



Número: **0928454-54.2023.8.19.0001**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **3ª Vara Empresarial da Comarca da Capital**

Última distribuição : **25/09/2023**

Valor da causa: **R\$ 97.011.549,07**

Assuntos: **Concurso de Credores, Classificação de créditos, Recuperação Judicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
CONCAL CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
HABITAT MAIS PARTICIPACOES S.A (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
CONCAL 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
CONCAL XI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
CONCAL XIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
CONDE DE BRAGANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SP (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
HABITAT + AM LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS 161 INCORPORADORA SPE LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)

PRS BARRA INCORPORADORA SPE LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS COPACABANA INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS NITEROI INCORPORADORA SPE LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS X INCORPORADORA SPE LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS XI INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS XIV INCORPORADORA S A (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS XVI INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS XVII INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS XVIII INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS XX INCORPORADORA S A (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS XXII INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
R C C 5 INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
R C C 10 INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)

NUBES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (AUTOR)	CAMILLA SILVA AGUIAR (ADVOGADO) JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
YACHT FLAT HOTELARIA DIVERSOES E PARTICIPACOES LT (AUTOR)	JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
ZC2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (AUTOR)	JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
CONCAL XX INCORPORADORA LTDA. (AUTOR)	JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS TIJUCA INCORPORADORA LTDA (AUTOR)	JULYANA IUNES PINHO (ADVOGADO) YAMBA SOUZA LANNA (ADVOGADO) CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA (ADVOGADO)
PRS TIJUCA INCORPORADORA LTDA (REQUERIDO)	TANIA ROSA PEREIRA (ADVOGADO)
INOVA ADMINISTRACAO JUDICIAL LTDA (ADMINISTRADOR JUDICIAL)	WAGNER MADRUGA DO NASCIMENTO (ADVOGADO)
fazenda nacional (INTERESSADO)	
MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (INTERESSADO)	
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE MASSAS FALIDAS DA CAPITAL (400137) (INTERESSADO)	
PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO (INTERESSADO)	
RIO DE JANEIRO PROCURADORIA GERAL DO ESTADO (INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
91811119	07/12/2023 18:03	Petição	Petição
91811123	07/12/2023 18:03	Plano de Recuperação Judicial - Concal	Outros Anexos
91816381	07/12/2023 18:03	Anexo I - Laudo de Viabilidade	Outros Anexos
91816383	07/12/2023 18:03	Anexo II - Laudo de Avaliação Alfa (01)	Outros Anexos
91816384	07/12/2023 18:03	Anexo II - Laudo de Avaliação Alfa (02)	Outros Anexos
91816385	07/12/2023 18:03	Anexo II - Laudo de Avaliação Alfa (03)	Outros Anexos
91816386	07/12/2023 18:03	Anexo II - Laudo de Avaliação Campo Grande	Outros Anexos
91816388	07/12/2023 18:03	Anexo II - Laudo de Avaliação Juquiá 2	Outros Anexos
91816390	07/12/2023 18:03	Anexo II - Laudo de Avaliação Juquiá	Outros Anexos
91816391	07/12/2023 18:03	Anexo II - Laudo de avaliação Lotes Angra (1)	Outros Anexos
91816392	07/12/2023 18:03	Anexo II - Laudo de avaliação Lotes Angra (2)	Outros Anexos
91816394	07/12/2023 18:03	Anexo II - Laudo de avaliação Lotes Angra (3)	Outros Anexos
91816395	07/12/2023 18:03	Anexo II - Laudo de Avaliação Plenus (1)	Outros Anexos
91816396	07/12/2023 18:03	Anexo II - Laudo de Avaliação Plenus (2)	Outros Anexos

91816 398	07/12/2023 18:03	Anexo II - Laudo de Avaliação Plenus (3)	Outros Anexos
--------------	------------------	--	---------------

Eduardo Antônio Kalache
Luiz Sérgio Chame
Manoel M. da Costa Braga Neto

Ana Claudia Ferreira França Correa
Rodrigo A. Kalache de Paiva
Rafaela Faroni Ganem
Yamba Souza Lanna
André Alves de Almeida Chame
Juliana Dinis da Costa Braga
André Dinis Angelo
Rodrigo Barbosa Leite
André R. Salamonde Pinho
Fernando M. Kalache
Marcelo Dinis da Costa Braga
Gustavo S. Almeida
Carlos Fernando Filgueiras M. da Silva
Julyana Iunes Pinho de Queiroz
Lys Miranda Alves
Luciana Ferreira Cuquejo
Pollyanna Serrão B. Almeida
Maria Julia Cecchi Soares
Camilla Viana de Freitas
Natalia Waked Furtado
Eduardo M. Kalache
João Luiz Baltasar Jardim
Luiz Philippe Tenuta
Lara Reis
Cecilia A. Costa Braga
Gabriella Costa

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Empresarial da Comarca da Capital.

Processo nº 0928454-54.2023.8.19.0001

CONCAL CONSTRUTORA CONDE DE CALDAS S/A e OUTRAS (“CONCAL”), nos autos de sua RECUPERAÇÃO JUDICIAL em trâmite perante este MM. Juízo, vêm, tempestiva e respeitosamente, na forma do art. 53 da Lei 11.101/05, requerer a V. Exa. a juntada aos autos de seu Plano de Recuperação Judicial para que produza seus regulares efeitos de direito.



Termos em que,
Pedem juntada e deferimento.
Rio de Janeiro, 06 de dezembro de 2023.



CECILIA A. COSTA BRAGA
OAB/RJ 217.683



JULYANA IUNES PINHO DE QUEIROZ
OAB/RJ 149.932



YAMBA SOUZA LANINA
OAB/RJ 93.039





PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Dezembro de 2023



Sumário

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	INTERPRETAÇÃO E DEFINIÇÕES	5
2.1.	Interpretação	5
2.2.	Definições.....	5
3.	APRESENTAÇÃO DAS EMPRESAS	9
4.	ORIGEM DA CRISE	10
5.	PROPOSIÇÃO DO PLANO	14
5.1.	Objetivos	14
5.2.	Viabilidade Econômica e Operacional.....	15
5.2.1.	Essencialidade de recursos e bens para eficácia deste Plano	15
5.2.2.	Postura colaborativa dos Credores	16
5.2.3.	Cooperação Jurisdicional.....	16
5.2.4.	Administração do Passivo Fiscal.....	17
6.	MEIOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	17
6.1.1.	Escopo Geral	17
6.1.2.	Restruturação da Dívida	17
6.1.3.	Reorganização Societária.....	18
6.1.4.	Novos Recursos.....	18
6.1.5.	Alienação de Ativos e/ou Constituição de Unidades Produtivas Isoladas.....	18
6.1.6.	Financiamento DIP.....	19
6.1.6.1	Proposta de Financiamento DIP e Constituição da UPI LASA.....	19
7.	PROPOSTA DE REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS	20
7.1.	Pagamento dos Credores Trabalhistas (Classe I)	20
7.1.1.	Créditos de natureza estritamente salarial (art. 54, §1º, da LFRE)	21
7.1.2.	Multa prevista no art. 477 da Consolidação das Leis Trabalhistas – CLT	21
7.1.3.	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS.....	21
7.1.4.	Créditos Decorrentes de Honorários.....	21
7.1.6.	Reconhecimento de solidariedade do passivo trabalhista.....	22
7.1.7.	Quitação.....	23
7.2.	Pagamento dos Credores com Garantia Real (Classe II)	23
7.3.	Pagamento dos Credores Quirografários (Classe III)	23
7.3.1.	Reconhecimento de solidariedade do passivo quirografário.....	26
7.3.2.	Quitação.....	26
7.4.	Pagamento dos Credores ME/EPP (Classe IV).....	26
7.5.	Credores Apoiadores	27



7.5.1	Credores Apoiadores Fornecedores	28
7.5.2	Credores Apoiadores Financeiros DIP	28
7.6.	Credores Extraconcursais Aderentes.....	28
7.7.	Amortização de Pagamento	29
7.8.	Créditos Ilíquidos e Retardatários.....	29
7.9.	Cessão de créditos	30
7.10.	Credores Partes Relacionadas	31
7.11.	Créditos em moeda estrangeira	31
7.12.	Condições para realização dos pagamentos	31
7.13.	Conversão do crédito para aquisição de bens, inclusiva, na modalidade de UPI.....	33
8.	EFEITOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	33
8.1.	Vinculação do Plano	33
8.2.	Novação	33
8.3.	Reconstituição de Direitos.....	34
8.4.	Ratificação dos atos.....	34
8.5.	Extinção e suspensão das ações, com o cancelamento das constrições, negativas e protestos	34
8.6.	Compensação de créditos	35
8.7.	Quitação	35
8.8.	Aditamentos, alterações ou modificações do Plano	36
9.	DISPOSIÇÕES GERAIS	36
9.1.	Descumprimento do Plano.....	36
9.2.	Comunicações	36
9.3.	Encerramento da Recuperação Judicial	37
9.4.	Prazos	37
9.5.	Divisibilidade das Previsões do Plano	37
9.6.	Lei aplicável.....	37
9.7.	Eleição de Foro.....	38
9.8.	Anexos	38



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

1. INTRODUÇÃO

CONCAL CONSTRUTORA CONDE DE CALDAS S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.940/0001-37, com sede na Av. das Américas, nº 500, Bloco 14, Sala 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, e **OUTRAS** (“GRUPO CONCAL” ou simplesmente “CONCAL”, ou ainda “Recuperandas”), apresentam este Plano de Recuperação Judicial (“Plano”), na forma dos artigos 47, 48, 53, 69-L e seguintes da Lei nº 11.101/2005, conforme alterada (“Lei de Recuperação Judicial” ou “LFRE”), nos autos de seu processo de recuperação judicial, autuado sob o nº 0928454-54.2023.8.19.0001 (“Recuperação Judicial”), em trâmite perante o MM. Juízo da 3ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Rio de Janeiro (“Juízo da Recuperação”), para aprovação da Assembleia Geral de Credores (“AGC”) e posterior homologação judicial, nos termos dos artigos 45 e 58 da LFRE, com o objetivo de viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira das Recuperandas, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação das empresas, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

Considerando que as Recuperandas têm enfrentado dificuldades econômicas, mercadológicas e financeiras;

Considerando que, em resposta a tais dificuldades, as Recuperandas ajuizaram, em 25 de setembro de 2023, pedido de recuperação judicial, nos termos da Lei de Recuperação Judicial, cujo processamento foi deferido em 03 de outubro de 2023;

Considerando que este Plano cumpre os requisitos contidos no art. 53 da Lei de Recuperação Judicial, eis que: (a) pormenoriza os meios de recuperação do Grupo Concal; (b) é viável sob o ponto de vista econômico; e (c) é acompanhado dos respectivos laudos econômico-financeiro, subscritos por empresa especializada, e de avaliação dos bens e ativos das Recuperandas;

Considerando que, nos termos do Plano, as Recuperandas buscam superar sua crise econômico-financeira e reestruturar os seus negócios com o objetivo de: (a) preservar e adequar as suas atividades empresariais; (b) manter-se como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos; além de (c) renegociar o pagamento de seus credores;

As Recuperandas submetem este Plano à aprovação de seus Credores e à homologação judicial, sob os termos a seguir indicados.



