITEM 8	150,00 m²

Obs. - A área total construída da edificação (ITEM 8) considerada no presente trabalho foi a constante no quadro de áreas da planta (denominada “layout do pátio” – edificações) fornecida pelos interessados.

As fotografias a seguir ilustram a edificação **ITEM 8 – GALPÃO DA CENTRAL DE RESÍDUOS**.



Vistas parciais externas do galpão da central de resíduos



Vistas parciais internas do galpão da central de resíduos

• **ITEM 9 – SUBESTAÇÃO 01 (SE-01)**

ITEM 9 – SUBESTAÇÃO 01 (SE-01)	
Descrição da edificação	Edificação composta pela subestação 01 (SE-01) e geradores
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto
Pisos	Pisos em concreto
Cobertura	Telhas trapezoidais metálicas
Forro	Laje
Fechamentos laterais	Alvenaria de blocos de concreto / Elementos vazados
Portas	Metálicas
Iluminação	A prova de explosão
Venezianas (ventilação)	Metálicas
Pintura	Látex
Pé direito da edificação	Aproximadamente 4,20 metros
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Entre novo e regular (b)
Idade (anos)	10
Vida útil (anos)	60
Vida remanescente (anos)	50
Área total construída da edificação (m²) – ITEM 9	222,04 m²

Obs. - A área total construída da edificação (ITEM 9) considerada no presente trabalho foi a constante no quadro de áreas da planta (denominada “layout do pátio” – edificações) fornecida pelos interessados.

As fotografias a seguir ilustram a edificação **ITEM 9 – SUBESTAÇÃO 01 (SE-01)**.



Vistas parciais externas da subestação 01 (SE-01)



Vista parcial externa da subestação 01 (SE-01)

• **ITEM 10 – SUBESTAÇÃO 04 (SE-04)**

ITEM 10 – SUBESTAÇÃO 04 (SE-04)	
Descrição da edificação	Edificação composta pela subestação 04 (SE-04).
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto
Pisos	Pisos em concreto
Cobertura	Telhas trapezoidais metálicas
Forro	Laje
Fechamentos laterais	Alvenaria de blocos de concreto
Portas	Metálicas
Iluminação	A prova de explosão
Pintura	Látex
Pé direito da edificação	Aproximadamente 4,00 metros
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Entre novo e regular (b)
Idade (anos)	10
Vida útil (anos)	60
Vida remanescente (anos)	50
Área total construída da edificação (m²) – ITEM 10	50,40 m²

Obs. - A área total construída da edificação (ITEM 10) considerada no presente trabalho foi a constante no quadro de áreas da planta (denominada “layout do pátio” – edificações) fornecida pelos interessados.

As fotografias a seguir ilustram a edificação **ITEM 10 – SUBESTAÇÃO 04 (SE-04)**.



Vistas parciais externas da subestação 04 (SE-04)

• **ITEM 11 – PRÉDIO DE APOIO AOS GATES**

ITEM 11 – PRÉDIO DE APOIO AOS GATES	
Descrição da edificação	Edificação basicamente composta pela área da administração (escritório, copa e CPD), copa e banheiros (masculino, feminino e PNE) para motoristas, sala de reunião e vestiários para funcionários.
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto
Pisos	Pisos revestidos com cerâmica
Cobertura	Telhas trapezoidais metálicas
Forro	Laje
Fechamentos laterais	Alvenaria
Revestimentos externos	Revestimentos cerâmicos
Revestimentos internos	Argamassa / Revestimentos cerâmicos
Portas	Alumínio com vidro / Madeira
Caixilhos	Alumínio
Vidros	Temperados ou comuns (com película de proteção solar)
Iluminação	Fluorescente
Pintura	Látex
Pé direito da edificação	Aproximadamente 3,00 metros
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Entre novo e regular (b)
Idade (anos)	10
Vida útil (anos)	60
Vida remanescente (anos)	50
Área total construída da edificação (m²) – ITEM 11	373,52 m²

Obs. - A área total construída da edificação (ITEM 11) considerada no presente trabalho foi a constante no quadro de áreas da planta (denominada “layout do pátio” – edificações) fornecida pelos interessados.

As fotografias a seguir ilustram a edificação **ITEM 11 – PRÉDIO DE APOIO AOS GATES**.



Vistas parciais externas do prédio de apoio aos GATES



Vistas parciais externas do prédio de apoio aos GATES



Detalhe externo da área da administração do prédio de apoio aos GATES



Detalhes internos da área da administração
(prédio de apoio aos GATES)



Detalhe interno da copa da área da administração
(prédio de apoio aos GATES)



Detalhe externo da área dos banheiros (masculino, feminino e PNE)
para motoristas (prédio de apoio aos GATES)



Detalhe interno da área da copa para suporte aos motoristas
(prédio de apoio aos GATES)



Detalhes internos do vestiário masculino para funcionários (prédio de apoio aos GATES)

• ITEM 12 – GATES

ITEM 12 – GATES	
Descrição da edificação	Edificação composta pela área dos GATES de entrada e saída e pelas cabines de controle.
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Metálica / Concreto (bases)
Pisos	Pisos em concreto / Pisos revestidos com cerâmica (nas cabines)
Estrutura da cobertura	Metálica
Cobertura	Telhas trapezoidais metálicas
Forro	Laje (nas cabines)
Fechamentos laterais	Alvenaria de blocos de concreto (nas cabines)
Revestimentos internos	Parcialmente com argamassa ou revestimentos cerâmicos
Portas	Alumínio com vidro (nas cabines)
Caixilhos	Alumínio (nas cabines)
Vidros	Comuns
Iluminação	A prova de explosão (nos gates) / Fluorescente (nas cabines)
Pintura	Látex
Número atual de GATES	8
Instalações diversas	Passarela metálica Balanças rodoviárias Estruturas em concreto (denominados “submarinos”) para balizar a passagem dos veículos pelos gates
Pé direito da edificação	Aproximadamente 9,00 metros (gates) Aproximadamente 2,10 metros (cabines)
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Entre novo e regular (b)
Idade (anos)	8
Vida útil (anos)	60
Vida remanescente (anos)	52
Área total construída da edificação (m²) – ITEM 12	2.026,20 m²

Obs. - A área total construída da edificação (ITEM 12) considerada no presente trabalho foi a constante no quadro de áreas da planta (denominada “layout do pátio” – edificações) fornecida pelos interessados.

As fotografias a seguir ilustram a edificação **ITEM 12 – GATES**.



Vistas parciais da área dos GATES



Vistas parciais da área dos GATES

• **ITEM 13 – SUBESTAÇÃO 138kV**

ITEM 13 – SUBESTAÇÃO 138kV	
Descrição da edificação	Edificação composta pela subestação 138kV.
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto
Pisos	Pisos em concreto
Cobertura	Laje
Fechamentos laterais	Alvenaria
Iluminação	A prova de explosão
Portas	Metálicas
Caixilhos	Alumínio
Vidros	Comuns
Pintura	Látex
Pé direito da edificação	Aproximadamente 4,00 metros
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Entre novo e regular (b)
Idade (anos)	10
Vida útil (anos)	60
Vida remanescente (anos)	50
Área total construída da edificação (m ²) – ITEM 13	82,60 m ²

Obs. - A área total construída da edificação (ITEM 13) considerada no presente trabalho foi a constante no quadro de áreas da planta (denominada “layout do pátio” – edificações) fornecida pelos interessados.

As fotografias a seguir ilustram a edificação **ITEM 13 – SUBESTAÇÃO 138kV**.



Vistas parciais externas da subestação 138kV

• ITEM 14 – DEPÓSITO DE EMERGÊNCIA AMBIENTAL

ITEM 14 – DEPÓSITO DE EMERGÊNCIA AMBIENTAL	
Descrição da edificação	Edificação composta pelo depósito de emergência ambiental, banheiro e área dos lavatórios.
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto
Pisos	Pisos revestidos com cerâmica
Cobertura	Laje
Fechamentos laterais	Alvenaria de blocos de concreto / elementos vazados
Revestimentos internos	Parcialmente com revestimentos cerâmicos
Iluminação	Fluorescente
Portas	Gradil metálico / Alumínio (banheiro)
Venezianas	Alumínio
Pintura	Látex
Instalações diversas	Bacia de contenção (área anexa) em concreto
Pé direito da edificação	Aproximadamente 3,50 metros
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Regular (c)
Idade (anos)	10
Vida útil (anos)	60
Vida remanescente (anos)	50
Área total construída da edificação (m²) – ITEM 14	52,80 m²

Obs. - A área total construída da edificação (ITEM 14) considerada no presente trabalho foi a constante no quadro de áreas da planta (denominada “layout do pátio” – edificações) fornecida pelos interessados.

As fotografias a seguir ilustram a edificação **ITEM 14 – DEPÓSITO DE EMERGÊNCIA AMBIENTAL**.



Vistas parciais externas do depósito de emergência ambiental



Vistas parciais internas do depósito de emergência ambiental



Detalhe do banheiro na área do depósito de emergência ambiental

• **ITEM 15 – SUBESTAÇÃO 02 (SE-02)**

ITEM 15 – SUBESTAÇÃO 02 (SE-02)	
Descrição da edificação	Edificação composta pela subestação 02 (SE-02) e área do gerador.
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto
Pisos	Pisos em concreto
Cobertura	Telhas trapezoidais metálicas
Forro	Laje
Fechamentos laterais	Alvenaria de blocos de concreto / Elementos vazados / Brises
Iluminação	A prova de explosão
Portas	Metálicas
Venezianas (ventilação)	Metálicas
Pintura	Látex
Pé direito da edificação	Aproximadamente 4,00 metros
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Entre novo e regular (b)
Idade (anos)	10
Vida útil (anos)	60
Vida remanescente (anos)	50
Área total construída da edificação (m ²) – ITEM 15	99,84 m ²

Obs. - A área total construída da edificação (ITEM 15) considerada no presente trabalho foi a constante no quadro de áreas da planta (denominada “layout do pátio” – edificações) fornecida pelos interessados.

As fotografias a seguir ilustram a edificação **ITEM 15 – SUBESTAÇÃO 02 (SE-02)**.



Vistas parciais externas da subestação 02 (SE-02)

• **ITEM 16 – SUBESTAÇÃO 03 (SE-03) / CASA DE BOMBAS DO SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO / BANHEIRO ANEXO (ÁREA DO CAIS)**

ITEM 16 – SUBESTAÇÃO 03 (SE-03) / CASA DE BOMBAS DO SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO / BANHEIRO ANEXO (ÁREA DO CAIS)	
Descrição da edificação	Edificação composta pela subestação 03 (SE-03), pela área da casa de bombas do sistema de combate a incêndio e pelo banheiro anexo à casa de bombas do sistema de combate a incêndio.
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto
Pisos	Pisos em concreto ou revestidos com cerâmica (na área do banheiro anexo)
Cobertura	Telhas trapezoidais metálicas
Forro	Laje
Fechamentos laterais	Alvenaria de blocos de concreto
Revestimentos internos	Parcialmente com revestimentos cerâmicos (banheiro anexo)
Iluminação	A prova de explosão / Fluorescente
Portas	Metálicas
Venezianas	Metálicas
Pintura	Látex
Pé direito da edificação	Aproximadamente 4,00 metros
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Entre novo e regular (b)
Idade (anos)	10
Vida útil (anos)	60
Vida remanescente (anos)	50
Área total construída da edificação (m²) – ITEM 16	128,18 m²

Obs. - A área total construída da edificação (ITEM 16) considerada no presente trabalho foi a constante no quadro de áreas da planta (denominada “layout do pátio” – edificações) fornecida pelos interessados.

As fotografias a seguir ilustram a edificação ITEM 16 – SUBESTAÇÃO 03 (SE-03) / CASA DE BOMBAS DO SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO / BANHEIRO ANEXO (ÁREA DO CAIS).



Vistas parciais externas da subestação 03 (SE-03)



Detalhe interno da área da casa de bombas do sistema de combate a incêndio



Detalhe interno do banheiro anexo à casa de bombas do sistema de combate a incêndio

• **ITEM 17 – BANHEIRO (ÁREA PRÓXIMA AOS GATES E AO PÁTIO DE ARMAZENAGEM DE CONTÊINERES)**

ITEM 17 – BANHEIRO (ÁREA PRÓXIMA AOS GATES E AO PÁTIO DE ARMAZENAGEM DE CONTÊINERES)	
Descrição da edificação	Edificação composta pelo banheiro (área próxima aos GATES e ao pátio de armazenagem de contêineres).
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto
Pisos	Pisos revestidos com cerâmica
Cobertura	Laje
Fechamentos laterais	Alvenaria de blocos de concreto
Revestimentos internos	Revestimentos cerâmicos
Iluminação	Fluorescente
Portas	Metálicas
Caixilhos	Alumínio
Vidros	Canelados
Pintura	Látex
Pé direito da edificação	Aproximadamente 3,00 metros
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Entre novo e regular (b)
Idade (anos)	10
Vida útil (anos)	60
Vida remanescente (anos)	50
Área total construída da edificação (m²) – ITEM 17	6.80 m²

Obs. - A área total construída da edificação (ITEM 17) considerada no presente trabalho foi a constante no quadro de áreas da planta (denominada “layout do pátio” – edificações) fornecida pelos interessados.

As fotografias a seguir ilustram a edificação **ITEM 17 – BANHEIRO (ÁREA PRÓXIMA AOS GATES E AO PÁTIO DE ARMAZENAGEM DE CONTÊINERES)**.



Vistas parciais externas do banheiro
(área próxima aos GATES e ao pátio de armazenagem de contêineres)

• **ITEM 18 – ESCRITÓRIO “CONTÊINER” PARA TÉCNICOS DAS TOMADAS REEFER (ÁREA PRÓXIMA AOS GATES E AO PÁTIO DE ARMAZENAGEM)**

ITEM 18 – ESCRITÓRIO “CONTÊINER” PARA TÉCNICOS DAS TOMADAS REEFER (ÁREA PRÓXIMA AOS GATES E AO PÁTIO DE ARMAZENAGEM)	
Descrição da edificação	Edificação composta pelo escritório “contêiner” para técnicos das tomadas reefers (área próxima aos GATES e ao pátio de armazenagem).
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Aço
Pisos	Pisos revestidos com cerâmica
Cobertura	Chapas de aço
Forro	PVC
Fechamentos laterais	Chapas de aço
Iluminação	Fluorescente
Porta	Vidro temperado
Caixilho	Alumínio
Vidros	Comuns
Pé direito da edificação	Aproximadamente 2,00 metros
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Regular (c)
Idade (anos)	3
Vida útil (anos)	10
Vida remanescente (anos)	7
Área total construída da edificação (m²) – ITEM 18	14,64 m²

Obs.: A área total construída da edificação (ITEM 18) considerada no presente trabalho foi baseada nas dimensões do contêiner (padrão).

As fotografias a seguir ilustram a edificação **ITEM 18 – ESCRITÓRIO “CONTÊNER” PARA TÉCNICOS DAS TOMADAS REEFER (ÁREA PRÓXIMA AOS GATES E AO PÁTIO DE ARMAZENAGEM)**.



Vista parcial externa do escritório “contêiner” para técnicos das tomadas reefer (área próxima aos GATES e ao pátio de armazenagem)



Vista parcial interna do escritório “contêiner” para técnicos das tomadas reefer (área próxima aos GATES e ao pátio de armazenagem)

• **ITEM 19 – CASA DE MÁQUINAS DA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE EFLUENTES (ETE)**

ITEM 19 – CASA DE MÁQUINAS DA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE EFLUENTES (ETE)	
Descrição da edificação	Edificação composta pela casa de máquinas da estação de tratamento de efluentes (ETE).
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto
Pisos	Pisos em concreto
Cobertura	Telhas trapezoidais metálicas
Forro	Laje
Fechamentos laterais	Alvenaria de blocos de concreto
Iluminação	Fluorescente
Portas	Metálicas
Pintura	Látex
Pé direito da edificação	Aproximadamente 3,50 metros
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Regular (c)
Idade (anos)	10
Vida útil (anos)	60
Vida remanescente (anos)	50
Área total construída da edificação (m²) – ITEM 19	28,06 m²

Obs. - A área total construída da edificação (ITEM 19) considerada no presente trabalho foi a constante no quadro de áreas da planta (denominada “layout do pátio” – edificações) fornecida pelos interessados.

As fotografias a seguir ilustram a edificação ITEM 19 – CASA DE MÁQUINAS DA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE EFLUENTES (ETE).



Vista parcial externa da casa de máquinas da estação de tratamento de efluentes (ETE)



Vista parcial interna da casa de máquinas da estação de tratamento de efluentes (ETE)

• **ITEM 20 – CASA DE BOMBAS DA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE EFLUENTES (ETE)**

ITEM 20 – CASA DE BOMBAS DA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE EFLUENTES (ETE)	
Descrição da edificação	Edificação composta pela casa de bombas da estação de tratamento de efluentes (ETE).
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Concreto
Pisos	Pisos em concreto
Cobertura	Telhas trapezoidais metálicas
Forro	Laje
Fechamentos laterais	Alvenaria de blocos de concreto / Elementos vazados
Iluminação	Fluorescente
Portas	Metálicas
Pintura	Látex
Pé direito da edificação	Aproximadamente 3,50 metros
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Entre novo e regular (b)
Idade (anos)	10
Vida útil (anos)	60
Vida remanescente (anos)	50
Área total construída da edificação (m ²) – ITEM 20	4,00 m ²

Obs. - A área total construída da edificação (ITEM 20) considerada no presente trabalho foi estimada “in loco”.

As fotografias a seguir ilustram a edificação **ITEM 20 – CASA DE BOMBAS DA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE EFLUENTES (ETE)**.



Vista parcial externa da casa de bombas da estação de tratamento de efluentes (ETE)



Vista parcial interna da casa de bombas da estação de tratamento de efluentes (ETE)

• **ITEM 21 – PONTE DE ACESSO E PIER DE ATRACAÇÃO (1ª FASE COM 630 METROS DE EXTENSÃO)**

ITEM 21 – PONTE DE ACESSO E PIER DE ATRACAÇÃO (1ª FASE COM 630 METROS DE EXTENSÃO)	
Descrição da edificação	Edificação composta pela ponte de acesso e pelo pier de atracação (1ª Fase com 630 metros).
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Ponte de acesso	
<ul style="list-style-type: none"> Sistema estrutural em grelha com vigas pré-moldadas protendidas e pré-lajes pré-moldadas, meso-estrutura pré-moldadas. Infraestrutura em estacas pré-moldadas. Dimensões: 230,00 m x 14,40 m = 3.312,00 m² (área total da ponte de acesso ao cais). 	
Pier de atracação (1ª Fase)	
<ul style="list-style-type: none"> Sistema estrutural em grelha com vigas pré-moldadas protendidas e pré-lajes pré-moldadas, meso-estrutura pré-moldadas. Trilho A-120, Aço DIN 536, e sistema Gantrex. Defensas de elemento de borracha tipo cone 1050H e 1300H, painel frontal metálico revestido de placas de polietileno UHMW e elementos de fixação galvanizados a fogo. Dimensões: 630,00 m x 43,00 m = 27.090,00 m² (área total do pier de atracação - 1ª Fase). 	
Área total geral = 3.312,00 m² (ponte de acesso) + 27.090,00 m² (pier de atracação- 1ª Fase) = 30.402,00 m²	
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Entre novo e regular (b)
Idade (anos)	10
Vida útil (anos)	60
Vida remanescente (anos)	50
Área total construída da edificação (m²) – ITEM 21	30.402,00 m²

Obs. - A área total construída da edificação (ITEM 21) considerada no presente trabalho foi baseada nas informações fornecidas pelos interessados.

As fotografias a seguir ilustram a edificação **ITEM 21 – PONTE DE ACESSO E PIER DE ATRACAÇÃO (1ª FASE COM 630 METROS DE EXTENSÃO)**.



Vistas parciais da ponte de acesso ao cais



Vistas parciais da ponte de acesso ao cais



Vistas parciais do pier de atracação – 1ª Fase com 630,00 metros de extensão



Vistas parciais do pier de atracação – 1ª Fase com 630,00 metros de extensão

• **ITEM 22 – PIER DE ATRACAÇÃO (2ª FASE - EXPANSÃO COM 170 METROS DE EXTENSÃO)**

ITEM 22 – PIER DE ATRACAÇÃO (2ª FASE - EXPANSÃO COM 170 METROS DE EXTENSÃO)	
Descrição da edificação	Edificação composta pelo pier de atracação (2ª Fase com 170 metros de extensão).
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Pier de atracação (2ª Fase)	
<ul style="list-style-type: none"> Sistema estrutural em grelha com vigas pré-moldadas protendidas e pré-lajes pré-moldadas, meso-estrutura pré-moldadas. Trilho A-120, Aço DIN 536, e sistema Gantrex. Defensas de elemento de borracha tipo cone 1050H e 1300H, painel frontal metálico revestido de placas de polietileno UHMW e elementos de fixação galvanizados a fogo. Dimensões: 170,00 m x 43,00 m = 7.310,00 m² (área total do pier de atracação - 2ª Fase). 	
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Entre novo e regular (b)
Idade (anos)	4
Vida útil (anos)	60
Vida remanescente (anos)	56
Área total construída da edificação (m²) – ITEM 22	7.310,00 m²

Obs. - A área total construída da edificação (ITEM 22) considerada no presente trabalho foi baseada nas informações fornecidas pelos interessados.

As fotografias a seguir ilustram a edificação **ITEM 22 – PIER DE ATRACAÇÃO (2ª FASE - EXPANSÃO COM 170 METROS DE EXTENSÃO)**.



Vistas parciais do píer de atracação – 2ª Fase com 170,00 metros de extensão



Vistas parciais do píer de atracação – 2ª Fase com 170,00 metros de extensão

• **ITEM 23 – RESERVATÓRIO D'ÁGUA ELEVADO**

ITEM 23 – RESERVATÓRIO D'ÁGUA ELEVADO	
Descrição da benfeitoria nº 1	Benfeitoria composta pelo reservatório d'água elevado.
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA BENFEITORIA Nº1	
Estrutura	Concreto
Dimensões do reservatório	Diâmetro = 5,00 m / Altura 25,80 m Base em concreto
Capacidade	Aproximadamente 70.000 litros
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Entre novo e regular (b)
Idade (anos)	10
Vida útil (anos)	60
Vida remanescente (anos)	50
Área total construída da benfeitoria nº 1 (m²) – ITEM 23	79,02 m²

Obs. - A área total construída da benfeitoria nº 1 (ITEM 23) considerada no presente trabalho foi a constante no quadro de áreas da planta (denominada "layout do pátio" – edificações) fornecida pelos interessados.

As fotografias a seguir ilustram a benfeitoria nº 1 do imóvel avaliando - **ITEM 23 – RESERVATÓRIO D'ÁGUA ELEVADO**.



Vistas parciais do reservatório d'água elevado

• **ITEM 24 – CISTERNA**

ITEM 24 – CISTERNA	
Descrição da benfeitoria nº 2	Benfeitoria composta pela cisterna.
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA BENFEITORIA Nº 2	
Estrutura	Concreto
Capacidade	2 células com capacidade, cada uma delas, para aproximadamente 70.000 litros
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Entre novo e regular (b)
Idade (anos)	10
Vida útil (anos)	60
Vida remanescente (anos)	50

Obs. – A capacidade de armazenagem da benfeitoria nº 2 (ITEM 24) considerada no presente trabalho foi fornecida pelos interessados.

As fotografias a seguir ilustram a benfeitoria nº 2 do imóvel avaliando - **ITEM 24 – CISTERNA**.



Vistas parciais da cisterna

• **ITEM 25 – ÁREA PARA ABASTECIMENTO GLP (EMPILHADEIRAS) – PISO E FECHAMENTO**

ITEM 25 – ÁREA PARA ABASTECIMENTO GLP (EMPILHADEIRAS) – PISO E FECHAMENTO	
Descrição da benfeitoria nº 3	Benfeitoria composta pela área para abastecimento GLP (empilhadeiras) – piso e fechamento.
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA BENFEITORIA Nº 3	
Tipo de piso	Blocos intertravados de concreto
Tipo do fechamento	Cerca (alambrado com tela)
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Regular (c)
Idade (anos)	10
Vida útil (anos)	30
Vida remanescente (anos)	20
Área total construída da benfeitoria nº 3 (m²) – ITEM 23	307,24 m²

Obs. - A área total construída da benfeitoria 3 (ITEM 25) considerada no presente trabalho foi baseada nas informações fornecidas pelos interessados.

As fotografias a seguir ilustram a benfeitoria nº 3 do imóvel avaliando - **ITEM 25 – ÁREA PARA ABASTECIMENTO GLP (EMPILHADEIRAS) – PISO E FECHAMENTO**.



Vistas parciais da área para abastecimento GLP (empilhadeiras)

- **ITEM 26 – INFRAESTRUTURA (TERRAPLANAGEM E ATERRO DE SOBRECARGA) E PAVIMENTAÇÃO FINAL (BLOCOS INTERTRAVADOS DE CONCRETO) DO PÁTIO DE ARMAZENAGEM DE CONTÊINERES (1ª FASE)**

ITEM 26 – INFRAESTRUTURA (TERRAPLANAGEM E ATERRO DE SOBRECARGA) E PAVIMENTAÇÃO FINAL (BLOCOS INTERTRAVADOS DE CONCRETO) DO PÁTIO DE ARMAZENAGEM DE CONTÊINERES (1ª FASE)	
Descrição da benfeitoria nº 4	Benfeitoria composta pela infraestrutura (terraplanagem e aterro de sobrecarga) e pavimentação final do pátio de armazenagem de contêineres – 1ª Fase.
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA BENFEITORIA Nº 4	
Infraestrutura	Terraplanagem e aterro de sobrecarga
Tipo do pavimento final	Blocos intertravados de concreto com fck>50Mpa assentados em camada de areia e base / sub-base em brita graduada simples e rachão
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Regular (c)
Idade (anos)	10
Vida útil (anos)	30
Vida remanescente (anos)	20
Metragem da pavimentação (m²) – ITEM 26	150.000,00 m²

Obs. - A metragem da benfeitoria 4 (ITEM 26) considerada no presente trabalho foi fornecida pelos interessados.

As fotografias a seguir ilustram a benfeitoria nº 4 do imóvel avaliando - **ITEM 26 – INFRAESTRUTURA (TERRAPLANAGEM E ATERRO DE SOBRECARGA) E PAVIMENTAÇÃO FINAL (BLOCOS INTERTRAVADOS DE CONCRETO) DO PÁTIO DE ARMAZENAGEM DE CONTÊINERES (1ª FASE)**.



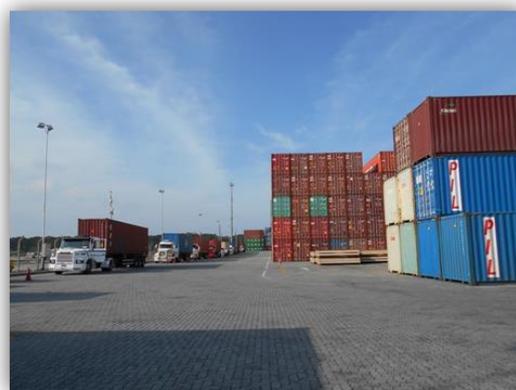
Detalhes da pavimentação externa em blocos intertravados de concreto – 1ª Fase

- **ITEM 27 – INFRAESTRUTURA (TERRAPLANAGEM E ATERRO DE SOBRECARGA) E PAVIMENTAÇÃO FINAL (BLOCOS INTERTRAVADOS DE CONCRETO) DO PÁTIO DE ARMAZENAGEM DE CONTÊINERES (2ª FASE - EXPANSÃO)**

ITEM 27 – INFRAESTRUTURA (TERRAPLANAGEM E ATERRO DE SOBRECARGA) E PAVIMENTAÇÃO FINAL (BLOCOS INTERTRAVADOS DE CONCRETO) DO PÁTIO DE ARMAZENAGEM DE CONTÊINERES (2ª FASE - EXPANSÃO)	
Descrição da benfeitoria nº 5	Benfeitoria composta pela infraestrutura (terraplanagem e aterro de sobrecarga) e pavimentação final do pátio de armazenagem de contêineres (2ª Fase – expansão).
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA BENFEITORIA Nº 5	
Infraestrutura	Terraplanagem e aterro de sobrecarga
Tipo do pavimento final	Blocos intertravados de concreto com fck>50Mpa assentados em camada de areia e base / sub-base em brita graduada simples e rachão
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Entre novo e regular (b)
Idade (anos)	4
Vida útil (anos)	30
Vida remanescente (anos)	26
Metragem da pavimentação (m²) – ITEM 27	100.000,00 m²

Obs. - A metragem da benfeitoria 5 (ITEM 27) considerada no presente trabalho foi fornecida pelos interessados.

As fotografias a seguir ilustram a benfeitoria nº 5 do imóvel avaliando - **ITEM 27 – INFRAESTRUTURA (TERRAPLANAGEM E ATERRO DE SOBRECARGA) E PAVIMENTAÇÃO FINAL (BLOCOS INTERTRAVADOS DE CONCRETO) DO PÁTIO DE ARMAZENAGEM DE CONTÊINERES (2ª FASE - EXPANSÃO)**.