2. INTERPRETAÇÃO E DEFINIÇÕES

2.1. Interpretação

Os termos definidos nesta Cláusula Segunda serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído. Exceto se especificado de modo diverso, todas as cláusulas e anexos mencionados neste Plano referem-se à cláusulas e anexos do próprio Plano. Os títulos dos capítulos e das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar o conteúdo de suas previsões. Este Plano deve ser interpretado, na sua aplicação, de acordo com os artigos 47 e seguintes da Lei de Recuperação Judicial.

2.2. Definições

Os termos utilizados neste Plano têm os significados indicados abaixo:

2.2.1. “Administradora Judicial”: administradora judicial nomeada pelo Juízo da Recuperação, nos termos do Capítulo II, Seção III, da Lei de Recuperação Judicial, assim entendida como Inova Administração Judicial Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 43.549.548/0001-06, e como profissional responsável o Dr. Wagner Madruga Nascimento, inscrito na OAB/RJ sob nº 128.768.

2.2.2. “AGC”: significa a Assembleia Geral de Credores nos termos do Capítulo II, Seção IV, da Lei de Recuperação Judicial.

2.2.3. “Comprador Stalking Horse”: Eventual interessado que apresente proposta vinculante para aquisição de UPI;

2.2.4. “Créditos”: são todos os Créditos Trabalhistas, Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP, assim como as correspondentes obrigações existentes na Data do Pedido, que estejam sujeitos à Recuperação Judicial nos termos da Lei de Recuperação Judicial, relacionados ou não na lista de Credores.

2.2.5. “Créditos com Garantia Real”: são os créditos detidos pelos Credores com Garantia Real que são assegurados por direitos reais de garantia (incluindo penhor e/ou hipoteca), nos termos do art. 41, II, da Lei de Recuperação Judicial, conforme relacionados na Lista de Credores.



2.2.6. “Créditos Extraconcursais”: são os créditos excluídos dos efeitos da recuperação judicial por disposição expressa da Lei nº 11.101/2005.

2.2.7. “Créditos ME e EPP”: são os créditos detidos pelos Credores ME e EPP, conforme relacionados na Lista de Credores.

2.2.8. “Créditos Quirografários”: são os créditos quirografários, com privilégio geral, especialmente privilegiados e subordinados, nos termos do art. 41, III da Lei de Recuperação Judicial, conforme relacionados na Lista de Credores.

2.2.9. “Créditos Trabalhistas”: são os créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do art. 41, I, da Lei de Recuperação Judicial, incluindo-se todos aqueles créditos decorrentes de fato gerador laboral anterior à Data do Pedido, independentemente da forma do cumprimento do aviso prévio, e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme relacionados na Lista de Credores.

2.2.10. “Credores”: são os Credores Trabalhistas, Credores com Garantia Real, Credores Quirografários e Credores ME e EPP.

2.2.11. “Credores com Garantia Real”: são os Credores detentores de Créditos com Garantia Real, nos termos do art. 41, II, da Lei de Recuperação Judicial.

2.2.12. “Credores ME e EPP”: são os Credores que operam sob forma de microempresa ou empresa de pequeno porte, por se enquadrarem na definição prevista no art. 3º da Lei Complementar nº 123/2006, nos termos do art. 41, IV, da Lei de Recuperação Judicial.

2.2.13. “Credores Colaboradores”: são os Credores essenciais à manutenção das atividades das Recuperandas, que colaborarem com a Recuperação Judicial nos termos deste Plano.

2.2.14. “Credores Quirografários”: são os Credores detentores de Créditos Quirografários, nos termos do art. 41, III, da Lei de Recuperação Judicial.

2.2.15. “Credores Trabalhistas”: são os Credores detentores de Créditos Trabalhistas, nos termos do art. 41, I, da Lei de Recuperação Judicial.

2.2.16. “Data do Pedido”: a data em que o pedido de recuperação judicial foi ajuizado pelas Recuperandas, dia 25 de setembro de 2023.



2.2.17. “Dia Útil”: qualquer dia que não seja Sábado, Domingo ou Feriado, ou qualquer outro dia em que as instituições bancárias no Estado do Rio de Janeiro não funcionem ou estejam autorizadas a não funcionar.

2.2.18. “Encerramento da Recuperação Judicial”: significa a data do trânsito em Julgado da sentença de encerramento da Recuperação Judicial, na forma do art. 63 da Lei de Recuperação Judicial.

2.2.19. “Empresas Requerentes”: CONCAL CONSTRUTORA CONDE DE CALDAS S/A; PRS INCORPORADORA LTDA; PRS BARRA INCORPORADORA SPE LTDA; PRS COPACABANA INCORPORADORA LTDA; PRS NITERÓI INCORPORADORA SPE LTDA; ZC2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; CONDE DE BRAGANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA; PRS X INCORPORADORA SPE LTDA; PRS XI INCORPORADORA LTDA; PRS XIV INCORPORADORA S/A; PRS XVI INCORPORADORA LTDA; PRS XVII INCORPORADORA LTDA; PRS XVIII INCORPORADORA LTDA; PRS XX INCORPORADORA S/A; PRS XXII INCORPORADORA S/A; PRS 161 INCORPORADORA SPE LTDA; CONCAL 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; CONCAL XI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; CONCAL XIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; CONCAL XX INCORPORADORA LTDA; RCC 5 INCORPORADORA LTDA; RCC 10 INCORPORADORA LTDA; NUBES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; HABITAT MAIS PARTICIPAÇÕES S/A; HABITAT AM S/A; YACHT FLAT HOTELARIA DIVERSÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA; PRS TIJUCA INCORPORADORA S/A, todas em recuperação judicial, conforme qualificadas nos autos da Recuperação Judicial.

2.2.20. “Financiamento DIP”: Proposta de financiamento na modalidade *debtor in possession*, nos termos do art. 69-A e seguintes, e 84, I-B, da LFRE, com a finalidade de assegurar o cumprimento das obrigações correntes, principalmente relacionadas à recuperação judicial e a credores extraconcursais, incluindo aqui as despesas com o processo e os honorários do Administrador Judicial.

2.2.21. “Homologação Judicial do Plano”: data de publicação da decisão judicial que homologar o Plano nos termos do art. 45, 56-A, 58, *caput* e §1º, todos da Lei de Recuperação Judicial, conforme o caso.

2.2.22. “Juízo da Recuperação”: juiz de direito da 3ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Rio de Janeiro.



2.2.23. “Lista de Credores”: ID 78414926 dos autos da Recuperação Judicial, a ser substituída pela lista a ser divulgada pela Administradora Judicial, nos termos do art. 7º, §2º da Lei de Recuperação Judicial, e alterada pelas decisões acerca das respectivas impugnações de créditos.

2.2.24. “Lei de Recuperação Judicial” ou “LFRE”: Lei nº 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005, conforme alterada.

2.2.25. “Plano”: este plano de recuperação judicial, na forma como é apresentado e, conforme o caso, eventuais aditamentos.

2.2.26. “Recuperação Judicial”: significa o processo de recuperação judicial ajuizado pelas Recuperandas, em curso perante o Juízo da Recuperação, autos nº 0928454-54.2023.8.19.0001.

2.2.27. “Recuperandas”: são as empresas requerentes desta ação judicial.



3. APRESENTAÇÃO DAS EMPRESAS

Em 26/08/1971, a CONCAL nasceu da visão pioneira de seu fundador, Sr. JOSÉ CONDE CALDAS, renomado arquiteto, em perceber a demanda crescente no Rio de Janeiro por empreendimentos imobiliários autênticos, personalizados, modernos e com altíssima qualidade, tornando-se referência no mercado imobiliário com a consolidação de sua respeitada marca.

Ao longo de seus 52 (cinquenta e dois) anos de trajetória, mais de 170 (cento e setenta) empreendimentos foram entregues pelas Recuperandas, o que representa cerca de 1.700.000 m² construídos e 12.000 clientes atendidos com sucesso.

Com efeito, a CONCAL sempre se destacou no mercado imobiliário, notadamente por ter como pilar a utilização de materiais nobres, a qualidade no acabamento e a valorização dos detalhes arquitetônicos. Essas são as marcas indelévels de sua trajetória.

A CONCAL é a empresa que mais construiu na Zona Sul do Rio de Janeiro, com 110 (cento e dez) prédios de alto padrão na região mais valorizada do Brasil. No entanto, a sua atuação não se restringiu à Zona Sul do Rio de Janeiro, tendo expandido as suas atividades para os bairros da Zona Norte, Zona Oeste e Baixada Fluminense e, inclusive, para o Estado da Bahia, em Salvador.

Essa história se iniciou em uma modesta sala na Av. Presidente Vargas, no Centro da Cidade e, pouco tempo depois, a empresa se mudou para uma sala na Rua Visconde de Pirajá, em Ipanema, e, já em 1975, a sua expansão e destaque foram tão significantes que a empresa veio a se instalar em sua icônica sede na Rua General Urquiza, no Leblon, local que ocupou até outubro de 2022.

Após esse longo período, considerando a expansão do comércio para a Zona Oeste da cidade, a CONCAL instalou seus escritórios também no bairro da Barra da Tijuca, onde se encontram as maiores imobiliárias do setor, bem como a maioria das demais incorporadoras do mercado.

Muitas das construções da CONCAL, por conta de seus impecáveis acabamentos e sofisticado *design*, são referência no Rio de Janeiro, não passando despercebidas pelos transeuntes da cidade, como o **Belle Vue**, na praia de Boa Viagem, em Niterói, verdadeiro ícone da arquitetura moderna, que conta com varandas balanceadas e piscinas; o **Conde du Lac**, no bairro da Lagoa; e o **Parc du Conde**, exemplo de Condomínio Clube na Zona Sul.



Os empreendimentos no bairro nobre do Jardim Botânico também se sobressaem na região, como o **Empreendimento Empresarial Jardim Botânico**, com a sua imponente fachada de alumínio; o **Ponte de Tábuas**, cujo edifício comercial foi projetado para complementar a paisagem do Jockey Club e do Jardim Botânico, e **Parque Monjope**, destacado empreendimento residencial em frente ao famoso Parque Lage.

Ao longo de sua trajetória de meio século, a CONCAL recebeu diversas premiações, em diversas categorias, entre elas: *Empresa do Ano - no Prêmio Master Imobiliário Destaque Ademi - 2012/2013*, tendo o Sr. JOSÉ CONDE CALDAS, por sua vez, recebido também o *Prêmio Master Imobiliário Destaque Ademi de empresário do ano*.

A filosofia e a disposição que inspiram a todos na CONCAL a manter as atividades de construção no patamar em que por anos se encontra e soerguer sua atuação está vividamente representada na fala de seu fundador Sr. JOSÉ CONDE CALDAS, que costuma dizer: *“Ainda tenho muitos sonhos. Um deles é presenciar uma maior profissionalização do modelo construtivo brasileiro. Pretendo trabalhar por mais alguns anos”*.

Outrossim, apesar das recentes dificuldades em equilibrar suas contas, a CONCAL ainda segue mantendo um significativo volume de negócios, tendo no ano de 2022 gerado um **faturamento de R\$ 58.675.000,00 (cinquenta e oito milhões seiscentos e setenta e cinco mil reais)**.