Detalhes da pavimentação externa em blocos intertravados de concreto – 2ª Fase - expansão

- **ITEM 28 – INFRAESTRUTURA (TERRAPLANAGEM, ATERRO DE SOBRECARGA, DRENAGEM, PARTE DA PAVIMENTAÇÃO FINAL EM BLOCOS INTERTRAVADOS DE CONCRETO) DO PÁTIO DE ARMAZENAGEM DE CONTÊINERES (3ª FASE - EXPANSÃO) EM ANDAMENTO**

ITEM 28 – INFRAESTRUTURA (TERRAPLANAGEM E ATERRO DE SOBRECARGA) E PAVIMENTAÇÃO FINAL (BLOCOS INTERTRAVADOS DE CONCRETO) DO PÁTIO DE ARMAZENAGEM DE CONTÊINERES (3ª FASE)	
Descrição da benfeitoria nº 6	Benfeitoria composta pela infraestrutura (terraplanagem e aterro de sobrecarga) e pavimentação final do pátio de armazenagem de contêineres (3ª Fase – expansão em andamento).
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA BENFEITORIA Nº 6	
Infraestrutura	Terraplanagem, aterro de sobrecarga e drenagem
Tipo do pavimento final (parte já executada)	Blocos intertravados de concreto com fck>50Mpa assentados em camada de areia e base/ sub-base em brita graduada simples e rachão
Obs. – Esta nova expansão do pátio de armazenagem deverá contemplar uma área de aproximadamente 100.000,00 m ² .	
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Novo
Idade (anos)	Novo
Vida útil (anos)	30
Vida remanescente (anos)	30

Obs. – Os custos incorridos na ampliação (3ª fase - em execução) até a data base do presente trabalho, foram fornecidos pelos interessados.

As fotografias a seguir ilustram a benfeitoria nº 6 do imóvel avaliando - **ITEM 28 – INFRAESTRUTURA (TERRAPLANAGEM, ATERRO DE SOBRECARGA, DRENAGEM, PARTE DA PAVIMENTAÇÃO FINAL EM BLOCOS INTERTRAVADOS DE CONCRETO) DO PÁTIO DE ARMAZENAGEM DE CONTÊINERES (3ª FASE - EXPANSÃO) EM ANDAMENTO.**



Detalhes da 3ª Fase – expansão (em andamento)



Detalhes da 3ª Fase – expansão (em andamento)



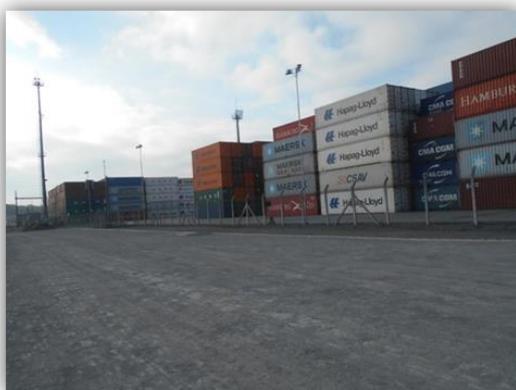
Detalhes da 3ª Fase – expansão (em andamento)



Detalhe da 3ª Fase – expansão (em andamento)



Detalhe de parte da pavimentação externa em blocos intertravados de concreto já finalizada da 3ª Fase - expansão



Detalhe de parte da pavimentação externa em blocos intertravados de concreto já finalizada da 3ª Fase - expansão

• **ITEM 29 – SISTEMA DE ILUMINAÇÃO (TORRES) DO PÁTIO DE ARMAZENAGEM DE CONTÊINERES**

ITEM 29 – SISTEMA DE ILUMINAÇÃO (TORRES) DO PÁTIO DE ARMAZENAGEM DE CONTÊINERES	
Descrição da benfeitoria nº 7	Benfeitoria composta pelo sistema de iluminação (torres) do pátio de armazenagem de contêineres.
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA BENFEITORIA Nº 7	
Tipos de torres	Metálicos com altura de 35 m ou 40 m e (bases em concreto)
Número total de postes de iluminação	26 unidades
Tipos de lâmpadas	Vapor de sódio (1000W) / Led (485W)
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Entre novo e regular (b)
Idade (anos)	5
Vida útil (anos)	20
Vida remanescente (anos)	15

Obs. - O número total de torres de iluminação externa (área do pátio de armazenagem de contêineres) foi fornecido pelos interessados.

A fotografia a seguir ilustra a benfeitoria nº 7 do imóvel avaliando - **ITEM 29 – SISTEMA DE ILUMINAÇÃO (TORRES) DO PÁTIO DE ARMAZENAGEM DE CONTÊINERES.**



Detalhe de uma das torres de iluminação da área do pátio de armazenagem de contêineres.

• **ITEM 30 – REDE DE DRENAGEM**

ITEM 30 – REDE DE DRENAGEM	
Descrição da benfeitoria nº 8	Benfeitoria composta pela rede de drenagem da unidade.
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA BENFEITORIA Nº 8	
Tipo	Tubulação em concreto para sistemas de drenagem com diâmetro de 120 cm / canaletas / boca de leão em grelha GR-135 para 60 toneladas
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Entre novo e regular (b)
Idade (anos)	5
Vida útil (anos)	30
Vida remanescente (anos)	25
Metragem linear da benfeitoria (ml) – ITEM 30	3.800,00 ml

Obs. - A metragem linear da rede de drenagem considerada no presente trabalho foi fornecida pelos interessados.

A fotografia a seguir ilustra a benfeitoria nº 8 do imóvel avaliando - **ITEM 30 – REDE DE DRENAGEM**.



Detalhe da rede de drenagem

• **ITEM 31 – REDE DE HIDRANTES**

ITEM 31 – REDE DE HIDRANTES	
Descrição da benfeitoria nº 9	Benfeitoria composta pela rede de hidrantes da unidade.
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA BENFEITORIA Nº 9	
Tipo	Tubulação em aço carbono com diâmetro de 6 polegadas e demais acessórios (hidrantes, válvulas, mangueiras etc.)
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Entre novo e regular (b)
Idade (anos)	5
Vida útil (anos)	20
Vida remanescente (anos)	15
Metragem linear da benfeitoria (ml) – ITEM 31	5.504,00 ml

Obs. – A metragem linear da rede de hidrantes considerada no presente trabalho foi fornecida pelos interessados.

As fotografias a seguir ilustram a benfeitoria nº 9 do imóvel avaliando - **ITEM 31 – REDE DE HIDRANTES**.



Detalhes da rede de hidrantes
(em destaque nas fotografias)

• **ITEM 32 – FECHAMENTO DA ÁREA OPERACIONAL**

ITEM 32 – FECHAMENTO DA ÁREA OPERACIONAL	
Descrição da benfeitoria nº 10	Benfeitoria composta pelo fechamento da unidade composto de alarme perimetral.
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA BENFEITORIA Nº 10	
Tipo do fechamento	Cercas (mourões de concreto com telas soldadas, parte revestidas em PVC) / Alarme perimetral em fibra ótica na área alfandegada
Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke	Regular (c)
Idade (anos)	10
Vida útil (anos)	30
Vida remanescente (anos)	20
Metragens lineares da benfeitoria (ml) – ITEM 32	2.500,00 ml (fechamento da área operacional) 3.100,00 ml (alarme perimetral)

Obs. – As metragens lineares (ITEM 32) consideradas no presente trabalho foram fornecidas pelos interessados.

As fotografias a seguir ilustram a benfeitoria nº 10 do imóvel avaliando - **ITEM 32 – FECHAMENTO DA ÁREA OPERACIONAL**.



Detalhes da cerca com o alarme perimetral

7.2.1. Metodologia adotada na Avaliação das Edificações e Benfeitorias

O valor de novo das edificações e benfeitorias (**exceto no caso da ponte de acesso ao cais, do pier de atracação e das benfeitorias relacionadas as infraestruturas, tais como terraplanagem e aterro de sobrecarga – Vide Obs. 2**) será calculado pelo “Método da Quantificação do Custo”, utilizado para identificar o custo de reedição das mesmas.

No presente trabalho, o custo de reedição das edificações e benfeitorias foi calculado, tendo como referência o custo unitário básico (na data base do presente trabalho) para projeto semelhante ao projeto padrão, considerando os devidos ajustes em função do padrão e das características construtivas do imóvel avaliando, conforme publicação do Sinduscon - SC.

Obs1. No valor unitário já estão consideradas as despesas com projeto, BDI (Benefícios e Despesas indiretas) e outras que eventualmente intervenham na composição do valor unitário final.

Para o cálculo da depreciação das edificações e benfeitorias, foi adotado o critério de “Ross – Heidecke” que leva em conta a idade estimada das edificações, seu estado de conservação, funcionalidade e obsolescência.

Obs. 2 - No caso da ponte de acesso ao cais, do pier de atracação e das benfeitorias relacionadas as infraestruturas, tais como terraplanagem e aterro de sobrecarga, os custos de reedição foram determinados a partir dos custos de obras realizadas pelo Porto de Itapoá no passado e/ou a partir de orçamentos recentes (em função da obra de expansão em andamento), sendo que tais informações foram disponibilizadas pelo setor de engenharia e infraestrutura do porto.

Ross – Heidecke	
Código	Estado de Conservação
a	Novo
b	Entre novo e regular
c	Regular
d	Entre regular e reparos simples
e	Reparos simples
f	Entre reparos simples e importantes
g	Reparos importantes
h	Entre reparos importantes e sem valor
i	Sem valor

7.2.2. Determinação do Valor de Mercado das Edificações e Benfeitorias

A seguir apresentamos a planilha de avaliação das edificações e benfeitorias, contemplando a determinação do valor de novo e o valor depreciado das mesmas (valor atual).

Item	Descrição das Edificações e Benfeitorias	Área m ²	Valor Unitário R\$/m ²	Idade (anos)	Estado de Conservação	Vida Útil (anos)	Vida Remanescente (anos)	Valor Novo R\$	Taxa de Depreciação %	Valor atual R\$
1	PORTARIA E PÓRICO (ENTRADA) - VERBA	30,24	-	10	c	60	50	200.000,00	12%	176.000,00
2	PRÉDIO ADMINISTRATIVO	2.849,32	5.199,60	10	b	60	50	14.815.000,00	10%	13.334.000,00
3	PRÉDIO DOS DOCKERS E DO REFEITÓRIO	975,56	4.667,36	10	b	60	50	4.553.000,00	10%	4.098.000,00
4	ABRIGO PARA RESÍDUOS ORGÂNICOS E CILINDROS DE GÁS (ÁREA PRÓXIMA AO REFEITÓRIO)	12,87	1.651,32	10	c	60	50	21.000,00	12%	18.000,00
5	GALPÃO DA OFICINA DE MANUTENÇÃO MECÂNICA / ELÉTRICA E ÁREAS DE APOIO (ESTRUTURAS INTERNAS)	2.403,00	2.714,44	10	c	60	50	6.523.000,00	12%	5.740.000,00
6	ARMAZÉM DE INSPEÇÃO DE PRODUTOS	2.026,82	2.431,94	8	b	60	52	4.929.000,00	8%	4.535.000,00
7	ÁREA DO POSTO DE ABASTECIMENTO (DIESEL)	297,00	1.119,07	10	c	40	30	332.000,00	18%	272.000,00
8	GALPÃO DA CENTRAL DE RESÍDUOS	150,00	2.183,56	10	c	60	50	328.000,00	12%	289.000,00
9	SUBESTAÇÃO 01 (SE-01)	222,04	3.317,64	10	b	60	50	737.000,00	10%	663.000,00
10	SUBESTAÇÃO 04 (SE-04)	50,40	3.317,64	10	b	60	50	167.000,00	10%	150.000,00
11	PRÉDIO DE APOIO AOS GATES	373,52	4.257,94	10	b	60	50	1.590.000,00	10%	1.431.000,00
12	GATES	2.026,20	1.651,32	8	b	60	52	3.346.000,00	8%	3.078.000,00
13	SUBESTAÇÃO 138kV	82,60	3.317,64	10	b	60	50	274.000,00	10%	247.000,00
14	DEPÓSITO DE EMERGÊNCIA AMBIENTAL	52,80	2.210,85	10	c	60	50	117.000,00	12%	103.000,00
15	SUBESTAÇÃO 02 (SE-02)	99,84	3.317,64	10	b	60	50	331.000,00	10%	298.000,00
16	SUBESTAÇÃO 03 (SE-03) / CASA DE BOMBAS DO SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO / BANHEIRO ANEXO (ÁREA DO CAIS)	128,18	3.619,25	10	b	60	50	464.000,00	10%	418.000,00
17	BANHEIRO (ÁREA PRÓXIMA AOS GATES E AO PÁTIO DE ARMAZENAGEM DE CONTÊINERES)	6,80	3.275,34	10	b	60	50	22.000,00	10%	20.000,00
18	ESCRITÓRIO "CONTÊINER" PARA OS TÉCNICOS DAS TOMADAS REEFER - VERBA	14,64	-	3	c	10	7	15.000,00	22%	12.000,00
19	CASA DE MÁQUINAS DA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE EFLUENTES (ETE)	28,06	3.016,04	10	c	60	50	85.000,00	12%	75.000,00
20	CASA DE BOMBAS DA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE EFLUENTES (ETE)	4,00	3.016,04	10	b	60	50	12.000,00	10%	11.000,00
21	PONTE DE ACESSO E PIER DE ATRACAÇÃO (1ª FASE COM 630 METROS DE EXTENSÃO)	30.402,00	11.787,00	10	b	60	50	358.348.000,00	10%	322.513.000,00
22	PIER DE ATRACAÇÃO (2ª FASE - EXPANSÃO COM 170 METROS DE EXTENSÃO)	7.310,00	11.787,00	4	b	60	56	86.163.000,00	4%	82.716.000,00

Item	Descrição das Edificações e Benfeitorias	Área m ²	Valor Unitário R\$ / m ²	Idade (anos)	Estado de Conservação	Vida Útil (anos)	Vida Remanescente (anos)	Valor Novo R\$	Taxa de Depreciação %	Valor atual R\$
23	BENFEITORIA Nº 1 COMPOSTA PELO RESERVATÓRIO D'ÁGUA ELEVADO - VERBA	79,02	-	10	b	60	50	300.000,00	10%	270.000,00
24	BENFEITORIA Nº 2 COMPOSTA PELA CISTERNA - VERBA	-	-	10	b	60	50	200.000,00	10%	180.000,00
25	BENFEITORIA Nº 3 COMPOSTA PELA ÁREA PARA ABASTECIMENTO GLP (EMPILHADEIRAS) - PISO E FECHAMENTO	307,24	435,00	10	c	30	20	134.000,00	24%	102.000,00
26	BENFEITORIA Nº 4 COMPOSTA PELA INFRAESTRUTURA (TERRAPLANAGEM E ATERRO DE SOBRECARGA) E PAVIMENTAÇÃO FINAL (BLOCOS INTERTRAVADOS DE CONCRETO) DO PÁTIO DE ARMAZENAGEM DE CONTÊINERES (1ª FASE)	150.000,00	677,60	10	c	30	20	101.640.000,00	24%	77.246.000,00
27	BENFEITORIA Nº 5 COMPOSTA PELA INFRAESTRUTURA (TERRAPLANAGEM E ATERRO DE SOBRECARGA) E PAVIMENTAÇÃO FINAL (BLOCOS INTERTRAVADOS DE CONCRETO) DO PÁTIO DE ARMAZENAGEM DE CONTÊINERES (2ª FASE - EXPANSÃO)	100.000,00	677,60	4	b	30	26	67.760.000,00	8%	62.339.000,00
28	BENFEITORIA Nº 6 COMPOSTA PELA INFRAESTRUTURA (TERRAPLANAGEM, ATERRO DE SOBRECARGA, DRENAGEM, PARTE DA PAVIMENTAÇÃO FINAL (BLOCOS INTERTRAVADOS DE CONCRETO) DO PÁTIO DE ARMAZENAGEM DE CONTÊINERES (3ª FASE - EXPANSÃO) EM ANDAMENTO - VERBA	-	-	NOVO	a	30	30	17.431.000,00	0%	17.431.000,00
29	BENFEITORIA Nº 7 COMPOSTA PELO SISTEMA DE ILUMINAÇÃO (TORRES) DO PÁTIO DE ARMAZENAGEM DE CONTÊINERES (26 UNIDADES) - VERBA	-	-	5	b	20	15	21.298.000,00	16%	17.890.000,00
30	BENFEITORIA Nº 8 COMPOSTA PELA REDE DE DRENAGEM (EXTENSÃO DE 3.800,00 METROS LINEARES) - VERBA	-	-	5	b	30	25	6.096.000,00	10%	5.486.000,00
31	BENFEITORIA Nº 9 COMPOSTA PELA REDE DE HIDRANTES (EXTENSÃO DE 5.504,00 METROS LINEARES) - VERBA	-	-	5	b	20	15	2.245.000,00	16%	1.886.000,00
32	BENFEITORIA Nº 10 COMPOSTA PELO FECHAMENTO DA ÁREA OPERACIONAL (EXTENSÃO DE 2.500,00 METROS LINEARES) E ALARME PERIMETRAL (EXTENSÃO DE 3.100 METROS LINEARES) - VERBA	-	-	10	c	30	20	4.462.000,00	24%	3.391.000,00
	TOTALS	299.932,15						704.938.000,00		626.418.000,00

Valor expresso em reais – Data base Maio/2022

Valor de Mercado das Edificações e Benfeitorias

626.418.000,00

(Seiscentos e vinte e seis milhões, quatrocentos e dezoito mil reais)

7.3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Como já mencionado no tópico 3, o valor de mercado do imóvel foi calculado a partir da utilização do Método Evolutivo, através da seguinte expressão:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

Onde:

VI	Valor de mercado do imóvel
VT	Valor de mercado do terreno
CB	Custo da reedição das edificações e benfeitorias devidamente depreciado
FC	Fator de comercialização

Obs.: O fator de comercialização adotado no presente trabalho, em função da conjuntura do mercado atual, foi considerado FC = 1,00.

Desta forma, o valor de mercado do imóvel resulta:

$$VI = (R\$ 233.356.000,00 + R\$ 626.418.000,00) \times 1,00$$

$$VI = R\$ 859.774.000,00$$

Valores expressos em reais – Data base Maio/2022

	Valores de Mercado
Terreno	233.356.000,00
Edificações e benfeitorias	626.418.000,00
Valor de Mercado do Imóvel	859.774.000,00

(Oitocentos e cinquenta e nove milhões, setecentos e setenta e quatro mil reais)

7.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL

O valor do imóvel, considerando uma situação de liquidação forçada, ou seja, na hipótese de uma venda compulsória ou em prazo muito menor que o médio de absorção pelo mercado, será calculado pela fórmula:

$$V_{lf} = V_{m_i} \times F_{Liq.}$$

Onde:

V _{lf}	Valor de liquidação forçada
V _{m_i}	Valor de mercado do imóvel
F _{Liq.}	Fator de liquidez (*)

(*) Para o caso de liquidação forçada foi adotado fator de liquidez igual a 0,70 em função das características do imóvel avaliando, ou seja, imóvel com ótima localização (estratégica) e atratividade e que apresenta características próprias para o desenvolvimento de empreendimentos ligados a prestação de serviços relacionados ao setor portuário, sendo importante ressaltar que, no mercado imobiliário da região, não existem imóveis disponíveis para negociação (venda) com características semelhantes. Acreditamos que o imóvel avaliando possua, no cenário atual, **média liquidez**.

Desta forma, o valor do imóvel considerando a condição de liquidação forçada resulta:

$$V_{lf} = R\$ 859.774.000,00 \times 0,70 \approx R\$ 601.842.000,00$$

Valor expresso em reais – Data base Maio/2022

Valor de Liquidação Forçada do Imóvel	601.842.000,00
--	-----------------------

(Seiscentos e um milhões, oitocentos e quarenta e dois mil reais)

8. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

A classificação do presente trabalho em relação aos graus de fundamentação e precisão está apresentada a seguir:

Tabela 3 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO DE FATORES

Ítem	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a	2
^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
Total de Pontos					9

Tabela 4 – ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

Graus	III	II	I	Pontuação
Pontos mínimos	10	6	4	
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	9

Grau de Fundamentação Atingido – Grau II

Tabela 5 – GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Grau de Precisão

Amplitude do intervalo de confiança de 80,0% em torno do valor central da estimativa:	20,21%	≤30,0% - Grau III
---	--------	-------------------

Grau de Precisão Atingido – Grau III

Tabela 6 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS

Ítem	Descrição	Graus			Pontuação
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	1
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
Total de Pontos					5

Tabela 7 – ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS

Graus	III	II	I	Pontuação
Pontos mínimos	7	5	3	
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no Grau I	5

Grau de Fundamentação Atingido – Grau I

Tabela 10 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

Ítem	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
Total de Pontos					4

Tabela 11 – ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

Graus	III	II	I	Pontuação
Pontos mínimos	8	5	3	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I	

O presente trabalho é classificado como Grau I quanto à fundamentação e Grau III quanto à precisão.

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo apresenta os resultados do trabalho de avaliação do imóvel (terreno, edificações e benfeitorias) a pedido da **empresa Itapoá Terminais Portuários S/A., para a data base Maio/2022.**

O imóvel objeto do presente trabalho foi vistoriado pelas equipes técnicas da **fourwert.**

O trabalho tem como finalidade específica a definida em “OBJETIVO” e, portanto, é vetada a utilização dos resultados deste laudo para outra finalidade e/ou data base diferente da especificada. A reprodução e/ou extração parcial do texto ou de planilhas constantes do presente trabalho não representa o laudo de avaliação.

Os trabalhos de avaliação foram realizados conforme as determinações das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

Todos os trabalhos basearam-se em documentos e informações disponibilizadas pelos interessados. A **fourwert** não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia além das implícitas no exercício de suas funções estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Todos os valores apresentados neste laudo se referem a valores à vista. Dívidas e/ou hipotecas que possam onerar o imóvel avaliado não foram considerados. Também não foram consideradas para o imóvel quaisquer informações referentes a ocupações irregulares, desapropriações, tombamentos, ações judiciais, questões ambientais, etc.

Os interessados, em nenhum momento e nenhuma forma influenciaram, dificultaram ou direcionaram os trabalhos da **fourwert.** Os interessados declararam que todas as informações e documentos existentes para a realização dos trabalhos foram disponibilizados para a **fourwert.** Informações não disponibilizadas e que comprometam os resultados apresentados não são de responsabilidade da **fourwert** e não devem ser considerados na conclusão dos trabalhos.

A **fourwert** ou qualquer um de seus colaboradores não possui ou planeja ter no futuro interesse de qualquer natureza nos bens objeto dos trabalhos, assim não possui algum tipo de conflito ou associação com os proprietários ou acionistas da interessada.

São Paulo, 13 de junho de 2022.

Four Wert Consultoria Empresarial Ltda.

CREA 1952941



Juan Esper Neto
Engenheiro Civil
CREA 0601954375

ANEXO Nº 1 – PESQUISA DE MERCADO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO REFERENCIAL (TERRENO)

A pesquisa de mercado realizada para a determinação do valor unitário básico (referencial) no local selecionou elementos comparativos localizados na região da Zona Retroportuária do município e que apresentam preferencialmente, características “semelhantes” ao imóvel avaliando.

No tratamento dispensado aos elementos, para serem levados à formação do valor, é utilizada a estatística descritiva, homogeneizando-se os elementos comparativos, mediante a aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas, que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os imóveis pesquisados e o imóvel avaliando, tendo sido utilizado no presente trabalho os seguintes coeficientes (fatores):

- FATOR FONTE: aplicação de um deságio no caso de ofertas, para compensar a elasticidade natural das mesmas, com a finalidade de se obter um valor correspondente a negócios concluídos à vista:

Imóvel negociado = 1,00

Imóvel em oferta = 0,90

- FATOR LOCALIZAÇÃO: influência da localização do imóvel avaliando e dos elementos comparativos, na região objeto de análise.

FATOR LOCALIZAÇÃO	
Item	Valor do Peso
Ótima	2,00
Muito boa	1,00
Boa	0,90
Regular	0,80

- FATOR ÁREA: Fator utilizado com o objetivo de ponderar a influência da dimensão da área do terreno na determinação do valor unitário referencial do imóvel avaliando.

$$\left(\frac{\text{Área Comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{1/4} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo do avaliando for menor a 30\%}$$

$$\left(\frac{\text{Área Comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{1/8} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo do avaliando for maior a 30\%}$$

- FATOR MÚLTIPLAS FRENTES: influência do número de frentes do imóvel avaliando e dos elementos comparativos, na região objeto de análise.

FATOR MÚLTIPLAS FRENTES	
Item	Valor do Peso
Uma frente	1,00
Duas frentes	1,05
Três ou mais frentes	1,10

COMPARATIVO Nº 1

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Terreno localizado na Estrada José Alves (próximo ao Terminal APM), distando aproximadamente 4 km do Porto de Itapoá - Área Retroportuária e Industrial		
Bairro:	Zona Retroportuária	Cidade:	Itapoá
Estado:	SC		
Tipo de Imóvel:	Terreno		
CARACTERÍSTICAS DO COMPARATIVO Nº 1			
Área do Terreno (m ²):	82.000,00		
Localização:	Muito Boa	Índice Localização:	1,00
Qtd Frentes:	uma frente	Índice Múltiplas Frentes:	1,00
Zoneamento:	Imóvel situado, de acordo com as legislações vigentes, em Zona Retroportuária e Industrial		
Obs:	Terreno com área total de 82.000,00 m ² , sendo cerca de 32.000 m ² já licenciados e cerca de 10.000,00 m ² já terraplanado (frente para a Estrada José Alves). O imóvel ofertado também está disponível para locação por R\$ 4.00 / m ² .		
INFORMAÇÕES COLETADAS NO MERCADO			
Valor solicitado para venda (R\$):	20.000.000,00	Situação:	Oferta
Índice Oferta:	0,90		
FONTE DA INFORMAÇÃO			
Informante:	Sr. Rafael (Proprietário)		
Telefone(s):	(47) 99977-1804	Data base da informação:	mai-22
CÁLCULOS			
Valor Unitário Puro: (R\$ / m ²)	243,90	Fator Oferta:	0,90
Valor Unitário de Venda: (valor unitário puro x fator oferta)	219,51		
TRATAMENTO ESTATÍSTICO			
Parâmetros	Fator Transposição	Especificação	
		Grau	Intervalo
Fator Proporção de Área:	0,80		
Fator Localização:	2,00		
Fator Múltiplas Frentes:	1,05		
Conjunto Fatores:	1,85	Grau II	entre 0,50 e 2,0
Valor Unitário Homogeneizado: (R\$ / m ²)	406,09		



Mapa de localização do elemento comparativo nº 1



1 LOCALIZAÇÃO "APROXIMADA" DO ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1

Vista aérea do elemento comparativo nº 1



Fotografias do elemento comparativo nº 1

COMPARATIVO Nº 2

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Terreno localizado na Estrada José Alves, distando aproximadamente 4,5 km do Porto de Itapoá - Área Retroportuária e Industrial		
Bairro:	Zona Retroportuária	Cidade:	Itapoá
Estado:	SC		
Tipo de Imóvel:	Terreno		
CARACTERÍSTICAS DO COMPARATIVO Nº 2			
Área do Terreno (m ²):	205.000,00		
Localização:	Muito Boa	Índice Localização:	1,00
Qtd Frentes:	uma frente	Índice Múltiplas Frentes:	1,00
Zoneamento:	Imóvel situado, de acordo com as legislações vigentes, em Zona Retroportuária e Industrial		
Obs:	Terreno com uma frente. O imóvel ofertado corresponde a uma parcela de 205.000,00 m2 (inserida dentro de uma área maior) localizada dentro da Área Retroportuária e Industrial. O restante da área não apresenta valor comercial relevante podendo ser utilizada para averbação para área de compensação ambiental. Segundo o ofertante, o valor solicitado para negociação (venda) refere-se basicamente a área de 205.000,00 m2, que ainda necessita de licenciamento ambiental.		
INFORMAÇÕES COLETADAS NO MERCADO			
Valor solicitado para venda (R\$):	52.000.000,00	Situação:	oferta
Índice Oferta:	0,90		
FONTE DA INFORMAÇÃO			
Informante:	Imobiliária Imóvel Periciado	Contato:	Sr. Everton
Telefone(s):	(47) 99946-8667	Data base da informação:	mai-22
CÁLCULOS			
Valor Unitário Puro: (R\$ / m ²)	253,66	Fator Oferta:	0,90
Valor Unitário de Venda: (valor unitário puro x fator oferta)	228,29		
TRATAMENTO ESTATÍSTICO			
Parâmetros	Fator Transposição	Especificação	
		Grau	Intervalo
Fator Proporção de Área:	0,90		
Fator Localização:	2,00		
Fator Múltiplas Frentes:	1,05		
Conjunto Fatores:	1,95	Grau II	entre 0,50 e 2,0
Valor Unitário Homogeneizado: (R\$ / m ²)	445,17		



Mapa de localização do elemento comparativo nº 2



2 LOCALIZAÇÃO "APROXIMADA" DO ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2

Vista aérea do elemento comparativo nº 2



Fotografias do elemento comparativo nº 2

COMPARATIVO Nº 3

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Terreno localizado na Estrada José Alves, distando aproximadamente 4,8 km do Porto de Itapoá - Área Retroportuária e Industrial		
Bairro:	Zona Retroportuária	Cidade:	Itapoá
		Estado:	SC
Tipo de Imóvel:	Terreno		
CARACTERÍSTICAS DO COMPARATIVO Nº 3			
Área do Terreno (m ²):	70.000,00		
	Localização:	Muito Boa	Índice Localização:
	Qtd Frentes:	uma frente	Índice Múltiplas Frentes:
			1,00
			1,00
Zoneamento:	Imóvel situado, de acordo com as legislações vigentes, em Zona Retroportuária e Industrial		
Obs:	Terreno com uma frente. O imóvel ofertado corresponde a uma parcela de 70.000,00 m ² (inserida dentro de uma área maior), já licenciado e terraplanado, que está localizado dentro da Área Retroportuária e Industrial. O restante da área não apresenta valor comercial relevante. Segundo o ofertante, o valor solicitado para negociação (venda) refere-se basicamente a área de 70.000,00 m ² já licenciada e terraplanada..		
INFORMAÇÕES COLETADAS NO MERCADO			
Valor solicitado para venda (R\$):	25.000.000,00	Situação:	oferta
		Índice Oferta:	0,90
FONTE DA INFORMAÇÃO			
Informante:	Imobiliária Imóvel Periciado	Contato:	Sr. Everton
Telefone(s):	(47) 99946-8667	Data base da informação:	mai-22
CÁLCULOS			
Valor Unitário Puro: (R\$ / m ²)	357,14	Fator Oferta:	0,90
		Valor Unitário de Venda: (valor unitário puro x fator oferta)	321,43
TRATAMENTO ESTATÍSTICO			
Parâmetros	Fator Transposição	Especificação	
		Grau	Intervalo
Fator Proporção de Área:	0,79		
Fator Localização:	2,00		
Fator Múltiplas Frentes:	1,05		
Conjunto Fatores:	1,84	Grau II	entre 0,50 e 2,0
Valor Unitário Homogeneizado: (R\$ / m ²)	591,43		