Todavia, em que pesem todos os esforços de seguida adequação às atuais oscilantes condições do mercado e severa crise econômica enfrentada nos últimos anos, a trajetória de sucesso e pleno equilíbrio financeiro das Recuperandas foi significativamente prejudicada pela recente sucessão de crises político-econômico-financeiras, que, mais agudamente a partir do ano de 2015, vieram deteriorando o ambiente econômico nacional com impacto em diversos segmentos, o que foi agravado pelos efeitos da Pandemia do Coronavírus (COVID-19), especialmente no segmento de incorporação imobiliária, conforme repetidamente noticiado pela mídia especializada.

4. ORIGEM DA CRISE

A desaceleração da economia brasileira nos últimos anos entrou em uma significativa curva de agravamento.

Isso porque, no período pós-crise de 2008, o Brasil viveu uma euforia econômica com uma valorização imobiliária de 121% (cento e vinte e um por cento) só naquele ano, o que foi acompanhado também da expansão significativa do crédito para aquisição de imóveis.



No ano de 2014, a Copa do Mundo criou um holofote no País, dando ensejo à realização de diversas novas obras de infraestrutura nas cidades-sede, o que acarretou uma supervalorização dos preços dos imóveis, em particular na cidade do Rio de Janeiro.

Sucedeu que, no ano seguinte, com a economia nacional instável e enfraquecida, agravada pelas incertezas políticas, a situação do mercado imobiliário começou a mudar, passando a população a enfrentar uma crescente pressão inflacionária, juros em alta e crédito escasso, além do aumento do desemprego¹:



Os nefastos efeitos da aludida crise afetaram diretamente as Recuperandas, que tiveram inevitavelmente uma retração de suas atividades.

Com a queda abrupta (e até então imprevisível) de suas receitas, as empresas, tais como as Recuperandas, não tiveram forças para arcar sozinhas com os custos das construções dos empreendimentos e o pagamento das despesas financeiras assumidas.

Em verdade, a reversão do mercado afetou significativamente todo o setor imobiliário, aumentando exponencialmente os pedidos de distrato por seus clientes e as ações judiciais decorrentes das dificuldades em obter um consenso na solução dos impasses criados.

Gerou-se, assim, um ambiente nocivo aos negócios, aumentando os custos ao mesmo tempo em que se perdiam as receitas. Apesar disto, importante frisar, a CONCAL não deixou de concluir nenhuma das obras em andamento.

No caso específico da CONCAL, dois empreendimentos comerciais foram brutalmente afetados: ALFA CORPORATE (São Cristóvão) e PLENUS EMPRESARIAL (Tijuca).

A título ilustrativo, convém destacar o caso do empreendimento ALFA, com 512 (quinhentos e doze) salas comerciais, 100% (cem por cento) custeado pela CONCAL (custo de obra, terreno, financiamento bancário etc.):

¹ Neste sentido: <https://g1.globo.com/especial-publicitario/zap/imoveis/noticia/2016/04/o-auge-e-queda-do-mercado-imobiliario-em-uma-decada.html>. Acesso em 28/07/2023.



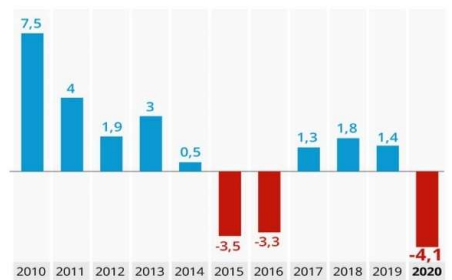


Logrou-se atingir à época um volume de 90% (noventa por cento) de unidades vendidas, um indiscutível sucesso.

Ocorre que, no momento chave dos repasses dos empreendimentos, a CONCAL se deparou com o fenômeno do distrato, entre os anos de 2016 e 2017, exatamente no auge da recessão, em que o País já havia enfrentado dois anos seguidos de queda do PIB, de 3,5% e 3,3%, tendo os compradores, em sua maior parte investidores, ante à alteração do cenário macroeconômico, simplesmente desistido das aquisições.

Evolução do PIB

Ano a ano, em %



Fonte: FGV e IBGE



Infográfico elaborado em: 03/03/2021

Ou seja, repentinamente as vendas dadas como certas se transformaram em estoque forçado, que atualmente é de cerca de 160 (cento e sessenta) salas, ou seja, aproximadamente 20% (vinte por cento) do empreendimento.

Esse desequilíbrio trazido pelas rescisões/distratos acarretou uma queda abrupta da receita advinda do repasse dos empreendimentos, desaguando, conseqüentemente, em uma maior dificuldade para quitação dos contratos de financiamento da produção junto às instituições financeiras.

No entanto, em que pese todo esse cenário de crise, a CONCAL envidou todos os seus esforços para renegociar as suas dívidas e buscar adimplir com os seus compromissos, tendo que recorrer, inclusive, a refinanciamentos e aditamentos de contratos de empréstimos perante os bancos para se manter em dia com suas obrigações.



Em paralelo, a crise político-econômica do país seguia, e segue, influenciando, ainda, o setor financeiro, que, receoso com o futuro do país a curto prazo, enxugou radicalmente o crédito no passado recente, não tendo renovado boa parte das linhas que estavam disponibilizadas em favor das Recuperandas.

Com isso, os efeitos da crise sobre o negócio se tornaram ainda mais severos, aumentando a **necessidade de preservar seu capital de giro**.

Além disto, parte das linhas que vieram sendo renovadas o foram mediante elevado aumento das taxas de juros e, de maneira draconiana, das condições gerais contratadas.

Como se tudo isso não bastasse, quando a CONCAL acreditava estar enfim conseguindo equalizar o seu passivo, o País e o mundo foram surpreendidos com a Pandemia do Coronavírus (COVID-19), instaurando uma crise sanitária e econômica jamais presenciada.

O setor imobiliário foi brutalmente afetado, especialmente por conta da paralisação forçada das atividades laborais e centros comerciais, eis que se mostrava à época como medida necessária para contenção da contaminação do vírus, bem como pela queda do poder de compra da população e do aumento exponencial dos insumos da construção civil².

Assim, certo é que a rápida evolução negativa do PIB brasileiro em geral e do Estado do Rio de Janeiro em particular, agravado pelas incertezas com os rumos da economia e pelos inquestionáveis efeitos da Pandemia do Coronavírus, vieram impactando diretamente as empresas, entre elas a CONCAL, já confrontada desde 2015 com os efeitos da reversão do mercado.

Esta grave situação exigiu uma remodelagem de seu negócio, comprometendo significativamente o resultado do negócio, minando sua capacidade de manter no curto prazo o necessário equilíbrio financeiro entre a geração de caixa e o financiamento do custeio de seu ciclo natural de negócios e das medidas de reestruturação que vinha implementando.

Em decorrência de tais fatos, em que pese o caráter economicamente rentável da operação em um ambiente de negócios minimamente normalizado, instalou-se um quadro de instabilidade no fluxo financeiro das Recuperandas, gerando um acúmulo de

² <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2021-02/alta-no-preco-de-insumos-para-construcao-civil-preocupa-cbic> - Acessado em 28.07.2023.



dívidas frente a seus credores em geral, que, por sua vez, se mostraram insensíveis ao quadro de dificuldades gerado não por uma ação da CONCAL, que até recentemente manteve-se adimplente por décadas, mas sim por uma nefasta combinação de circunstâncias mercadológicas.

É igualmente fato, entretanto, que a posição de destaque da CONCAL, com a **força de sua marca** e correspondente **marketshare** consolidado por canais estratégicos de seu mercado, a **qualificação de seus serviços** e o **know-how** acumulado, combinados à consolidada base de relacionamento com centenas de clientes, além de outras diversas vantagens, conferem-lhe notável **singularidade** em seu segmento, o que, uma vez reequilibrado no plano financeiro, nos dá a certeza da viabilidade do projeto de recuperação que ora se inicia.

5. PROPOSIÇÃO DO PLANO

5.1. Objetivos

Em razão da atual crise econômico-financeira, as Recuperandas enfrentam dificuldades em cumprir com suas obrigações financeiras, de modo que o presente Plano de Recuperação Judicial prevê a realização de medidas que objetivam a reestruturação de suas dívidas, a geração de fluxo de caixa operacional suficiente para cumprimento das obrigações assumidas, assim como para a continuidade das suas atividades, devidamente dimensionadas para a nova realidade de mercado.

Este Plano considera a necessidade de alcançar plena reorganização das finanças do Grupo Concal através da otimização do uso de suas próprias fontes de caixa, sejam operacionais ou extraordinárias, reduzindo, ao máximo, a dependência das antecipações de crédito. Considera, ainda, a necessidade de prosseguir com a reestruturação de pessoal, processos, ferramentas e estrutura da organização para se adequar as exigências de um mercado mais competitivo e com novas características.

Com a regular reestruturação econômico-financeira pretendida com o presente Plano, as Recuperandas esperam eliminar todas as restrições de crédito decorrente de dívidas concursais, o que possibilitará a obtenção de novas linhas e subsídios no mercado, além de recursos e investimentos capazes de fomentar à atividade empresarial.

O presente Plano propõe conjugar os interesses coletivos envolvidos no procedimento recuperacional para a superação da crise econômico-financeira das Recuperandas, garantindo a continuidade das suas atividades e a manutenção da fonte produtiva e de sua função social.



A proposição do presente Plano visa estabelecer uma estrutura de pagamentos condizente com a atual condição econômico-financeira do Grupo Concal, envolvendo iniciativas que constituem a espinha dorsal do plano. Tais iniciativas, uma vez exitosas, não somente permitirão às Recuperandas saldar integralmente suas dívidas, como também a retomada do crescimento.

5.2. Viabilidade Econômica e Operacional

O presente Plano de Recuperação Judicial leva em conta a capacidade econômico-financeira do Grupo Concal em manter a Fonte Produtora. As projeções estão essencialmente fundamentadas na base de projetos e clientes atuais, assim como na valoração de seus estoques como fonte de caixa.

Além disso, a revisão de operação das Recuperandas e suas ineficiências são uma importante frente na viabilização do presente Plano. Ações presentes e futuras como revisão dos processos de trabalho para redução de custos e despesas ganharão modelagens para êxito do fluxo de caixa operacional.

É imperioso alcançar o pleno saneamento das Recuperandas e remodelar a sua estrutura operacional, eliminando toda e qualquer restrição de crédito decorrente das dívidas submetidas ao Plano para fins de obtenção de novos recursos, linhas de crédito e financiamentos indispensáveis à continuação de sua atividade, o que se dará observando as seguintes Premissas.

5.2.1. Essencialidade de recursos e bens para eficácia deste Plano

Os bens que compõem o ativo das Recuperandas são diretamente empregados no exercício de sua atividade, sendo fundamentais para a geração de receita e cumprimento das obrigações correntes, devendo, portanto, ser mantidos em sua posse por serem essenciais para a continuidade da atividade empresária.

De igual modo, a captação de novos recursos financeiros, em consonância com a retomada da operação, é essencial para o cumprimento e performance econômico-financeira da reestruturação global do endividamento das Recuperandas, em razão da necessidade de capital de giro e de recursos para o pagamento de custos operacionais, despesas administrativas e obrigações assumidas neste Plano.

Com base nessas premissas, os bens, materiais ou imateriais, tangíveis ou intangíveis, que compõem o ativo das Recuperandas – com exceção daqueles que se tornarem obsoletos ou que deixem de fazer parte do seu plano de negócios, inclusive os que



poderão integrar o patrimônio de Unidades Produtivas Isoladas – são fundamentais para a geração de receita líquida e pagamento dos credores, devendo ser mantidos na posse das Recuperandas ao longo do cumprimento deste Plano.