Mapa de localização do elemento comparativo nº 3



3 LOCALIZAÇÃO "APROXIMADA" DO ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3

Vista aérea do elemento comparativo nº 3



Fotografias do elemento comparativo nº 3

COMPARATIVO Nº 4

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Terreno localizado na Estrada José Alves, distando aproximadamente 3,5 km do Porto de Itapoá - Área Retroportuária e Industrial		
Bairro:	Zona Retroportuária	Cidade:	Itapoá
Estado:	SC		
Tipo de Imóvel:	Terreno		
CARACTERÍSTICAS DO COMPARATIVO Nº 4			
Área do Terreno (m ²):	44.000,00		
Localização:	Muito Boa	Índice Localização:	1,00
Qtd Frentes:	uma frente	Índice Múltiplas Frentes:	1,00
Zoneamento:	Imóvel situado, de acordo com as legislações vigentes, em Zona Retroportuária e Industrial		
Obs:	Terreno com uma frente. O imóvel ofertado corresponde a uma parcela de 44.000,00 m2 aproveitável (inserida dentro de uma área maior) localizada dentro da Área Retroportuária e Industrial. Imóvel ofertado apresenta pouca vegetação, todavia ainda necessita de licenciamento ambiental.		
INFORMAÇÕES COLETADAS NO MERCADO			
Valor solicitado para venda (R\$):	13.200.000,00	Situação:	oferta
Índice Oferta:	0,90		
FONTE DA INFORMAÇÃO			
Informante:	Imobiliária 6000	Contato:	Sra. Maria
Telefone(s):	(47) 3443-6000 / 99607-6729	Data base da informação:	mai-22
CÁLCULOS			
Valor Unitário Puro: (R\$ / m ²)	300,00	Fator Oferta:	0,90
Valor Unitário de Venda: (valor unitário puro x fator oferta)	270,00		
TRATAMENTO ESTATÍSTICO			
Parâmetros	Fator Transposição	Especificação	
		Grau	Intervalo
Fator Proporção de Área:	0,74		
Fator Localização:	2,00		
Fator Múltiplas Frentes:	1,05		
Conjunto Fatores:	1,79	Grau II	entre 0,50 e 2,0
Valor Unitário Homogeneizado: (R\$ / m ²)	483,30		



Mapa de localização do elemento comparativo nº 4



4 LOCALIZAÇÃO "APROXIMADA" DO ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4

Vista aérea do elemento comparativo nº 4



Fotografias do elemento comparativo nº 4

COMPARATIVO Nº 5

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Terreno localizado na esquina da Estrada São José esquina com a Estrada Lindolfo Freitas Ledoux (ao lado da Capela São Judas Tadeu e do Terminal APM), distando aproximadamente 4,2 km do Porto de Itapoá - Área Retroportuária e Industrial		
Bairro:	Zona Retroportuária	Cidade:	Itapoá Estado: SC
Tipo de Imóvel:	Terreno		
CARACTERÍSTICAS DO COMPARATIVO Nº 5			
Área do Terreno (m ²):	5.332,00		
	Localização:	Muito Boa	Índice Localização:
	Qtd Frentes:	duas frentes	Índice Múltiplas Frentes:
			1,00
			1,05
Zoneamento:	Imóvel situado, de acordo com as legislações vigentes, em Zona Retroportuária e Industrial		
Obs:	Terreno com duas frentes. O imóvel ofertado é composto por diversas matrículas e já possui licenciamento ambiental.		
INFORMAÇÕES COLETADAS NO MERCADO			
Valor solicitado para venda (R\$):	2.000.000,00	Situação:	Oferta Índice Oferta: 0,90
FONTE DA INFORMAÇÃO			
Informante:	Focalize Imóveis	Contato:	Sr. Luis Zagonel
Telefone(s):	(47) 3443-69590 / 99655-0015	Data base da informação:	mai-22
CÁLCULOS			
Valor Unitário Puro: (R\$ / m ²)	375,09	Fator Oferta:	0,90
		Valor Unitário de Venda: (valor unitário puro x fator oferta)	337,58
TRATAMENTO ESTATÍSTICO			
Parâmetros	Fator Transposição	Especificação	
		Grau	Intervalo
Fator Proporção de Área:	0,57		
Fator Localização:	2,00		
Fator Múltiplas Frentes:	1,00		
Conjunto Fatores:	1,57	Grau II	entre 0,50 e 2,0
Valor Unitário Homogeneizado: (R\$ / m ²)	530,00		



Mapa de localização do elemento comparativo nº 5



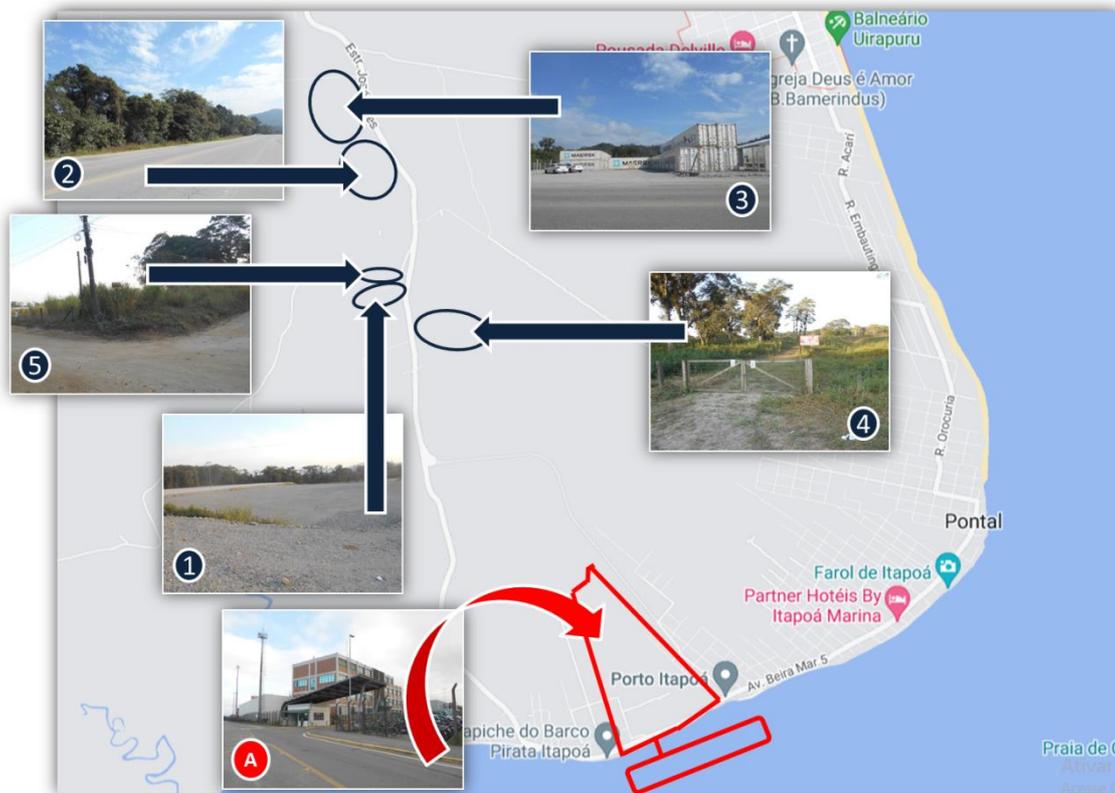
5 LOCALIZAÇÃO "APROXIMADA" DO ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5

Vista aérea do elemento comparativo nº 5



Fotografias do elemento comparativo nº 5

Croqui de localização do imóvel avaliando e dos elementos comparativos (amostras).



- A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**
- 1 LOCALIZAÇÃO DO ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1**
- 2 LOCALIZAÇÃO DO ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2**
- 3 LOCALIZAÇÃO DO ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3**
- 4 LOCALIZAÇÃO DO ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4**
- 5 LOCALIZAÇÃO DO ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5**

RESUMO DAS AMOSTRAS (elementos comparativos)			
Amostras	Homogêneo Unitário (R\$ / m ²)	Saneamento	Médias
Comparativo 1	406,09	dentro	
Comparativo 2	445,17	dentro	Nº elementos totais 5
Comparativo 3	591,43	dentro	Nº elementos saneados 5
Comparativo 4	483,30	dentro	
Comparativo 5	530,00	dentro	Média Aritmética 491,20
Somatório total: 2.455,99			Limite Amostral (%): 30,00
Somatório saneado: 2.455,99			Limite inferior: 343,84
			Limite superior: 638,56
			Média Saneada (R\$/m ²): 491,20

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Endereço:	Avenida Beira Mar 5, nº 2900		
Bairro:	Figueira do Pontal	Cidade: Itapoá	Estado: SC
Localização:	Ótima	Data base:	maio-22
Características do imóvel			
Área do terreno (m ²):	475.073,26		
Parâmetros			
Localização:	Ótima	Índice Localização:	2,00
Qtd Frentes:	duas frentes	Índice Múltiplas Frentes:	1,05

ANEXO Nº 2 – DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

- Matrícula nº 25.656 do Registro de Imóveis da Comarca de Itapoá – SC.
- IPTU/2022.
- Planta do imóvel avaliando (Implantação).
- Planta do imóvel avaliando (Layout do Pátio - Edificações).



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ/SC
 Marcelo Rolando Diel - Oficial Registrador
 Avenida André Rodrigues de Freitas, nº 1067, Itapema do Norte, CEP 89.249-000 - Itapoá/SC
 Fone e Whats: (47) 3443-6108 - E-mail: atendimento@registroitapoa.com.br
 Site: www.registroitapoa.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula n. 25.656 do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

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 1
MATRÍCULA Nº 25.656		Data: 05/10/2015
<p>IMÓVEL: UM (01) TERRENO URBANO, situado na Rua BERA MAR 5, no lugar FIGUEIRA DO PONTAL, neste município de Itapoá, Santa Catarina, com a área de 476.073,26m² e com as seguintes medidas e confrontações: O imóvel inicia junto ao marco IPR, 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. da Aguiar, José Luís V. da Aguiar e Imobiliaria Cavalho 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=738.832,9440, 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°57'19" 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°51'25" 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=7.102.943,9240 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 358°48'08" 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 Balmério Santa Teresinha e Matricula 25.373 (Antiga Área de Raul Terzi), seguindo com azimute 13°45'27" 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 679,38 metros chega-se ao vértice V17 com coordenadas N=7.102.162,9291 e E=739.560,8978, confrontando com a projeção da Rua Francauba e seguindo com azimute 47°39'55" 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°22'25" 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 2650 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 2,40 metros chega-se ao vértice V26 com coordenadas N=7.102.061,2197 e E=739.714,5405, confrontando com a Avenida Bela 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=739.701,9249, 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=7.102.030,0420 e E=739.652,7377, seguindo com azimute 243°18'55" 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°48'25" 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=739.424,7343, 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=7.101.843,5603 e E=739.281,0544, seguindo com azimute 248°39'03" e distância 65,60 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</p>		

CONTINUA NO VERSO

Validade: 30 dias
 Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br
 Documento assinado digitalmente por DAYANE ESTEGUES PEREIRA BE (060.734.629-99)





OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ/SC
 Marcelo Rolando Diel - Oficial Registrador
 Avenida André Rodrigues de Freitas, nº 1067, Itapema do Norte, CEP 89.249-000 - Itapoá/SC
 Fone e Whats: (47) 3443-6108 - E-mail: atendimento@registroitapoa.com.br
 Site: www.registroitapoa.com.br

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 25.656

FICHA 1 (Verso)

TERMINAIS PORTUÁRIOS S/A, pessoa jurídica de direito privado, 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, **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 protocolado sob n.º 34.144, no livro n.º 1 (Protocolos), aos 01/10/2015. **ENCARGAMENTOS:** Abertura de matrícula: R\$ 6,25 + Seló de Fiscalização: R\$ 1,55 = total: R\$ 7,80. Digitalização e impressão: R\$ 1,00 - Deborah Garantias. **O Registrador (Marcelo Manoel de Souza)** Seló de Fiscalização: EAO58048-QP4K.

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 eletrônico, 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. **CRÉDOR:** 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, 15ª andar. **Consta da escritura objeto deste registro, as seguintes CONDIÇÕES:** **A)** Considerando que a Companhia, por meio de Escritura de emissão emitirá 4.500.000 (quatro mil e quinhentas) debêntures não conversíveis em ações, da espécie quinquenária, 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 definida na Cláusula 1.1.1.1, inciso X, do Título objeto deste registro), com valor nominal unitário de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), na Data de Emissão (conforme definida 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 definida na Cláusula 1.1.1.1, 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 acima, 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 intransferível, 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 sua edificações, construções, acessórios, benfeitorias, frutos, rendimentos, aluguéis e bens vinculados por acesso físico, 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 acessamentos, rendas ou aluguéis que o imóvel hipotecado, na época estiver produzindo. **C)** Valor para fins de cálculos de custos 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 revista 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: 4.500.000 (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: resolvidas 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 das 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

Validade: 30 dias
 Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br
 Documento assinado digitalmente por DAYANE ESTEGUES PEREIRA BE (060.734.629-99)





OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ/SC
 Marcelo Rolando Diel - Oficial Registrador
 Avenida André Rodrigues de Freitas, nº 1067, Itapema do Norte, CEP 89.249-000 - Itapoá/SC
 Fone e Whats: (47) 3443-8108 - E-mail: atendimento@registroitapoa.com.br
 Site: www.registroitapoa.com.br

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 - Itapoa - SC - Fone/Fax: (47) 3443-6108		
LIVRO 2	REGISTRO GERAL	FICHA 2
CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 25.656		
<p>(http://www.cetip.com.br) (Taxa DT), 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 Integração (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 (dezesete) parcelas semestrais e sucessivas, na seguinte ordem: (i) 16 (dezesesseis) 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 Integração ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento), correspondente a percentuais variáveis, sendo a maior correspondente a 2,55% (dois inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento), e a 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 inadimplência 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 o 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 as Debitoras 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: Recolhida por Guia sob n.º 0000.50020.0935.6440 no valor de R\$ 490,00 (quatrocentos e noventa reais), devidamente quitado na Banca HSBC, sob n.º de compromisso 1207151525071507, 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 Itapoa Terminal Portuária 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</p>		
CONTINUA NO VERSO		

MATRÍCULA Nº 25.656

Validade: 30 dias
 Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br
 Documento assinado digitalmente por DAYANE ESTEGUES PEREIRA BE (060.734.629-99)



Página 3 de 18



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ/SC
 Marcelo Rolando Diel - Oficial Registrador
 Avenida André Rodrigues de Freitas, nº 1067, Itapema do Norte, CEP 89.249-000 - Itapoá/SC
 Fone e Whats: (47) 3443-6108 - E-mail: atendimento@registroitapoa.com.br
 Site: www.registroitapoa.com.br

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 28512889/2013, 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: [assinatura] - Deborah Geremias.
O Registrador (Marcelo 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 Renatificação 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, 1ª) 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 2ª) Márcio Gulat 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 Devedoristas: 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, 1º andar, Itaim Bibi, procedo a presente averbação para fazer constar, que através da escritura de renatificação supra descrita, fica alterado as seguintes cláusulas do título objeto do registro **R.7** desta matrícula, ou seja, **consta expressamente da escritura de renatificação, as seguintes alterações:** Que as partes, de mútua e comum acordo, pela presente escritura e na melhor forma de direito, resolvem celebrar o presente Instrumento de Renatificação à Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária (Instrumento de Renatificação), 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 lavatura da escritura objeto desta averbação, enviar 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 fazer 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 privilegiada que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Instrumento de Renatificação; Que, carente por conta da Companhia todas as despesas resultantes do Instrumento de Renatificação, inclusive as de averbações perante o Cartório Registro de Imóveis da Comarca de Itapoá, SC; Que todas as letras iniciadas em letras maiúsculas, utilizadas, mas não expressamente definidas, terão os mesmos significados a eles atribuídos na Escritura; Que este Instrumento de Renatificação passa a ter efeito a partir da data de sua assinatura e obriga as Partes e seus sucessores, a qualquer título, sendo a mesma irrevogável e irrenunciável 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 229006014-08888277, 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: [assinatura] - Deborah Geremias.
O Registrador (Marcelo Manoel de Souza) Selo de Fiscalização: EAD58050-XHDT

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 Renatificação, 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

Validade: 30 dias
 Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br
 Documento assinado digitalmente por DAYANE ESTEGUES PEREIRA BE (060.734.629-99)



Página 4 de 18



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ/SC
 Marcelo Rolando Diel - Oficial Registrador
 Avenida André Rodrigues de Freitas, nº 1087, Itapema do Norte, CEP 89.249-000 - Itapoá/SC
 Fone e Whats: (47) 3443-6108 - E-mail: atendimento@registroitapoa.com.br
 Site: www.registroitapoa.com.br

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		
<p>os requisitos exigidos pelas normas legais e administrativas, que comparece na condição de Outorgante Relicancie e Relicancie: Itapod Terminals Portuários S/A, já qualificada acima, no ato representada por seus diretores, 1º) César 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) Márcia Gúlf Braga Martins Pereira, brasileira, nascida em 17/05/1976, casada, 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 Relicancada e Relicancada: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., já qualificada acima, no ato representada por sua procuradora, Thais 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 Guatemá, 151, bairro Itaim Bibi, procedo a presente averbação para fazer constar, que através da escritura de relicanciação supra descrita, fica alterado as seguintes cláusulas do título objeto do registro R.7 desta matrícula, ou seja, consta expressamente da escritura de relicanciação, 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 Relicanciação à Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária" (Instrumento de Relicanciação), para reler determinadas averbações aprovadas nos termos do 4º AGD; Que as partes resolveram reificar 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, enviar as 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 das 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 Fidejussório, 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 flegem 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 Relicanciação; Que, cetero par conta da Companhia todas as despesas resultantes do Instrumento de Relicanciação, inclusive as de averbação perante o Cartório Registro de Imóveis da Comarca de Itapoá, SC; Que todos os termos iniciados em letras maiúsculas, utilizadas, mas não expressamente definidos, terão os mesmos significados a eles atribuídos na Escritura; Que este Instrumento de Relicanciação 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 inextinguível 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), dos 01/10/2015. EMOLUMENTOS: Averbação: R\$ 84,50 + Selo de Fiscalização: R\$ 1,55 = Total: R\$ 86,05. Digitação e Impressão: [_____] - Deborah Goremias.</p> <p>O Registrador (Marcio Manoel de Souza) Selo de fiscalização: EAD58051-UKJA</p>		
<p>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 o AVENIDA BEIRA MAR 05, com número predial n.º 2700, possui o CADASTRO PÚBLICO MUNICIPAL sob n.º 44899-7, e INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA (Indicação Fiscal) sob n.º 01.28.000.0000.060. O referido é verdade, do que dou fé. PROTOCOLO: Título protocolizado sob n.º 34.267 no Livro n.º 1 (Protocolos), dos 13/10/2015. EMOLUMENTOS: Averbação: R\$ 84,50 + Selo de Fiscalização: R\$ 1,55 = Total: R\$ 86,05. Digitação e Impressão: [_____] Rosângela Scharf dos Reis.</p> <p>O Registrador (Marcio Manoel de Souza) Selo de fiscalização: EBA51322-RPNA</p>		
<p>AV.5 - 25.656 - 21 de Outubro de 2015 - AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO: A requerimento do proprietário, 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 a presente averbação para fazer constar que no terreno objeto desta matrícula, foi edificado uma CONSTRUÇÃO em ALVENARIA de uso PORTUÁRIO, com a área de 9580,94m² (nove mil quinhentos e oitenta e seis centímetros quadrados), avaliada em R\$ 128.847.255,08 (cento e vinte e oito milhões, oitocentos e sessenta e sete mil, duzentos e cinquenta e cinco</p>		

MATRÍCULA Nº 25.656

CONTINUA NO VERSO

Validade: 30 dias
 Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br
 Documento assinado digitalmente por DAYANE ESTEGUES PEREIRA BE (060.734.629-99)




OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ/SC

Marcelo Rolando Diel - Oficial Registrador
Avenida André Rodrigues de Freitas, nº 1067, Itapema do Norte, CEP 89.249-000 - Itapoá/SC
Fone e Whats: (47) 3443-8108 - E-mail: atendimento@registroitapoa.com.br
Site: www.registroitapoa.com.br

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 25.656

FICHA 3 (Verso)

reais e alta centavas). **FRJ:** Recolhida por Guia sob n.º 0000.50020.1172.4620, no valor de R\$ 580,00 (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.AFR.880.16F.672, aos 08/10/2015. O referido é verdade, do que dou fé. **PROCOLO:** Título protocolado 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: Rosângela Scharf dos Reis.

O Registrador (Marcelo Manoel de Souza) Selo de Fiscalização: EBA51323-4F3C

AV.4 - 25.656 - 18 de Dezembro de 2015 - AVERBAÇÃO DE RENOVACÃO: Escritura Pública de Renovação 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, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.317.277/0001-05, com sede nesta cidade de Itapoá, SC, na endereço da Avenida Beira Mar 05, 2900, Bairro Figueira do Pantal. **AGENTE FIDUCIÁRIO SUBSTITUÍDO: 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, na endereço da Rua Iguatemi, 151, 19º andar. **AGENTE FIDUCIÁRIO SUBSTITUÍDO: SIMPLIC 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 do Rio de Janeiro, RJ, no endereço da Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar. Nas termos da Escritura Pública de Renovação descrita acima, proceda a presente averbação para constar as seguintes alterações do título constante da averbação n.º **AV.1 desta matrícula (original do registro R.7 da matrícula 754 deste ofício), ou seja, consta expressamente da escritura de renovação, 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 Renovação à Escritura Pública de Constituição da Garantia Hipotecária (Instrumento de Renovação), para tornar a substituição do agente fiduciário dos Debituristas nos termos do 2º 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 SIMPLIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, inclusive para fins do mandato outorgado no Cláusula 2.2 da Escritura; 3) Permanece em vigor os demais cláusulas e condições da Escritura que não tenham sido alterados pelo Instrumento de Renovação. O referido é verdade, do que dou fé. **PROCOLO:** Título protocolado sob n.º 34.693, no Livro n.º 1 (Protocolos), aos 23/11/2015. **EMOLUMENTOS:** Averbação: R\$ 84,90 + Selo de Fiscalização: R\$ 1,55 = Total: R\$ 86,05. Digitação e Impressão: Deborah Geremias.**

O Registrador Substituto (Rafael Ernesto Diel) Selo de Fiscalização: EDV84539-XM3I

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. **PROCOLO:** Título protocolado 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: 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 Pantal. **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: SIMPLIC 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 Debituristas, representados pelo Agente Financeiro, a garantir a 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, alugueis e bens vinculados por acessão física, industrial ou natural, inclusive plantações e florestas existentes (averbados ou não na respectiva matrícula) e que forem acrescidas até a integral quitação das Obrigações, entendendo-se como acessórios, para efeitos de penhora e execução, quaisquer faturamentos, rendas ou alugueis 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

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por DAYANE ESTEGUES PEREIRA BE (060.734.629-99)



Página 6 de 18



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ/SC
 Marcelo Rolando Diel - Oficial Registrador
 Avenida André Rodrigues de Freitas, nº 1067, Itapema do Norte, CEP 89.249-000 - Itapoá/SC
 Fone e Whats: (47) 3443-6108 - E-mail: atendimento@registroitapoa.com.br
 Site: www.registroitapoa.com.br

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		
<p>podará ser revista 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), nos dados de emissão, da seguinte forma: Iº 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 definida 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 I, 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: resolvidas 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 oficiais 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 (dezesete) parcelas semestrais e sucessivas, na seguinte ordem: (i) 16 (dezesete) 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 de vencimento antecipado das 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: 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 maratórios: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplimento até a data do efetivo pagamento; e (b) multa maratória 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</p>		
CONTINUA NO VERSO		

MATRÍCULA Nº 25.656

Validade: 30 dias
 Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br
 Documento assinado digitalmente por DAYANE ESTEGUES PEREIRA BE (060.734.629-99)




OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ/SC

Marcelo Rolando Diel - Oficial Registrador
Avenida André Rodrigues de Freitas, nº 1087, Itapema do Norte, CEP 89.249-000 - Itapoá/SC
Fone e Whats: (47) 3443-6108 - E-mail: atendimento@registroitapoa.com.br
Site: www.registroitapoa.com.br

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 da Escriturador ou em sua sede, conforme o caso; ou (c) pelas Garantidoras, em qualquer caso, por meio da 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: resolvidas 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 a 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 group", expressos 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) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, no caso das debêntures integrantes da 2ª (segunda) série, ambas calculadas 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 dezito), 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) das 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 da escriturador ou em sua sede, conforme o caso; ou (c) pelas Garantidoras, em qualquer caso, por meio da escriturador ou em sua sede, conforme o caso. **CONDIÇÕES:** Todos as demais condições são aquelas constantes dos títulos objetos deste registro. **FIL:** Recolhida 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 7R0295EC542953195330595, em data de 25/07/2016. **DOCUMENTOS APRESENTADOS:** Foram apresentadas as seguintes cartidões, conforme

CONTINUA NA FICHA 5

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por DAYANE ESTEGUES PEREIRA BE (060.734.629-99)



Página 8 de 18


OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ/SC

Marcelo Rolando Diel - Oficial Registrador
Avenida André Rodrigues de Freitas, nº 1067, Itapema do Norte, CEP 89.249-000 - Itapoá/SC
Fone e Whats: (47) 3443-6108 - E-mail: atendimento@registroitapoa.com.br
Site: www.registroitapoa.com.br

LIVRO 2	REGISTRO GERAL	FICHA 5
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ		
ESTADO DE SANTA CATARINA		
Marcelo Rolando Diel - Registrador		
Avenida Brasil, 2.782 - CIA/5 - Centro - CEP 89.249-000 - Itapoá - SC - Fone/Fax: (47) 3443-6108		
CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 25.656		
<p>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.E285.DC7A.FBF7, emitida pela Secretaria da Receita Federal da 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 16014006359249, 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. PROTOCOLADO: Título protocolado 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.</p> <p>O Registrador Substituto (Rafael Ernesto Diel) Selo de Fiscalização: EDW02597-CIF2</p>		
<p>AV.9 - 25.656 - 23 de Outubro de 2017 - AVERBAÇÃO - EXISTÊNCIA DE AÇÃO: De conformidade com os termos expressos no Ofício nº 0000286-91.2013.8.24.0125-0003, 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 Terminal Portuários S/A, proceda 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. PROTOCOLADO: Título protocolado sob nº 34.907, no Livro nº 1 (Protocolos), aos 11/12/2015, o qual foi sobrescrito 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 Cláudia de Abreu.</p> <p>O Registrador Substituto (Rafael Ernesto Diel) Selo de Fiscalização: EOU82885-Q8JK</p>		
<p>R.10 - 25.656 - 25 de Janeiro de 2019 - ALENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - TÍTULO: Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, datada de 10/01/2019, do qual fica uma via arquivada neste Serviço Registral.</p> <p>DEVEDORA: ITAPOÁ TERMINAIS PORTUÁRIOS S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita 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.</p> <p>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), celebrada entre seus Estados-membros, inscrita 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), inscrita 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</p> <p>2) SIMPPLIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial, inscrita 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.</p> <p>AGENTE DE GARANTIAS: TMF BRASIL ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE ATIVOS LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.103.490/0001-57, com sede na cidade de Barueri, SP, na endereço da Alameda Caiapós, 243, 2º andar, Conj. A, Sala 1, Centro Empresarial Tamboré.</p> <p>1.) CONSIDERANDO QUE:</p> <p>(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.</p>		

MATRÍCULA Nº 25.656

CONTINUA NO VERSO

Validade: 30 dias
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br
Documento assinado digitalmente por DAYANE ESTEGUES PEREIRA BE (060.734.629-99)





OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ/SC

Marcelo Rolando Diel - Oficial Registrador
Avenida André Rodrigues de Freitas, nº 1087, Itapema do Norte, CEP 89.249-000 - Itapoá/SC
Fone e Whats: (47) 3443-8108 - E-mail: atendimento@registroitapoa.com.br
Site: www.registroitapoa.com.br

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 Simplicif Pavarini Distribuidora de Titulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Simplicif Pavarini"), a Aliança, a Aliança Navegação e Logística Ltda. ("Aliança Navegação"), a Parinvest, a Ballistella Administração e Participações S.A. ("Ballistella 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 Convertíveis em Ações, da Segunda Emissão de Itapoá Terminais Portuários S.A., celebrado em 01 de julho de 2016, entre a Companhia, Simplicif, Pavarini, Aliança, Aliança Navegação, Parinvest, Ballistella 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 Convertíveis em Ações, da Espécie Quilografada, a ser Convogada em Espécie com Garantia Real, em Série Única, com Esforços Restritos de Distribuição, da Terceira Emissão de 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 denominadas "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 Debenentistas, representados pela Agente Fiduciária, o representá-los no âmbito dos Contratos de Garantia.