Nessa linha, o Grupo Concal poderá efetuar o imediato levantamento **(i)** de valores depositados judicialmente perante outros juízos referentes aos Créditos e que não tenham sido levantados pelos respectivos Credores; bem como **(ii)** de atos constritivos provenientes de Juízos distintos ao Juízo da Recuperação.

5.2.2. Postura colaborativa dos Credores

Para que possa reestruturar a sua operação e desenvolver o seu plano de negócios, o Grupo Concal buscará soluções junto à Credores, parceiros comerciais e instituições financeiras, sobretudo àqueles que mantiverem relação com o grupo no curso da Recuperação Judicial, atuando como Credor Apoiador e/ou Credor Extraconcursal Aderente, com a proteção conferida pela LFRE.

Todos os Credores, que tenha ou não créditos habilitados na Recuperação Judicial, mesmo que a sua liquidez e classificação definitiva ainda dependa de verificação e confirmação pelo Administrador Judicial e/ou pelo Juízo da Recuperação, poderá assumir posição de contribuição, apoio e suporte ao Grupo Concal, conforme disposições previstas neste Plano. Assim, poderá ser concedido tratamento privilegiado e precedência de recebimento a estes Credores, desde que com a prévia concordância das Recuperandas, inclusive em hipótese de superveniente falência, conforme previsto nos artigos 67, *caput*, e parágrafo único, 84 e 149 da LFRE.

As Recuperandas se reservam o direito de aceitar ou não as condições de valores, prazos e taxas propostas pelos Credores Apoiadores e Credores Extraconcursais Aderentes, podendo, para tanto, contratar com quantos Credores Apoiadores e Credores Extraconcursais Aderentes entender necessário, buscando sempre as melhores condições para viabilizar a Recuperação Judicial e o cumprimento deste Plano.

5.2.3. Cooperação Jurisdicional

Nos termos da Cláusula 5.2.2, uma das premissas do Plano é a postura colaborativa que deve haver entre todos os credores, sujeitos ou não à Recuperação Judicial. De igual modo, é essencial que haja uma postura colaborativa entre os órgãos jurisdicionais, valendo-se do princípio da cooperação jurisdicional instituído pelo Código de Processo Civil, de maneira que absolutamente todo e qualquer ato construtivo contra o patrimônio das Recuperandas, que comprometa o cumprimento deste Plano, seja submetido ao crivo do Juízo da Recuperação, visando a manutenção da atividade empresarial. A



cooperação jurisdicional se aplica, mas não se limita, aos créditos referidos nos §§3º e 4º do artigo 49 da LFRE e às execuções fiscais, conforme preceitua o artigo 6º, §§7º-A e 7º-B da LFRE.

5.2.4. Administração do Passivo Fiscal

Dentro do plano de negócios desenhado, as Recuperandas envidarão os seus melhores esforços para transacionar e/ou parcelar os débitos relativos às dívidas de natureza fiscal, devendo atender às condições exigidas pelas autoridades competentes, na forma da legislação aplicável, sendo essencial que apresentem condições diferenciadas e compatíveis com o presente regime recuperacional. Essas transações e/ou parcelamentos reger-se-ão pelos seus termos, pela legislação e regulamentação vigente, especialmente no que diz respeito às condições e requisitos para a sua celebração.

6. MEIOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

6.1.1. Escopo Geral

O Grupo Concal esclarece que poderá se valer das medidas previstas nos artigos 50 e 53 da LFRE, tais como, mas sem se limitar à **(i)** concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações; **(ii)** realização de operações como cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, se necessário; **(iii)** alteração do controle societário; **(iv)** aumento de capital social; **(v)** dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiro; **(vi)** alienação de bens; **(vii)** equalização de encargos financeiros; **(viii)** conversão de dívida em capital social; e **(ix)** venda integral de sociedade, adotando, enfim, todas as alternativas de reestruturação previstas em lei visando o seu soerguimento.

As principais medidas adotadas serão a reestruturação do passivo, conforme disposto nos incisos I e IX do art. 50 da LFRE, e no artigo 360, I e seguintes do Código Civil brasileiro, implicando a aprovação do Plano em plena novação das dívidas a ele submetidas, ficando as Recuperandas autorizadas a requerer e promover a baixa de toda e qualquer ação ou restrição cadastral de crédito relativa a dívidas e títulos sujeitos ao Plano, com a liberação das eventuais constrições já efetivadas.

6.1.2. Reestruturação da Dívida

Para que as Recuperandas consigam alcançar a reestruturação ampla das dívidas e obrigações, vencidas e vincendas, poderão se valer da emissão de títulos mobiliários,



conversão de créditos, constituição de sociedade de propósito específico e/ou unidades produtivas isoladas, alienação de ativos, aquisição de novas linhas de crédito, concessão de prazos e condições especiais de pagamento, substituindo, através das medidas previstas neste Plano, todos os contratos, instrumentos, encargos, índices financeiros, multas, sanções, penalidades, bem como todas e quaisquer obrigações e garantias que sejam incompatíveis com as disposições e conteúdo deste PRJ, que deram origem ou que regem os créditos sujeitos e não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, nos termos da novação operada.

6.1.3. Reorganização Societária

No intuito de viabilizar o cumprimento integral deste Plano, as Recuperandas ficam autorizadas a realizar operações de reorganização societária, incluindo cisão, incorporação, fusão e transformação, dentro de seu grupo societário ou com terceiros; criar ou participar de Sociedade de Propósito Específico; constituir Condomínio de Credores, Fundo de Investimento em Participações – FIP e/ou subsidiárias integrais; promover a mudança do seu objeto social ou qualquer outra alteração societária, respeitadas as regras previstas no Código Civil e legislação vigente à época, bem como associar-se a investidores que venham possibilitar ou incrementar as suas atividades, através de medidas que resultem na cessão onerosa parcial ou total do controle societário, podendo ainda aumentar o seu capital social, desde que acompanhadas de medidas de revitalização e que não impliquem na inviabilidade do Plano.

6.1.4. Novos Recursos

As Recuperandas almejam a obtenção de novos recursos junto a agentes de mercado, observados os termos deste Plano e os artigos 67, 69-A a 69-F e 84 da LFRE.

A captação de novos recursos é necessária às medidas de reestruturação previstas neste Plano, declaradas como prioritárias pelas Recuperandas. Os novos recursos terão natureza extraconcursal para fins do disposto na LFRE, conforme disposto nos artigos 69-A a 69-F da LFRE, quando aplicável.

6.1.5. Alienação de Ativos e/ou Constituição de Unidades Produtivas Isoladas

Para efeitos da exceção prevista na parte final do art. 66 da LFRE, o Grupo Concal está autorizado a alienar, locar, vender, dar em pagamento, remover, arrendar, onerar e/ou oferecer em garantia, total ou parcialmente, os bens e/ou direitos relacionados no **Anexo I e II**, incluindo fundo(s) de comércio e/ou a integralidade de unidades de negócio, que integram o seu patrimônio e estejam refletidos em suas demonstrações financeiras, como integrantes do ativo circulante ou não circulante, sob a forma de UPI ou não, sem



necessidade de prévia autorização do Juízo da Recuperação, de Credores ou Assembleia de Credores, nos termos dos arts. 60, parágrafo único, 60-A, 66, 66-A, 140, 141, 142 e 145, todos da LFRE, e do art. 133 do Código Tributário Nacional, e observadas as disposições deste Plano, bem como os direitos contratuais e demais restrições, quando aplicáveis.

A fim de reforçar as fontes de recursos para o pagamento das obrigações financeiras estabelecidas neste Plano, as Recuperandas poderão, a seu exclusivo critério, segregar parte das suas operações por meio da criação de Unidades Produtivas Isoladas, a serem alienadas em conformidade com o disposto na LFRE, visando negociar tais ativos junto a investidores e interessados em geral sempre tendo como premissa o cumprimento das obrigações contidas neste Plano.

As Recuperandas poderão, ainda, a seu exclusivo critério, analisar eventuais propostas apresentadas por interessados de forma extrajudicial – Comprador *Stalking Horse* – e submeter o requerimento de alienação de UPI ao Juízo da Recuperação contendo a proposta ofertada, que será irrevogável, irretroatável e vinculará o valor mínimo do certame. Os termos e condições constarão do respectivo edital, na forma dos artigos 141 e 142 da LFRE.

Os ativos incluídos nas UPIs que eventualmente vierem a ser alienados serão adquiridos livres de sucessão de passivos, ônus, dívidas, constrições, contingências, garantias e obrigações das Recuperandas, incluindo, mas não se limitando, aquelas de natureza tributária, regulatória, administrativa, cível, ambiental, trabalhista, comercial e previdenciária e responsabilidades decorrentes de corrupção (inclusive da Lei nº 12.846/2013), na forma dos artigos 60, 60-A, 141, II, 142 da LFRE e artigo 133, § 1º do CTN.

6.1.6. Financiamento DIP

Conforme critério de conveniência e oportunidade, as Recuperandas poderão prospectar e adotar medidas visando a obtenção de novos recursos junto a Credores, investidores, instituições financeiras e/ou outros interessados, observados os termos deste Plano e os artigos 67, 69-A a 69-F e 84 da LFRE, quando aplicável. Tais recursos terão natureza extraconcursal, para fins do disposto na LFRE, podendo contar com a constituição de novas garantias, conforme artigos 69-A a 69-F da LFRE.

6.1.6.1 Captação de Financiamento DIP e Constituição da UPI LASA



Fica autorizado, desde já, a alienação da fração ideal de 36/70 avos do imóvel de matrícula 65.454, do 5º Ofício do Registro de Imóveis da Capital/RJ, aqui denominado “UPI LASA”, com valor de R\$ 8.014.812,00 (oito milhões, quatorze mil, oitocentos e doze reais), ou R\$ 21.580.000,00 (vinte e um milhões, quinhentos e oitenta mil reais) para a integralidade do bem.

Esta alienação respeitará o disposto na LFRE, especialmente no que tange à realização de certames públicos de concorrência, com edital publicado em atenção aos prazos dispostos no art. 142, § 1º da Lei de Recuperação Judicial, que deverá observar integralmente as condições ajustadas na Proposta de Financiamento DIP que vier a ser apresentada nos autos da Recuperação Judicial.

Eventual produto da alienação da UPI LASA será necessariamente utilizado para adimplemento integral do crédito disponibilizado às Recuperandas por meio de Financiamento DIP e, havendo saldo, parte será usado para despesas da Recuperanda conforme previsto na proposta de financiamento DIP e parte para o pagamento dos Credores, nesta ordem, (i) Crédito Concursal do Credor Financiador DIP, (ii) Classe I dos Credores Trabalhistas, e (iii) demais credores na forma de Leilão Reverso.

As disposições da Cláusula 6.1.5., inclusive a possibilidade de eleição de um Comprador *Stalking Horse*, aplicam-se à UPI LASA, no que couberem.

7. PROPOSTA DE REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS

7.1. Pagamento dos Credores Trabalhistas (Classe I)

Os Credores Trabalhistas terão os seus Créditos pagos em até 12 (doze) meses a partir da Homologação Judicial do Plano, na forma definida abaixo, onde X representa o valor do crédito relacionado na Lista de Credores.

Escalonamento dos Créditos		
	Crédito	Forma de Pagamento
A	$X \leq R\$ 20.000,00$	$X * 100\%$
B	$R\$ 20.000,00 < X \leq R\$ 30.000,00$	$20.000 + (X - 20.000) * 75\%$
C	$R\$ 30.000,00 < X \leq R\$ 40.000,00$	$27.500 + (X - 30.000) * 50\%$
D	$R\$ 40.000,00 < X \leq R\$ 50.000,00$	$32.500 + (X - 40.000) * 25\%$
E	$X > R\$ 50.000,00$	$35.000 + (X - 50.000) * 10\%$

Ou seja, os Créditos de até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), que se encontrem incluídos na Lista de Credores, serão pagos integralmente. Por sua vez, os Credores com créditos superiores a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) até R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), receberão



R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mais 75% (setenta e cinco por cento) do valor que exceder R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), e assim sucessivamente. A título exemplificativo, um credor que tenha R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) na Classe I receberá R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) da primeira faixa de pagamento, somados a 75% (setenta e cinco por cento) dos R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) listados na segunda faixa de pagamento.

7.1.1. Créditos de natureza estritamente salarial (art. 54, §1º, da LFRE)

O pagamento de créditos de natureza estritamente salarial será feito na forma do artigo 54, § 1º da LFRE, ou seja, os créditos vencidos nos 3 (três) meses anteriores à Data do Pedido, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, serão pagos em até 30 (trinta) dias após a Homologação Judicial do Plano, sem a incidência de multas, juros, correção monetária ou qualquer encargo financeiro. Eventual saldo remanescente após o pagamento previsto nesta Cláusula, receberá o tratamento previsto no item acima.

7.1.2. Multa prevista no art. 477 da Consolidação das Leis Trabalhistas – CLT

Fica estabelecido que não será considerada na composição do Crédito Trabalhista a multa prevista no artigo 477 da Consolidação das Leis Trabalhistas – CLT, com relação àqueles Credores que tenham sido desligados nos 10 (dez) dias anteriores à Data do Pedido, tendo em vista que o pagamento das verbas rescisórias incontroversas somente não foi efetuado por força do impedimento decorrente da própria recuperação judicial.

7.1.3. Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS

Na hipótese de ser reconhecido como devido o pagamento do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS e/ou outras verbas previdenciárias pela justiça competente, e sua consequente inclusão no Crédito Trabalhista relacionado na Lista de Credores, tais verbas estarão, igualmente, sujeitas aos termos deste Plano, salvo se, na data de início dos pagamentos, as Recuperandas tiverem obtido êxito em eventual transação tributária, conforme legislação em vigor.

7.1.4. Créditos Decorrentes de Honorários

Os Créditos Trabalhistas decorrentes de honorários advocatícios sucumbenciais, sindicais e/ou periciais serão pagos no limite de até 10% (dez por cento) sobre o crédito efetivamente recebido pelo autor da respectiva ação, e desde que o respectivo Crédito esteja devidamente habilitado nos autos da recuperação judicial, com sentença transitada em julgado em nome dos patronos.



7.1.5. Termo Inicial de Pagamento. O pagamento dos Credores Trabalhistas será realizado em até 12 (doze) meses, contados da Homologação Judicial do Plano.

- (a) Havendo a inclusão de algum novo Credor nesta classe, cujo crédito seja habilitado ou tenha se tornado líquido no curso da Recuperação Judicial ou mesmo após o seu encerramento, este será pago em até 12 (doze) meses contados do trânsito em julgado da decisão judicial que, proferida em sede de habilitação/impugnação de crédito, autorizar a sua inclusão no Quadro Geral de Credores, ou caso tenha ocorrido o encerramento da Recuperação Judicial, em até 12 (doze) meses contados da liquidação definitiva pelo juízo competente, observando-se as regras para recebimento do crédito estabelecidas neste Plano;
- (b) Se, no curso da Recuperação Judicial, ou ainda após o seu encerramento, houver a formalização de acordos para tornar líquidos os Créditos Trabalhistas e, assim, submetê-los às condições de pagamento aqui dispostas, o pagamento se dará em até 12 (doze) meses contados do trânsito em julgado da respectiva decisão/sentença homologatória da transação; e
- (c) Havendo a constituição/liquidação de créditos trabalhistas após o encerramento da Recuperação Judicial, cujo fato gerador seja anterior à Data do Pedido, o pagamento deverá ser realizado na forma deste Plano, não sendo cabível o prosseguimento de execução individual por parte do credor. Nestes casos, os prazos de carência, início dos pagamentos e incidência dos encargos financeiros serão contados a partir do trânsito em julgado da sentença que liquidou definitivamente o crédito pelo Juízo competente, nos termos do artigo 10, §6º da LFRE.

7.1.6. Reconhecimento de solidariedade do passivo trabalhista

Caso haja o reconhecimento de solidariedade das obrigações trabalhistas, ou o risco de que isso venha a ocorrer, e o pagamento seja realizado por terceiros, empresas coligadas, sócios e ex-sócios ou ainda por eventuais devedores solidários ou subsidiários, deverão as Recuperandas comunicar imediatamente o Juízo da Recuperação e a Ilma. Administração Judicial, requerendo a exclusão e/ou a sub-rogação do respectivo Crédito da lista de credores, evitando, com isso, a distribuição de incidentes de habilitação/impugnações de crédito, bem como o pagamento em duplicidade do Credor.



7.1.7. Quitação

O pagamento do Crédito Trabalhista na forma deste Plano resultará na quitação geral e irrestrita em relação à totalidade dos valores devidos ao Credor, que nada mais poderá reclamar tanto em relação às Recuperandas quanto a eventuais responsáveis solidários ou subsidiários. Todo e qualquer Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica que tenha por objeto os Créditos Trabalhistas deverão ser extintos em razão da submissão dos Créditos aos efeitos da Recuperação Judicial ou, ao menos, suspensos até a Quitação do respectivo Crédito.

7.2. Pagamento dos Credores com Garantia Real (Classe II)

Os Credores com Garantia Real (Classe II) serão pagos através da dação em pagamento dos bens objeto de garantia dos respectivos Créditos. Na eventualidade de surgirem novos credores com garantia real, aplicar-se-ão as mesmas condições de pagamento previstas para os Credores com Garantia Real (Classe II), conforme termos e condições estabelecidos nesta Cláusula.

7.3. Pagamento dos Credores Quirografários (Classe III)

Os Credores Quirografários poderão, a seu exclusivo critério, optar por uma das opções de pagamento delineadas abaixo em até 30 (trinta) dias contados da Homologação Judicial do Plano.

Opção 1 – Pagamento à vista do valor integral relacionado na Lista de Credores até o limite de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), com renúncia a qualquer valor excedente. A título exemplificativo, um Credor detentor de crédito de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) poderá optar por receber R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) à vista, dando quitação em relação ao crédito remanescente. O pagamento será realizado em até 180 (cento e oitenta) dias contados da Homologação Judicial do Plano.

Opção 2 – Pagamento de forma escalonada, onde X representa o valor de crédito relacionado na Lista De Credores das Recuperandas e Y representa o valor a ser pago ao credor.

Créditos Quirografários		
	Crédito	Forma de Pagamento
A	$X \leq R\$ 2.500,00$	$Y = X * 100\%$
B	$R\$ 2.500,00 < X \leq R\$ 5.000,00$	$Y = 2.500 + (X - 2.500) * 75\%$



C	R\$ 5.000,00 < X ≤ R\$ 7.500,00	Y = 4.375 + (X - 5.000)*50%
D	R\$ 7.500,00 < X ≤ R\$ 10.000,00	Y = 5.625 + (X - 7.500)*25%
E	X > R\$ 10.000,00	Y = 6.250 + (X - 10.000)*10%

Ou seja, os Créditos de até R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), que se encontrem incluídos na Lista de Credores, serão pagos integralmente. Para os créditos cujos valores sejam superiores a R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) até R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), serão R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mais 75% (setenta e cinco por cento) do valor do crédito que exceder R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), e assim sucessivamente. A título exemplificativo, um credor que tenha R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) relacionado na Lista de Credores receberá R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) da primeira faixa de pagamento, somados a 75% (setenta e cinco por cento) dos R\$ 1.000,00 (mil reais) listados na segunda faixa de pagamento.

O pagamento será iniciado no 13º (décimo terceiro) mês a partir da Homologação Judicial do Plano, em até 5 (cinco) parcelas anuais e sucessivas, a depender da disponibilidade de caixa das Recuperandas. Os valores serão atualizados pela TR + 0,5% ao ano.

Na hipótese de antecipação do pagamento (ou seja, caso as parcelas ajustadas sejam pagas antes dos 5 anos previstos nesta cláusula), os juros e a correção monetária incidirão apenas durante o prazo em que os valores permanecerem em aberto.

Opção 3 – Os Credores poderão exercer a Opção 3, que consiste na dação em pagamento de salas comerciais que compõem o empreendimento “Alfa Corporate”, listado no Anexo II.

A) Caso o valor da sala seja inferior ao valor do crédito, o credor deverá (i) renunciar ao saldo do crédito; ou (ii) adquirir uma segunda sala, pagando a diferença em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, a partir do mês subsequente à adesão a esta Opção de Pagamento, sendo que a transferência de titularidade somente ocorrerá após a respectiva quitação.

Tomando como exemplo: um Credor Quirografário que detenha crédito de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) na Classe III,



poderá optar por (i) receber uma das salas do Alfa Corporate que, por hipótese, esteja avaliada em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) em dação em pagamento, renunciando ao saldo do crédito no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais); ou (ii) adquirir uma segunda sala e pagar a diferença em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas.

B) Caso o valor da sala seja superior ao valor do crédito, o credor que exercer esta opção deverá pagar a diferença. Este pagamento poderá ser realizado em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, a partir do mês subsequente à adesão a esta Opção de Pagamento, sendo que a transferência de titularidade somente ocorrerá após a respectiva quitação.

A título exemplificativo, um Credor Quirografário que detenha crédito de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) na Classe III, poderá optar por pagar a diferença e receber uma das salas do Alfa Corporate que, por hipótese, esteja avaliada em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) em dação em pagamento, pagando a diferença de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) em até 12 parcelas a partir do mês subsequente à adesão a esta Opção de Pagamento, sendo que a transferência de titularidade somente ocorrerá após a respectiva quitação.

Os imóveis serão entregues livres e desembaraçados de quaisquer ônus, ressalvando que as verbas condominiais inscritas na presente Recuperação Judicial são de responsabilidade das Recuperandas e serão pagas na forma deste Plano.

Fica estabelecido, desde logo, que a adesão à presente Opção de Pagamento é limitada ao número de salas disponíveis, conforme Anexo II. Os Credores que exercerem a Opção de Pagamento sem que haja sala disponível serão informados via e-mail e serão pagos na forma da Opção 2.

O exercício da Opção de Pagamento deverá ser realizado no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias contados da Homologação Judicial do Plano, nos termos da Cláusula 7.12.



Caso o Credor não se manifeste, receberá, a critério da Recuperanda, na forma seguinte: (i) através da Opção 3 e, neste caso específico (de ausência de manifestação), sem a obrigação de pagamento do saldo da sala; ou, (ii) na hipótese de não existirem salas disponíveis, através da Opção 2.