2.) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

2.1.) Para assegurar a 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 Debenentistas, 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 nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (Lei 9.514/97), a **proprietária/devedora pelo contrato, de forma inalienável e intransferível, aliena fiduciariamente em garantia aos Credores, e seus respectivos sucessores e eventuaiscessionários, 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

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por DAYANE ESTEGUES PEREIRA BE (060.734.629-99)



Página 10 de 18



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ/SC
 Marcelo Rolando Diel - Oficial Registrador
 Avenida André Rodrigues de Freitas, nº 1067, Itapema do Norte, CEP 89.249-000 - Itapoá/SC
 Fone e Whats: (47) 3443-6108 - E-mail: atendimento@registroitapoa.com.br
 Site: www.registroitapoa.com.br

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:		
1. <u>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 (Interest Payment Date), 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 (Interest Payment Date) deverá ser entendido como 15 de janeiro e 15 de julho de cada ano ("Data de Pagamento de Juros").-		
2. <u>Data de Vencimento Final:</u> 15 de janeiro de 2030.-		
3. <u>Juros Remuneratórios:</u> os juros do Financiamento BID deverão ser calculados diariamente para qualquer Período de Juros (Interest Period) 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 (Interest Period) as taxas de juros incidentes deverão observar as alíquotas aplicáveis para aquele Período de Juros (Interest Period) específico. As taxas de juros aplicáveis para os Períodos de Juros (Interest Period) serão calculadas 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 Dia Útil Federal (Federal Business Day) que a Taxa DI é divulgada; e (b) Margem Aplicável (Applicable Margin), sendo que: (i) Taxa DI (CDI Rate), 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 pelo B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br); (ii) "Margem Aplicável (Applicable Margin)" significa 3,5% (três e meio por cento) ao ano; e (iii) "Período de Juros (Interest Period)": 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.-		
4. <u>Juros Moratórios:</u> se a Companhia deixar de realizar qualquer pagamento da 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 a taxa correspondente à soma de 2,0% (dois por cento) ao ano e a taxa de Juros Variável (Senior Loan Variable Rate). 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.-		
5. <u>Prêmio de Pré-Pagamento (Prepayment Fee):</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 (Effective Date), 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 (Effective Date) e antes da data do segundo aniversário (inclusive) da Data Efetiva (Effective Date). O Prêmio de Pré-Pagamento não será aplicável a pré-pagamentos feitos após a data do segundo aniversário da Data Efetiva (Effective Date), ou a quaisquer pagamentos antecipados que sejam feitos a qualquer momento como resultado de um Market Disruption Event, conforme previsto na Cláusula 2.13 do Financiamento BID.-		
6. <u>Comissões:</u> observados os termos da Cláusula 2.11 do Financiamento BID, a Companhia deverá pagar as seguintes comissões: (a) Comissão de Compromisso (Commitment Fee): taxa anual de 30% (trinta por cento) sobre a Margem Aplicável (Applicable Margin) na preparação 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 (Effective Date); (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		
CONTINUA NO VERSO		

MATRÍCULA Nº 25.656

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registroadimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por DAYANE ESTEGUES PEREIRA BE (060.734.629-99)



Página 11 de 18



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ/SC

Marcelo Rolando Diel - Oficial Registrador
Avenida André Rodrigues de Freitas, nº 1087, Itapema do Norte, CEP 89.249-000 - Itapoá/SC
Fone e Whats: (47) 3443-8108 - E-mail: atendimento@registroitapoa.com.br
Site: www.registroitapoa.com.br

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 Creditor 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 notificação 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 (doce) 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 das 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", calculadas 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 (sexta) 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 de 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 inatualização no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia aos Debênturistas 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 intimação 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: Correrá por conta da Companhia, todas as 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 USURACÃO DA GARANTIA:

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

CONTINUA NA FICHA 7

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por DAYANE ESTEGUES PEREIRA SE (060.734.629-99)



Página 12 de 18



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ/SC
 Marcelo Rolando Diel - Oficial Registrador
 Avenida André Rodrigues de Freitas, nº 1067, Itapema do Norte, CEP 89.249-000 - Itapoá/SC
 Fone e Whats: (47) 3443-8108 - E-mail: atendimento@registroitapoa.com.br
 Site: www.registroitapoa.com.br

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) 3443-8108		
LIVRO 2	REGISTRO GERAL	FICHA 7
CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 25.656		
<p>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").</p> <p>4.1.) 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, lavada 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 (8) contados do recebimento de tal termo de liberação pela Companhia, sob pena de decretação do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 âmbito 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.</p> <p>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.</p> <p>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 9504.828A.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.</p> <p>FR: Guia sob n.º 28346670001835474 no valor de 710,00 (setecentos e dez reais), quitada 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 protocolado sob n.º 48.192, no Livro n.º 1 (Protocolos), em 14/01/2019. EMOLUMENTOS: Registro: R\$ 1.420,00 + Selo: R\$ 1,95 = Total: R\$ 1.421,95. Digitação e impressão: [assinatura] - Deborah Geremias.</p> <p>O Registrador Substituto (Rafael Ernesto Diel) Selo de fiscalização: FFG14766-X43H</p>		
<p>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 qualificada 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 protocolado sob n.º 48.976, no Livro n.º 1 (Protocolos), em 08/03/2019. EMOLUMENTOS: Averbação: R\$ 189,05 + Selo de Fiscalização: R\$ 1,95 = Total: R\$ 191,00. Digitação e impressão: [assinatura] - Katia Maria Galeski.</p> <p>O Registrador Substituto (Rafael Ernesto Diel) Selo de fiscalização: FV15813-219U</p>		
<p>AV.12 - 25.656 - 31 de março de 2021 - AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO: Em cumprimento ao Ofício nº 7.20007039955, datado de 29/03/2021, instruído com cópia da Sentença proferida em data de 11/02/2021, nos autos da Ação Popular nº 9017431-40.2020.4.04.7201/SC, que tramita na 2ª Vara Federal de Joinville/SC, e revendo a documentação arquivada nesta Serventia que deu origem a presente matrícula, procedo com a averbação de retificação de registro, nos termos do art. 213, inciso I, letra "a", da Lei nº 6.015/73 (LRP) e art. 666, do Código de Normas da CGJ/TJSC, para transpor corretamente os dados constantes do <u>registro anterior (matrícula n.º 756, desta Serventia)</u>, para constar o existência do ônus. Servidão de passagem permanente em favor de Petróleo</p>		

MATRÍCULA Nº 25.656

CONTINUA NO VERSO

Validade: 30 dias
 Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br
 Documento assinado digitalmente por DAYANE ESTEGUES PEREIRA BE (060.734.629-99)
 Página 13 de 18





OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ/SC

Marcelo Rolando Diel - Oficial Registrador
Avenida André Rodrigues de Freitas, nº 1087, Itapema do Norte, CEP 89.249-000 - Itapoá/SC
Fone e Whats: (47) 3443-8108 - E-mail: atendimento@registroitapoa.com.br
Site: www.registroitapoa.com.br

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 25.656

FICHA 7 (Verso)

Inscrição S/A - PETROBRÁS, no Imóvel objeto desta matrícula. O referido é verdade, do que dou fé. **EMOLUMENTOS:** Sem cobrança de emolumentos.
O Registrador Substituto (Rafael Ernesto Diel) Selo de fiscalização: G8J51751-RSG

AV.13 - 25.656 - 27 de agosto de 2021 - AVERBAÇÃO - EXISTÊNCIA DE AÇÃO: Em atendimento aos termos expressos no Ofício n.º 310018402443, passado aos 27/08/2021, assinado digitalmente pela Técnica Judiciária, Thaisa Eichendorf, extraído da Decisão proferida pela MMa. Juíza de Direito, Dra. Aline Vasty Ferrandin, nos autos do **Procedimento Comum Civil n.º 5001935-25.2021.8.24.0126/SC**, que tramita pela Juíza da 2ª Vara desta Comarca de Itapoá, SC, procedo à presente averbação para constar a **EXISTÊNCIA DA AÇÃO** acima descrita, tudo de conformidade com os termos do Ofício e Despacho/Decisão daqueles autos que ficam arquivados neste Serviço Registral. O referido é verdade, do que dou fé. **PROTOCOLO:** Título protocolizado sob n.º 45.291, no Livro n.º 1 (Protocolos), aos 27/08/2021. **EMOLUMENTOS:** Averbação: R\$ 90,56 + Selo de fiscalização: R\$ 2,82 = Total: R\$ 93,38.
O Registrador Substituto (Rafael Ernesto Diel) Selo de fiscalização: GEV20109-FWKR

AV.14 - 25.656 - 27 de agosto de 2021 - AVERBAÇÃO - BLOQUEIO DE MATRÍCULA: Nos termos do Ofício n.º 310018402443, datado de 27/08/2021, assinado digitalmente, pela Técnica Judiciária, Thaisa Eichendorf, instruído com Despacho/Decisão, proferido pela MMa. Juíza de Direito, Dra. Aline Vasty Ferrandin, aos 26/08/2021, extraído dos Autos do **Procedimento Comum Civil n.º 5001935-25.2021.8.24.0126/SC**, da 2ª Vara desta Comarca de Itapoá, SC, procedo a presente averbação para constar o **BLOQUEIO DESTA MATRÍCULA** (Lei n.º 6.015/73, Art. 214-§3º). O referido é verdade, do que dou fé. **PROTOCOLO:** Título protocolizado sob n.º 45.291, no Livro n.º 1 (Protocolos), aos 27/08/2021. **EMOLUMENTOS:** Isento. Selo de fiscalização: R\$ 2,82 = Total: R\$ 2,82.
O Registrador Substituto (Rafael Ernesto Diel) Selo de fiscalização: GEV20110-UKSL

Av-15 - 25.656 - 08/10/2021 - AVERBAÇÃO - CANCELAMENTO DE BLOQUEIO DE MATRÍCULA: Nos termos do Despacho/Decisão, assinado digitalmente pela MMa. Juíza de Direito, Dra. Aline Vasty Ferrandin, em data de 01/10/2021, extraído dos Autos do Procedimento Comum Civil n.º 5001935-25.2021.8.24.0126/SC, que tramita pela 2ª Vara desta Comarca de Itapoá, SC, tendo apresentado os requisitos exigidos pelas normas legais e administrativas, procedo ao **CANCELAMENTO** do ônus averbado sob n.º **AV.14** (Bloqueio) desta matrícula. O referido é verdade, do que dou fé. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 66.255, livro n. 1, de 04/10/2021. Emolumentos: R\$ 90,56. Selo de fiscalização: GG169557-21ZW. Valor do selo: R\$ 2,82. Valor total: R\$ 93,38. O Oficial Substituto: (Rafael Ernesto Diel).

R-16 - 25.656 - 11/01/2022. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA: TÍTULO: INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA, SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA, DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS, firmado em São Paulo/SP, datado de 06 de dezembro de 2021. **OBJETO:** o imóvel desta matrícula, em caráter fiduciário, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei n.º 9.514/1997. **DEVEDORA FIDUCIANTE: ITAPOÁ TERMINAIS PORTUÁRIOS S/A**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), inscrita no CNPJ n. 01.317.277/0001-05, com sede na Avenida Beira Mar 5, n. 2900, Figueira do Pontal, Itapoá-SC. **CREDORA FIDUCIÁRIA: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central, inscrita no CNPJ n. 15.227.994/0004-01, atuando por sua filial na Rua Joaquim Floriano, n. 466, Bloco B, C.J 1401, Itaim Bibi, São Paulo-SP. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 758.500.000,00 (setecentos e cinquenta e oito milhões e quinhentos mil reais). Consta do título objeto deste registro as seguintes condições: **ANEXO I - DESCRIÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS - ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES.** (i) **Emissora:** Itapoá Terminais Portuários S.A.; (ii) **Valor total da Emissão/Principal:** O valor total da Emissão será de R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais, na data da emissão ("Valor total da Emissão"); (iii) **Quantidade/Valor Nominal Unitário:** Serão emitidas 750.000 (setecentas e cinquenta mil Debêntures ("Quantidade de Debêntures"); (iv) **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos, a data de emissão das Debêntures é o dia 15 de novembro de 2021 ("Data de Emissão"); (v) **Prazo e Data de**

CONTINUA NA FICHA 08

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por DAYANE ESTEGUES PEREIRA BE (060.734.629-99)



Página 14 de 18



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ/SC
 Marcelo Rolando Diel - Oficial Registrador
 Avenida André Rodrigues de Freitas, nº 1067, Itapema do Norte, CEP 89.249-000 - Itapoá/SC
 Fone e Whats: (47) 3443-8108 - E-mail: atendimento@registroitapoa.com.br
 Site: www.registroitapoa.com.br



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ - SC
 Marcelo Rolando Diel - Oficial Titular



Livro Nº 2 - Registro Geral
MATRÍCULA Nº 25.656

FICHA 08

Vencimento: O prazo de vencimento das Debêntures é de **15 (quinze) anos** contados da Data de Emissão, vencendo-se, portando, em **15 de novembro de 2036** ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, Resgate Antecipado Facultativo Total, Oferta de Resgate Antecipado Total e Aquisição Facultativa, nos termos previstos na Escritura de Emissão; (vi) **Atualização Monetária:** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Debêntures será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), desde a Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis; (vii) **Juros Remuneratórios:** As Debêntures fazem jus a juros remuneratórios, limitado ao maior entre (i) 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B - NTN B), com vencimento em 2035, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet, sendo a maior taxa apurada entre (a) a média dos 3 (três) Dias Úteis anteriores ao *Procedimento de Bookbuilding* e (b) no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do *Procedimento de Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a até 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; (viii) **Amortização:** o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 22 (vinte e duas) parcelas semestrais consecutivas, nas respectivas datas de amortização, sendo a primeira parcela devida em 15 de maio de 2026 e a última na Data de Vencimento, conforme cronograma descrito na Escritura de Emissão, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, Resgate Antecipado Facultativo Total, Oferta de Resgate Antecipado Total e Aquisição Facultativa, nos termos previstos na Escritura de Emissão; (ix) **Vencimento Antecipado:** as obrigações decorrentes das Debêntures podem ser declaradas antecipadamente vencidas na ocorrência das hipóteses de vencimento antecipadas definidas na Escritura de Emissão observados os prazos de cura aplicáveis; (x) **Local de Pagamento:** Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora 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 e Escriturador, para as Debêntures que eventualmente não estejam custodiadas eletronicamente na B3.v (xi) **Descrição do Imóvel Alienado Fiduciariamente:** Conforme Cláusula 1.1 do Contrato. (xii) **Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, ocorrendo imp puntualidade no pagamento de qualquer quantia devida e não paga aos Debenturistas, os débitos em atraso ficarão sujeitos, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso ou notificação ou interposição judicial ou extrajudicial, a: (a) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido, calculados *pro rata temporis*; e (b) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago ("**Encargos Moratórios**"). **CONDIÇÃO SUSPENSIVA:** "1.5 Condição Suspensiva. Este Contrato entra em vigor na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a liquidação integral, irrevogável e incontestável das Obrigações Garantidas, estando sua eficácia sujeita ao implemento de condição suspensiva, nos termos dos artigos 121 e 125 e seguintes do Código Civil, sendo que passará a ser

Continua no Verso

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por DAYANE ESTEGUES PEREIRA BE (060.734.629-99)