7.3.1. Reconhecimento de solidariedade do passivo quirografário

Caso haja o reconhecimento de solidariedade das obrigações quirografárias, ou o risco de que isso venha a ocorrer, e o pagamento seja realizado por terceiros, empresas coligadas, sócios e ex-sócios ou ainda por eventuais devedores solidários ou subsidiários, deverão as Recuperandas comunicarem imediatamente o Juízo da Recuperação e a Ilma. Administração Judicial, requerendo a exclusão e/ou a sub-rogação do respectivo Crédito da lista de credores, evitando, com isso, a distribuição de incidentes de habilitação/impugnações de crédito, bem como o pagamento em duplicidade do Credor.

7.3.2. Quitação

O pagamento do Crédito Quirografário na forma deste Plano resultará na quitação geral e irrestrita em relação à totalidade dos valores devidos ao Credor, que nada mais poderá reclamar tanto em relação às Recuperandas quanto a eventuais responsáveis solidários ou subsidiários. Todo e qualquer Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica que tenha por objeto os Créditos Quirografários deverão ser extintos em razão da submissão dos Créditos aos efeitos da Recuperação Judicial ou, ao menos, suspensos até a Quitação do respectivo Crédito.

7.4. Pagamento dos Credores ME/EPP (Classe IV)

Os Credores ME/EPP (Classe IV) serão pagos, respeitando-se os valores abaixo delineados, onde X representa o valor do crédito relacionado na Lista de Credores.

Créditos ME/EPP		
	Crédito	Forma de Pagamento
A	$X \leq R\$ 2.500,00$	$X*100\%$
B	$R\$ 2.500,00 < X \leq R\$ 5.000,00$	$2.500 + (X - 2.500)*75\%$
C	$R\$ 5.000,00 < X \leq R\$ 7.500,00$	$4.375 + (X - 5.000)*50\%$
D	$R\$ 7.500,00 < X \leq R\$ 10.000,00$	$5.625 + (X - 7.500)*25\%$
E	$X > R\$ 10.000,00$	$6.250 + (X - 10.000)*10\%$

Ou seja, os Créditos de até R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), que se encontrem incluídos na Lista de Credores, serão pagos integralmente. Para os créditos cujos valores



sejam superiores a R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) até R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), serão R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mais 75% (setenta e cinco por cento) do valor do crédito que exceder R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), e assim sucessivamente. A título exemplificativo, um credor que tenha R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) relacionado na Lista de Credores receberá R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) da primeira faixa de pagamento, somados a 75% (setenta e cinco por cento) dos R\$ 1.000,00 (mil reais) listados na segunda faixa de pagamento.

O pagamento será iniciado no 13º (décimo terceiro) mês a partir da Homologação Judicial do Plano, em até 5 (cinco) parcelas anuais e sucessivas, a depender da disponibilidade de caixa das Recuperandas. Os valores serão atualizados pela TR + 0,5% ao ano.

Na hipótese de antecipação do pagamento (ou seja, caso os valores listados sejam pagos antes dos 5 anos previstos na presente cláusula), os juros e correção monetária incidirão apenas durante o prazo em que os valores permanecerem em aberto.

7.5. Credores Apoiadores

A premissa básica para adesão à subclasse de Credores Apoiadores está vinculada ao oferecimento de parceria comercial da forma mais benéfica e colaborativa possível às Recuperandas. Desta forma, os Credores que votarem favoravelmente ao Plano e queiram aderir a esta subclasse deverão fornecer produtos/serviços financeiros, flexibilizar total ou parcialmente as garantias, conceder linhas de crédito, suspender a execução de ativos e garantias vinculadas ao Crédito e/ou oferecer condições mais benéficas do que as vigentes, adotando uma postura colaborativa com a Recuperação Judicial. Em contrapartida ao apoio concedido, os Credores Apoiadores poderão receber tratamento diferenciado no recebimento de seus Créditos, conforme previsto no art. 67, § único da LFRE.

Será facultado aos Credores Apoiadores receberem os seus Créditos na forma das Cláusulas abaixo e/ou através do produto da alienação, dação, permuta e adjudicação de ativos, desde que tais bens não sejam essenciais às atividades empresárias, ficando a exclusivo critério das Recuperandas definir sobre a imprescindibilidade dos ativos para sua operação, observando-se o art. 50, § 1º da LFRE.

Os termos e condições do apoio concedido serão definidos em instrumento particular específico a ser firmado entre as Recuperandas e o Credor Apoiador.



Assim, os Credores Trabalhistas, Credores Quirografários, Credores com Garantia Real, Credores ME/EPP e Credores Extraconcursais Aderentes enquadrados como Credores Apoiadores receberão os seus créditos conforme cláusulas abaixo.

7.5.1 Credores Apoiadores Fornecedores

Os Credores Apoiadores Fornecedores receberão uma parcela inicial correspondente ao percentual de 50% (cinquenta por cento) do valor relacionado no Quadro Geral de Credores, a ser paga em até 60 (sessenta) dias após a Homologação Judicial do Plano. O saldo remanescente será pago em até 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, conforme critério de conveniência e oportunidade das Recuperandas.

Se, no curso da Recuperação Judicial ou, após iniciado o cumprimento deste Plano, o Credor Apoiador Fornecedor deixar de fornecer/prestar serviços às Recuperandas, este credor imediatamente deixará de ser contemplado pela presente Cláusula e receberá conforme enquadramento de classe que venha a ser atribuído ao seu crédito.

7.5.2 Credores Apoiadores Financeiros DIP

Os Credores Apoiadores Financeiros DIP farão jus à seguinte forma de pagamento para recebimento do Crédito Concursal: a cada R\$ 1,00 (um real) disponibilizado por meio de financiamento DIP, o Credor Apoiador Financeiro DIP terá o direito de receber a mesma quantia do crédito inscrito no Quadro Geral de Credores, sem deságio e com acréscimo de juros de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) ao mês. Esta regra deverá ser aplicada até o limite da(s) garantia(s) detidas pelo respectivo Credor Apoiador Financeiro DIP e o prazo de pagamento deverá constar em instrumento particular específico a ser firmado entre as Recuperandas e o Credor Apoiador.

7.6. Credores Extraconcursais Aderentes

Os Credores Extraconcursais que desejarem receber os seus Créditos Extraconcursais na forma deste Plano – ou seja, que optarem por se tornar Credores Extraconcursais Aderentes – poderão fazê-lo, desde que comuniquem expressamente às Recuperandas, na forma da Cláusula 7.12, abdicando de qualquer ação judicial, incidente e/ou recurso neste aspecto. Neste caso, os Credores Extraconcursais Aderentes poderão receber, mediante anuência das Recuperandas, pela totalidade ou parte de seus Créditos na forma prevista nas Cláusulas 7.1., 7.2., 7.3. ou 7.4., de acordo com a natureza de seus respectivos créditos.



Os Credores Extraconcursais Aderentes, para efeito de pagamento de créditos, terão tratamento equivalente ao dispensado aos Credores Concursais conforme enquadramento que lhes venha a ser atribuído e se sujeitarão a todos os efeitos deste Plano, renunciando, quando aplicável, a qualquer discussão referente ao valor, natureza e classificação do crédito, não possuindo, ainda, direito de arrependimento para retornar à condição originária de Credor Extraconcursal, salvo em caso de descumprimento do Plano e decretação de falência, hipótese em que serão preservados todos os direitos e garantias concedidas pelas Recuperandas anteriormente à data do pedido.

7.7. Amortização de Pagamento

Observadas as premissas estabelecidas para o pagamento dos créditos relacionados neste Plano, objetivando a sua amortização acelerada, e atendidos os aspectos estabelecidos nos meios de recuperação, sobretudo aqueles que visam implementar as melhorias administrativas, comerciais e financeiras, gerando suficiência de caixa, os Credores concordam que, a qualquer tempo a partir da Homologação Judicial do Plano, as Recuperandas poderão, a seu exclusivo critério, instituir a Amortização Antecipada e o Leilão Reverso junto aos Credores.

A Amortização Antecipada consistirá na incidência de um percentual sobre o valor nominal do Crédito, que será destinado para abater, total ou parcialmente, o saldo devedor do Crédito. A Amortização Antecipada se encerra na medida em que o crédito habilitado na Recuperação Judicial for integralmente quitado, considerando as condições de pagamento previstas no Plano.

Quando da realização do Leilão Reverso, as Recuperandas promoverão a publicação do competente Edital, a ser publicado no Diário Oficial da União, em que constarão as regras específicas para participação, tais como prazo, condição de pagamento, deságio mínimo, volume de crédito, dentre outros, em observância aos princípios da transparência e da publicidade ou, caso o processo de Recuperação Judicial tenha sido encerrado, por meio de contato direto de acordo com os dados fornecidos pelos Credores.

7.8. Créditos Ilíquidos e Retardatários

Todos os Créditos Ilíquidos e/ou Retardatários serão pagos nos termos desta Cláusula 7, de acordo com a classificação do respectivo Crédito Ilíquido e/ou Retardatário, com o termo inicial para a contagem dos prazos de carência e de pagamento a partir do trânsito em julgado da decisão do Juízo da Recuperação que determinar a habilitação ou a alteração do Crédito na Lista de Credores, nos termos do artigo 9º e seguintes da LFRE, e desde que observadas as regras para recebimento do Crédito previstas na Cláusula 7.12.



Para fins desta Cláusula, o Credor Ilíquido e/ou Retardatário deverá notificar as Recuperandas, na forma da Cláusula 7.12, quando do trânsito em julgado da decisão que houver reconhecido o seu novo Crédito ou a alteração do Crédito já reconhecido.

O Credor Ilíquido e/ou Retardatário que não tenha sido devidamente habilitado na Lista de Credores apresentada pelas Recuperandas ou pelo i. Administrador Judicial, conforme editais previstos nos artigos 52, §1º e 7º, §2º da LFRE, seja por algum lapso ou porque o crédito se tornou líquido em momento posterior, inclusive aqueles reconhecidos por força de obrigações solidárias previstas em contrato, tem a responsabilidade, única e exclusiva, de apresentar incidente de habilitação/impugnação de crédito em conformidade com o disposto no art. 9º e seguintes da LFRE.

Poderão as Recuperandas ainda celebrar acordos com os titulares de créditos ilíquidos com o objetivo de torná-los líquidos e, assim, submetê-los às condições de pagamento dispostas na Cláusula 7, inclusive por meio de negócio jurídico processual previsto em legislação específica, servindo o termo de acordo e/ou a respectiva decisão/sentença homologatória do acordo, desde que transitada em julgada, como documento apto para as Recuperandas alterarem o Quadro Geral de Credores mediante o envio de simples comunicado à Ilma. Administração Judicial e/ou por meio de petição direcionada ao Juízo da Recuperação.

Por fim, havendo a constituição/liquidação de créditos após o encerramento da Recuperação Judicial, cujo fato gerador seja anterior à Data do Pedido, a contagem dos prazos de carência e de pagamento será a partir da inclusão de seu crédito através da retificação na Lista de Credores, nos termos do artigo 10, §6º, da LFRE, não sendo cabível, em qualquer hipótese, o prosseguimento de execução individual por parte do credor, sob pena de violação aos princípios do *par conditio creditorum* e isonomia entre os Credores Concursais.

Desta forma, caso ainda assim outro juízo diverso ao Juízo da Recuperação opte por executar individualmente as Recuperandas, especialmente após o encerramento desta recuperação judicial, o crédito se sujeitará aos efeitos deste Plano por força da novação operada nos termos deste PRJ.

7.9. Cessão de créditos

Nos termos do artigo 290 do Código Civil, as cessões de créditos somente terão eficácia perante as Recuperandas caso estas sejam devidamente notificadas e/ou as referidas cessões sejam comunicadas à Administração Judicial, sob pena de ineficácia da cessão e do pagamento efetuado ao credor originário ser considerado plenamente válido, não



podendo o credor cessionário reclamar quaisquer valores das Recuperandas ou alegar descumprimento do Plano.

7.10. Credores Partes Relacionadas

Os credores Partes Relacionadas, assim consideradas aquelas pessoas físicas ou jurídicas que porventura se enquadrem em uma das hipóteses do artigo 43 da LFRE, poderão, ao invés de optar pelas condições gerais de pagamento, converter o seu crédito em participação societária ou para composição de preço na aquisição de UPIs.

7.11. Créditos em moeda estrangeira

As Recuperandas não reconhecem a existência de quaisquer créditos em moeda estrangeira. Contudo, os Créditos relacionados em moeda estrangeira serão mantidos na moeda original para todos os fins de direito, em conformidade com o disposto no artigo 50, § 2º, da LFRE. Os Créditos em moeda estrangeira serão convertidos em reais com base na cotação de fechamento da taxa de venda de câmbio de reais por Dólares dos Estados Unidos da América, divulgada pelo Banco Central do Brasil por meio do sistema PTAX Venda ou outro meio pelo qual o Banco Central passe a divulgar tal taxa de câmbio, na data que seja 2 (dois) Dias Úteis imediatamente anterior à data em que tal conversão é necessária.

7.12. Condições para realização dos pagamentos

Forma de Pagamento. Os valores devidos aos Credores nos termos deste Plano serão pagos por meio da transferência direta de recursos para a conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (“DOC”), transferência eletrônica disponível (“TED”), ou, ainda, por PIX ou outra forma acordada entre as partes. As Recuperandas poderão contratar agente de pagamento para a efetivação de tais pagamentos aos Credores. O comprovante de compensação bancária do valor creditado a cada Credor servirá de prova de quitação do respectivo pagamento.

Informações Necessárias para Pagamento. Os Credores devem informar os dados bancários para pagamento, mediante comunicação por escrito endereçada às Recuperandas, com cópia para o Administrador Judicial, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias anteriores ao início dos pagamentos de sua respectiva classe, que deverá conter (i) o nome completo do titular do crédito; (ii) banco; (iii) agência; e (iv) conta corrente.

Da obrigatoriedade de comunicação. O envio das Informações Necessárias para Pagamento é obrigatório para fins de cumprimento deste Plano, sendo que não



produzirá efeitos perante o Grupo Concal qualquer outra forma de comunicação, ainda que feita por meio de petição dirigida ao Juízo da Recuperação e/ou a Ilma. Administração Judicial. Na hipótese de o Credor deixar de informar seus dados para credenciamento no prazo máximo de até 24 (vinte e quatro) meses contados da Homologação Judicial do Plano, poderá ser considerada a remissão de dívida, à exclusivo critério das Recuperandas, nos termos dos artigos 385 e 386 do Código Civil, extinguindo-se a obrigação, e, por sua vez, desonerando as Recuperandas e seus coobrigados do respectivo pagamento.

Atualização dos dados bancários. Caso o credor altere as suas informações bancárias no curso da Recuperação Judicial, deverá formalizar, por escrito e mediante a confirmação de recebimento, a atualização perante as Recuperandas, sob pena de validade de eventuais pagamentos realizados. A responsabilidade pela correta informação e atualização dos dados bancários é do credor, respondendo por erro e não retirando a validade de eventuais pagamentos realizados.

Omissão das Informações Necessárias para Pagamento. Caso o Credor não envie as Informações Necessárias para Pagamento para que as Recuperandas possam realizar o pagamento dentro dos prazos previstos neste Plano, tal omissão não será considerada como descumprimento do PRJ, não podendo ser imputada às Recuperandas qualquer responsabilidade. Somente a partir do recebimento das Informações Necessárias para Pagamento, terá início a contagem dos prazos de pagamento, observadas as disposições previstas na Cláusula 7 e seguintes deste PRJ.

Vinculação e Efeitos. O direito de escolha da Opção de Recebimento somente poderá ser exercido uma única vez e será para todos os fins de direito irrevogável e irretroatável, inclusive na hipótese de cessão ou sub-rogação do Crédito.

Divulgação e Publicidade das Opções de Recebimento. As Recuperandas deverão informar à Administração Judicial por meio dos Relatórios Mensais a Relação dos Credores, suas correspondentes Opções de Recebimento e os pagamentos realizados até o encerramento da Recuperação Judicial.

Política antifraude. Com o objetivo de evitar fraudes, os dados bancários fornecidos no Formulário de Atualização Cadastral deverão ser obrigatoriamente de titularidade do Credor, salvo se apresentada (i) procuração com validade de até 01 (um) ano, contendo poderes específicos para atuação na Recuperação Judicial, bem como para receber e dar quitação, devendo estar com firma reconhecida e acompanhada de documentação de identificação válida do credor; ou (ii) cópia de decisão judicial autorizando o pagamento em favor do advogado, da sociedade de advogados ou de terceiros.



7.13. Conversão do crédito para aquisição de bens, inclusiva, na modalidade de UPI

Os Credores Concursais e/ou Extraconcursais Aderentes, inclusive os Credores Apoiadores, poderão, caso atendam aos critérios de conveniência e oportunidade das Recuperandas, utilizar o montante de créditos listados e/ou expressamente reconhecidos na presente Recuperação Judicial, para a composição de preço de aquisição de bens e/ou UPI.

8. EFEITOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

8.1. Vinculação do Plano

As disposições contidas neste Plano vinculam as Recuperandas, os Credores, seus respectivos cessionários e sucessores a partir da Homologação do Plano, com efeitos de novação nos termos do artigo 50, IX da LFRE e do artigo 360, I e seguintes do Código Civil brasileiro.

8.2. Novação

Este Plano implica a novação dos Créditos que serão pagos exclusivamente nas formas, prazos e condições estabelecidas neste Plano. Por força da referida novação, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, bem como outras obrigações, ainda que sejam compatíveis com as condições deste Plano, deixarão de ser aplicáveis e perderão sua eficácia, sendo substituídas pelas previsões aqui contidas.

A novação implicará, ainda, na liberação das garantias e exoneração de responsáveis solidários e subsidiários, por força da adoção da novação civil como meio de recuperação na forma do artigo 50, IX da LFRE e do artigo 360, I e seguintes do Código Civil brasileiro, com a extinção de todas as ações, execuções e incidentes de desconsideração de personalidade jurídica em curso relativos à créditos sujeitos à Recuperação Judicial, ainda que outra pessoa figure no polo passivo da respectiva demanda, inclusive avalistas, devedores solidários, fiadores, sócios, ex-sócios e administradores, mediante simples petição ao juízo, não devendo, em qualquer caso, haver condenação em honorários advocatícios. O Grupo Concal não responderá pelas custas dos processos em que tenha tomado parte no polo passivo, inclusive em incidentes de habilitação/impugnação de crédito, nos termos do artigo 5º, II da LFRE, e as partes responderão, cada uma, pelos honorários dos seus respectivos patronos, inclusive honorários de sucumbência, quando aplicável.



8.3. Reconstituição de Direitos

Na hipótese de convalidação da Recuperação Judicial em falência, no prazo de supervisão estabelecido no artigo 61 da LFRE, os Credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito da Recuperação Judicial, observado o disposto nos artigos 61, § 2º, e 74 da LFRE.

8.4. Ratificação dos atos

A aprovação do Plano representará a concordância e ratificação das Recuperandas e dos Credores de todos os atos praticados e obrigações contraídas no curso da Recuperação Judicial, incluindo, mas não se limitando, todos os atos e todas as ações necessárias a integral implementação e consumação deste Plano e da Recuperação Judicial, cujos atos ficam expressamente autorizados, validados e ratificados para todos os fins de direito

8.5. Extinção e suspensão das ações, com o cancelamento das constrições, negativas e protestos

Por força da Homologação Judicial do Plano e a consequente novação dos Créditos, as garantias originalmente prestadas serão mantidas e sua exigibilidade será suspensa. Isto é, enquanto as Recuperandas estiverem adimplindo o Plano, ficará suspensa a exigibilidade dos Créditos em face do grupo, acionistas, avalistas, fiadores, devedores solidários ou coobrigados de qualquer natureza, e ainda sócios, ex-sócios e administradores. De outro lado, caso haja descumprimento do Plano e/ou vencimento e/ou inadimplemento das obrigações aqui relacionadas por 3 (três) meses subsequentes sem a regularização pelas Recuperandas, as garantias poderão ser novamente exigidas, ressalvada a competência do Juízo da Recuperação para apreciar quaisquer atos de expropriação de bens essenciais à continuidade das atividades das Recuperandas.

Os Credores também não mais poderão, (i) ajuizar ou prosseguir com ações judiciais ou procedimentos de qualquer tipo relacionado aos Créditos em face das Recuperandas, empresas coligadas, afiliadas, outras sociedades sob controle comum, avalistas, coobrigados de regresso e/ou fiadores, e ainda sócios, ex-sócios e administradores; (ii) executar qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral relacionada aos Créditos contra as Recuperandas, empresas coligadas, afiliadas, outras sociedades sob controle comum, avalistas, coobrigados de regresso e/ou fiadores, e ainda sócios, ex-sócios e administradores; (iii) penhorar, bloquear ou arrestar quaisquer bens das Recuperandas, empresas coligadas, afiliadas, outras sociedades sob controle comum, avalistas, coobrigados de regresso e/ou fiadores, e ainda sócios, ex-sócios e administradores, para satisfazer seus Créditos ou praticar qualquer outro ato constitutivo



contra tais bens; (iv) criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos das Recuperandas para assegurar o pagamento de seus Créditos Concursais ou Extraconcursais Aderentes; (v) buscar a satisfação de seus Créditos por quaisquer outros meios em face das Recuperandas, empresas coligadas, afiliadas e outras sociedades sob controle comum; e (vi) promover a execução dos Créditos por meio de incidentes de desconsideração da personalidade jurídica.

Para fins de clareza, quando aplicável, todas as ações e execuções judiciais em curso contra o Grupo Concal relativas a créditos submetidos à Recuperação Judicial deverão ser extintas em razão da novação operada por força da LFRE e deste PRJ e com base nos artigos 487 e 924, III, do CPC, mediante simples petição ao juízo competente, não devendo, em qualquer caso, haver condenação em honorários advocatícios. As Recuperandas não responderão pelas custas dos processos em que tenha tomado parte no polo passivo, inclusive em incidentes de habilitação/impugnação de crédito, nos termos do artigo 5º, II da LFRE, e as partes responderão, cada uma, pelos honorários dos seus respectivos patronos, inclusive honorários de sucumbência.

8.6. Compensação de créditos

Caso as Recuperandas e os Credores sejam, ao mesmo tempo, devedores e credores entre si, os Créditos poderão ser compensados, desde que atendidos os requisitos do artigo 369 do Código Civil. Neste caso, a compensação extinguirá ambas as obrigações até o limite do valor compensado, devendo eventual saldo ser pago na forma deste PRJ. A não realização da compensação não acarretará a renúncia ou a liberação pelas Recuperandas de quaisquer créditos que possa ter contra tais credores.