Página 15 de 18


OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ/SC

Marcelo Rolando Diel - Oficial Registrador
 Avenida André Rodrigues de Freitas, nº 1067, Itapema do Norte, CEP 89.249-000 - Itapoá/SC
 Fone e Whats: (47) 3443-8108 - E-mail: atendimento@registroitapoa.com.br
 Site: www.registroitapoa.com.br

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 25.656

FICHA 08V

eficaz e exequível, independentemente de qualquer aditamento, notificação, assinatura de qualquer outro documento ou prática de qualquer outro ato por qualquer das Partes deste Contrato ou terceiros, mediante a confirmação (i) da liquidação integral das obrigações decorrentes da Dívida Existente; e/ou (ii) da emissão do termo de liberação aplicável, o que ocorrer primeiro, o que deverá ser comprovado por meio da apresentação, ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis contados de um dos eventos ora descritos, dos termos de quitação, relatório de encerramento ou termo de liberação, conforme for o caso, ou ainda qualquer outro documento emitido pelos respectivos credores da Dívida Existente ("Credores Itapoá"), com a finalidade de exonerar completamente a Fiduciante da Dívida Existente e liberar as garantias constituídas nos termos do Contrato de Garantia Existente, a serem emitidos pelos Credores Itapoá ("Condição Suspensiva" e "Termos de Quitação e Liberação", respectivamente). 1.5.1. **Após a verificação da implementação da Condição Suspensiva, a Alienação Fiduciária constituída por meio deste Contrato será, para todos os fins de direito, considerada automaticamente eficaz e exequível.** Contém no Instrumento, que a presente Alienação Fiduciária, assim como todas as demais obrigações pactuadas, permanecerão íntegras e em pleno vigor até a data em que ocorrer um dos seguintes eventos: "Prazo de Vigência": a) o pleno e integral cumprimento das Obrigações Garantias; ou b) até que o imóvel seja executado e os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, tenham recebido o produto integral da excussão de forma definitiva e incontestável. As demais condições são aquelas constantes do referido contrato, **VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE PÚBLICO LEILÃO:** para fins do disposto no art. 24, VI, da Lei nº 9.514/1997, o valor de avaliação do presente imóvel é de **R\$ 594.051.000,00** (quinhentos e noventa e quatro milhões e cinquenta e um mil reais). **FUNDO DE REAPARELHAMENTO DA JUSTIÇA (FRJ):** guia contendo o "nosso número" 5800342159, no valor de R\$ 878,41, paga em 15/12/2021, e guia complementar "nosso número" 5800359771, no valor de R\$ 91,54, paga em 06/01/2022. **Observação:** Devido ao presente registro, de acordo com o art. 22 da Lei nº 9.514/1997, a credora passa a ser a detentora da propriedade fiduciária do presente imóvel, até que seja extinta a obrigação contratada. **Documentos Apresentados:** (1) Declaração datada de 23/12/2021, firmada pela Credora, onde declara, ter pleno conhecimento referente à Servidão de Passagem averbada sob AV.12 desta matrícula, assumindo total e expressa responsabilidade por esta declaração; (2) Declaração datada de 23/12/2021, firmada pela credora onde declara ter pleno conhecimento quanto as restrições averbadas sob Av.09, Av.13, Av.14 e Av.15, desta matrícula, assumindo total e expressa responsabilidade sobre esta declaração; e (3) Carta de Anuência, datada de 29/11/2021, prestada por PETRÓLEO BRASILEIRO S.A. – PETROBRAS, acerca da não oposição quanto ao registro da presente garantia fiduciária. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 67.948, livro n. 1, de 07/12/2021. Emolumentos: R\$ 1.779,91. Selo de fiscalização: GIP71794-D223. Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 1.783,02. O Oficial Substituto: _____ (Rafael Ernesto Diel).

Av-17 - 25.656 - 14/02/2022. AVERBAÇÃO - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: A requerimento da parte interessada, datado de 09/02/2022, instruído com o Termo de Liberação Concedido Pelo Agente de Garantia, emitido pela TMF Brasil Administração e Gestão de Ativos Ltda, devidamente qualificada no R.10 desta matrícula, datada de 02/02/2022, e demais documentação probatória exigida por Lei e que fica arquivada neste Serviço Registral, procedo à presente averbação para constar o **CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** registrada sob n.º **R.10** desta matrícula. O referido é verdade, do que dou fé. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 69.332, livro n. 1, de 03/02/2022. Emolumentos: R\$ 100,00. Selo de fiscalização: GIP76678-011. Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 103,11. O Oficial Substituto: _____ (Rafael Ernesto Diel).

Av-18 - 25.656 - 31/03/2022. CANCELAMENTO DE ÔNUS: Tendo em vista os mapas georreferenciados que indicam que a localização da servidão de passagem do AV-12 desta matrícula, atestam que não sobrepõe o imóvel desta matrícula, acompanhado de requerimento unânime dos titulares do imóvel dominante, serviente e credor fiduciário, que ficam arquivados neste

Continua na Ficha 09

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por DAYANE ESTEGUES PEREIRA BE (060.734.629-99)



Página 16 de 18



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ/SC

Marcelo Rolando Diel - Oficial Registrador
 Avenida André Rodrigues de Freitas, nº 1087, Itapema do Norte, CEP 89.249-000 - Itapoá/SC
 Fone e Whats: (47) 3443-8108 - E-mail: atendimento@registroitapoa.com.br
 Site: www.registroitapoa.com.br

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DE SANTA CATARINA REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ - SC Marcelo Rolando Diel - Oficial Titular	 FICHA 09
Livro Nº 2 - Registro Geral MATRÍCULA Nº 25.656	
Serviço Registral, nos termos do art. 213, I, "a)", e arts. 252 e 250, todos da Lei de Registros Públicos, e ainda os arts. 1.387, 1.388 e 1.389, do Código Civil, ficando CANCELADA a averbação sob AV.12 , de 31 de março de 2021, desta matrícula. O referido é verdade, do que dou fé. PROTOCOLO: prenotado sob o n. 69.877, livro n. 1, de 25/02/2022. Emolumentos: R\$ 100,00. Selo de fiscalização: GJC86306 JHUQ. Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 103,11. O Oficial Substituto:  (Rafael Ernesto Diel).	

Validade: 30 dias
 Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br
 Documento assinado digitalmente por DAYANE ESTEGUES PEREIRA BE (060.734.629-99)




OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ/SC

Marcelo Rolando Diel - Oficial Registrador
 Avenida André Rodrigues de Freitas, nº 1067, Itapema do Norte, CEP 89.249-000 - Itapoá/SC
 Fone e Whats: (47) 3443-8108 - E-mail: atendimento@registroitapoa.com.br
 Site: www.registroitapoa.com.br

Continuação da certidão da matrícula 25.656.
 Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 18

Itapoá/SC, 01 de abril de 2022

Dayane Estegues Pereira Be – Escrevente

Emolumentos:	R\$	0,00
Selos:	R\$	3,11
Total:	R\$	3,11



Poder Judiciário
 Estado de Santa Catarina
 Selo Digital de Fiscalização
 Normal
GJG66347-LHJ8
 Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por DAYANE ESTEGUES PEREIRA BE (060.734.629-99)

Página 18 de 18





Município de
ITAPOÁ

Se o seu imóvel não possui edificação		Se o seu imóvel possui edificação em metal	
FAIXA DE VALOR R\$	ALÍQUOTA %	FAIXA DE VALOR R\$	ALÍQUOTA %
Até 5.000,00	1,70	Qualquer valor	3,00
De 5.000,01 a 10.000,00	1,82		
De 10.000,01 a 15.000,00	1,95		
De 15.000,01 a 20.000,00	2,08		
De 20.000,01 a 30.000,00	2,21		
De 30.000,01 a 40.000,00	2,34		
De 40.000,01 a 50.000,00	2,47		
Acima de 50.000,00	2,60		

Se o seu imóvel possui edificação em alvenaria, madeira ou mista		Se o seu imóvel é caracterizado como áreas ou glebas urbanas	
FAIXA DE VALOR R\$	ALÍQUOTA %	FAIXA DE VALOR R\$	ALÍQUOTA %
Até 10.000,00	0,65	Até de 50.000,00	1,50
De 10.000,01 a 20.000,00	0,72	De 50.000,01 a 100.000,00	2,00
De 20.000,01 a 30.000,00	0,78	De 100.000,01 a 200.000,00	2,50
De 30.000,01 a 40.000,00	0,85	Acima de 200.000,00	3,00
De 40.000,01 a 50.000,00	0,91		
Acima de 50.000,00	1,00		

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPOÁ - Notificação de Lançamento / Imagem Cadastral

Proprietário ITAPOÁ TERMINAIS PORTUARIOS S/A	Cadastro Imobiliário 448907	Valor Venal Territorial 16.925.815,09	Valor Venal Predial 1.859.590,96	Valor Venal Total 18.785.406,05
	Inscrição Imobiliária 01.98.ARE.PORT.060	Valor do m² Territorial 35,6278	Valor do m² Predial 333,4393	

Informações do Imóvel

Ocupação do Lote 6 - Construído	Murado 0 - Não	Lançamento Englobado 0 - Não	Isento/Imune IPTU 0 - Normal	187.745,06
------------------------------------	-------------------	---------------------------------	---------------------------------	------------

Informações do Terreno

Situação da Quadra 0 - Não informado	Topografia 0 - Não informado	Pedologia 0 - Não informado	Estrutura 3 - Alvenaria/Concreto	
Testada Principal 699,34				

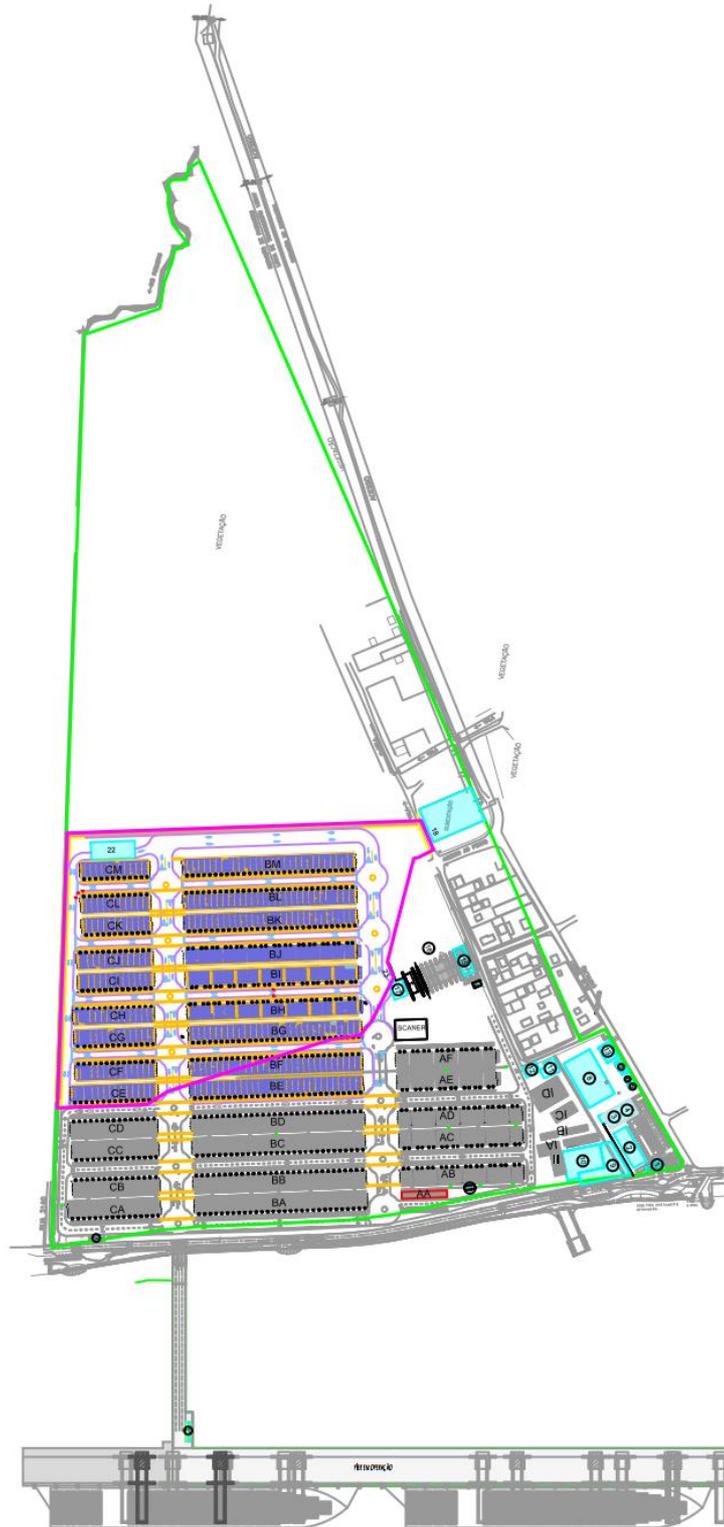
Dados Cadastrais do Imóvel

Endereço do Imóvel AVENIDA BEIRA MAR 05 2900 AREAS DIVERSAS				
Área Construída Unidade 5.577,00	Número de Pavimentos 1	Área do Terreno 475.073,26	Profundidade 679,32	Área Total Construída 5.577,00
Loteamento AREAS DIVERSAS		Bloco / Apartamento 0	Quadra / Lote 000/0000	Sala / Loja Garagem

Fato Gerador conforme Código Tributário Municipal 71/94, art. 5º, 6º, 7º e 8º / Base de cálculo e alíquotas conforme Lei Municipal 716/2017, art. 1º, 2º e 3º

TOTAL 187.745,06

- Planta do imóvel avaliando (Implantação).



• Planta do imóvel avaliando (Layout do Pátio - Edificações)



	EDIFICAÇÕES	ÁREAS
1	PORTARIA	30,24m ²
2	PRÉDIO ADMINISTRATIVO	2849,32m ²
3	DOCKERS	
4	REFEITÓRIO	975,56m ²
5	CISTERNA	
6	TORRE DE ÁGUA	79,02m ²
7	ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO	28,06m ²
8	OFICINA DE MANUTENÇÃO MECÂNICA	2403,00m ²
9	CROSSDOCKING	1000,00m ²
10	ARMAZÉM DE INSPEÇÃO	1226,82m ²
11	POSTO DE ABSATECIMENTO - DIESEL	
12	CENTRAL DE RESÍDUOS	150,00m ²
13	SUBESTAÇÃO 01-SE01	222,04m ²
14	SUBESTAÇÃO 04-SE04	50,40m ²
15	PRÉDIO DE APOIO GATES	373,52m ²
16	GATES	2026,20m ²
17	POSTO DE ABASTECIMENTO - GLP	
18	SUBESTAÇÃO 138kVa	82,60m ²
19	DEPÓSITO DE EMERGENCIA AMBIENTAL	52,80m ²
20	SUBESTAÇÃO 02-SE02	99,84m ²
21	SUBESTAÇÃO 03-SE03	128,18m ²
22	ARMAZÉM CROSSDOCKING	1000,00m ²
23	BANHEIRO	6,80m ²

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