8.7. Quitação

Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste Plano acarretarão de forma automática, e independentemente de qualquer formalidade adicional, a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações.

A quitação integral dos Créditos na forma prevista neste Plano implica na liberação e renúncia a todos e quaisquer Créditos, não podendo mais os referidos Credores reclamá-los contra as Recuperandas, empresas coligadas, afiliadas, outras sociedades sob controle comum, ou ainda seus diretores, gestores, conselheiros, sócios e ex-sócios, acionistas, agentes, representantes, fiadores, avalistas, devedores solidários, garantidores, sucessores e/ou cessionários, inclusive renunciando o prosseguimento e/ou o ajuizamento de execuções, ações de cobrança, ou qualquer medida equivalente,



para persecução do Crédito contra as Recuperandas e/ou quaisquer um dos agentes indicados nesta Cláusula.

Em razão da inequívoca demonstração da capacidade de pagamento do Grupo Concal, todos os incidentes de desconsideração da personalidade jurídica e/ou quaisquer outras medidas direcionadas aos sócios/ex-sócios/administradores do Grupo Concal serão imediatamente extintos, independente da natureza do crédito, eis que carente requisito essencial para a desconsideração da personalidade jurídica, qual seja, a insuficiência patrimonial.

8.8. Aditamentos, alterações ou modificações do Plano

Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostas a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aceitos pelas Recuperandas e aprovados pela Assembleia de Credores, nos termos da LFRE. Aditamentos posteriores ao Plano, desde que aprovados nos termos da LFRE, obrigam todos os Credores a eles sujeitos, independentemente da expressa concordância destes com aditamentos posteriores.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Descumprimento do Plano

O Plano não será considerado descumprido a menos que o Credor tenha notificado por escrito as Recuperandas, na forma da Cláusula 7.12, especificando o evento de descumprimento previsto e requerendo a purga da mora no prazo de 30 (trinta) dias após a notificação. Neste caso, o Plano não será considerado descumprido e a recuperação judicial não será convolada em falência se (i) a mora for purgada no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento da notificação; ou (ii) houver a convocação de uma Assembleia de Credores no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da notificação, e uma emenda, alteração ou modificação do Plano que saneie ou supra tal descumprimento seja aprovada pela maioria dos credores presentes, sob o princípio da preservação da empresa insculpido no artigo 47 da LFRE.

9.2. Comunicações

Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações às Recuperandas, para que sejam eficazes, deverão ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas somente quando (i) enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou por courier, e efetivamente entregues ou (ii) enviadas por e-mail ou



outros meios, quando acusado o seu recebimento expresso pelos representantes das Recuperandas. As comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma, exceto se de outra forma expressamente prevista neste Plano, ou, ainda, de outra forma que venha a ser informada pelas Recuperandas aos Credores:

Grupo Concal

. Endereço físico: Rua Francisco Eugênio, nº 268, Sala 231, São Cristóvão, Rio de Janeiro – RJ, CEP 20.941-120.

. Endereço eletrônico: recuperacaojudicial@grupoconcal.com.br

9.3. Encerramento da Recuperação Judicial

A Recuperação Judicial será encerrada a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano, a requerimento das Recuperandas, desde que todas as obrigações do Plano já vencidas estejam cumpridas, nos termos do artigo 63 da LFRE.

9.4. Prazos

Todos os prazos previstos neste Plano serão contados na forma determinada no artigo 132 do Código Civil e 224 do Código de Processo Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste Plano (sejam contados em Dias Úteis ou não) cujo termo final não seja em dia útil, serão automaticamente prorrogados para o dia útil subsequente

9.5. Divisibilidade das Previsões do Plano

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação, o restante dos termos e disposições do Plano deve permanecer válido e eficaz, salvo se, a critério dos Credores reunidos em Assembleia de Credores for deliberado que tal invalidade parcial do Plano compromete a capacidade de seu cumprimento, caso em que, por simples declaração, poderão restituir as Partes ao estado anterior.

9.6. Lei aplicável

Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.



9.7. Eleição de Foro

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano, inclusive as extensões das cláusulas e aplicabilidade por juízos distintos daquele em que se processa a recuperação judicial, serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação.

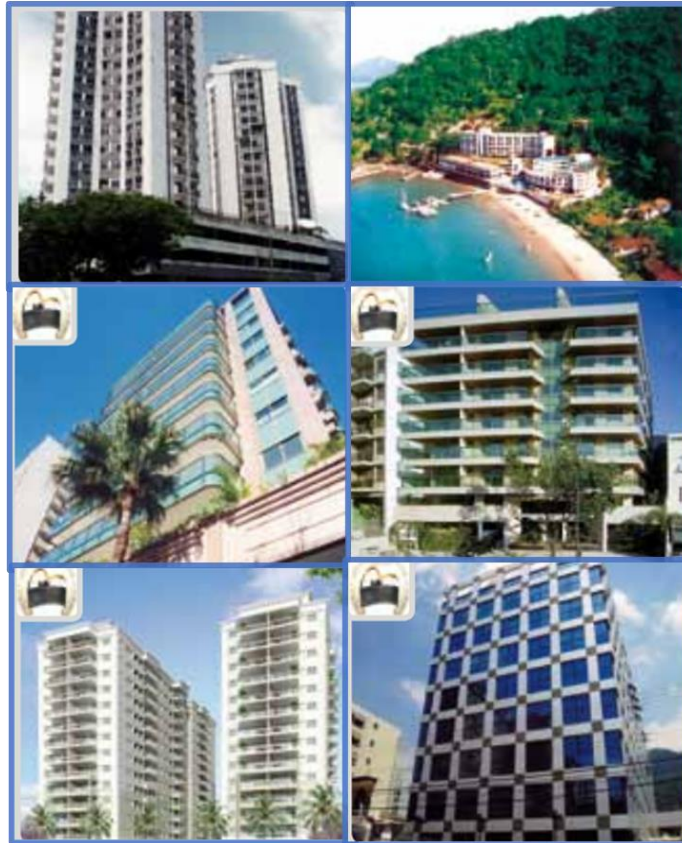
9.8. Anexos

Todos os Anexos a este Plano são a ele incorporados e constituem partes dele integrantes. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer Anexo, este Plano prevalecerá.

Rio de Janeiro, 06 de dezembro de 2023.

GRUPO CONCAL





LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO E
DEMONSTRAÇÃO DE VIABILIDADE
ECONÔMICA DO PLANO DE RECUPERAÇÃO
JUDICIAL



Novembro/ 2023



LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO E DEMONSTRAÇÃO DE VIABILIDADE ECONÔMICA DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

I - CONSIDERAÇÕES GERAIS

- 1 - As empresas Concal Construtora Conde Caldas S.A. – Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/ MF sob o no. 34.271.940/ 0001-37, PRS Incorporadora Ltda. – Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/ MF sob o no. 05.220.441/ 0001-06, HABITAT MAIS Participações S.A. – Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/ MF sob o no. 42.599.814/ 0001-34, Concal 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda. – Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/ MF sob o no. 14.792.298/ 0001-24, Concal XI Empreendimentos Imobiliários Ltda. – Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/ MF sob o no. 15.156.600/ 0001-10, Concal XIX Incorporadora Ltda. – Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/ MF sob o no. 11.962.910/ 0001-71, Concal XX Incorporadora Ltda. – Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/ MF sob o no. 13.334.771/ 0001-67, Conde de Bragança Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/ MF sob o no. 33.391.954/ 0001-21, HABITAT + AM S.A. – Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/ MF sob o no. 33.682.526/ 0001-58, PRS 161 Incorporadora SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/ MF sob o no. 13.445.759/ 0001-20, PRS Barra Incorporadora SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/ MF sob o no. 09.034.456/ 0001-47, PRS Copacabana Incorporadora Ltda. – Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/ MF sob o no. 09.513.131/ 0001-47, PRS Niterói Incorporadora Ltda. – Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/ MF sob o no. 09.034.341/ 0001-52, PRS X Incorporadora SPE Ltda. – Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/ MF sob o no. 05.220.411/ 0001-06, PRS XI Incorporadora Ltda. – Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/ MF sob o no. 08.228.243/ 0001-93, PRS XIV Incorporadora Ltda. – Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/ MF sob o no. 11.062.420/ 0001-19, PRS XVI Incorporadora Ltda. – Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/ MF sob o no. 11.063.321/ 0001-51, PRS XVII Incorporadora Ltda. – Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/ MF sob o no. 11.958.283/ 0001-03, PRS XVIII Incorporadora Ltda. – Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/ MF sob o no. 11.958.515/ 0001-15, PRS XX Incorporadora S.A. – Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/ MF sob o no. 11.962.650/ 0001-34, PRS XXII Incorporadora Ltda.



– Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/ MF sob o no. 13.334.666/ 0001-28, PRS Tijuca Incorporadora Ltda. – Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/ MF sob o no. 09.355.257/ 0001-30, RCC 5 Incorporadora Ltda. – Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/ MF sob o no. 13.636.051/ 0001-56, RCC 10 Incorporadora Ltda. – Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/ MF sob o no. 16.607.168/ 0001-08, Nubes Empreendimentos Imobiliários Ltda. = Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/ MF sob o no. 15.153.827/ 0001-02, Yacht Flat Hotelaria, Diversões e Participações Ltda. – Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/ MF sob o no. 29.555.760/ 0001-47 e ZC2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. – Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ/ MF sob o no. 09.531.703/ 0001-10, doravante denominadas em conjunto de **“GRUPO CONCAL”** entraram com um pedido de Recuperação Judicial no dia 25 de setembro de 2023, sendo deferido pelo MM Juiz da 3ª. Vara Empresarial da Comarca da cidade do Rio de Janeiro no dia 03 de outubro de 2022.

- 2 - Este Laudo foi elaborado pela ARM Gestão Consultoria e Participações Ltda., doravante denominada apenas de **“Arm”**, única e exclusivamente como subsídio à elaboração do Plano de Recuperação Judicial das Recuperandas e não se confunde com, superpõe ou modifica os termos e condições do Plano de Recuperação Judicial e não deve ser desagregado, fragmentado ou utilizado em partes pelas Recuperandas e seus representantes, por credores ou quaisquer terceiros interessados.
- 3 - Para alcançar o objetivo deste trabalho, foram utilizados fatos históricos, informações macroeconômicas e de mercado bem como informações e dados disponibilizados pelo **“GRUPO CONCAL”** e por seus funcionários, administradores, consultores e demais prestadores de serviço.
- 4 - A **“Arm”** não assume qualquer responsabilidade caso os resultados futuros difiram das projeções apresentadas no Laudo e não oferece qualquer garantia em relação a tais estimativas. Nesta perspectiva, as conclusões aqui apresentadas são resultantes da análise de Dados e Informações, além de projeções macroeconômicas e de mercado, assim como sobre performance e resultados decorrentes de eventos futuros, e estão sujeitas às seguintes considerações:



- O Laudo ora apresentado envolve questões de julgamento objetivos e subjetivos às fontes de informações consultadas ao longo das análises;
 - Nenhum dos sócios da **“Arm”** tem qualquer interesse financeiro no **“GRUPO CONCAL”**;
 - Os honorários estimados para a execução deste trabalho não foram baseados e não têm qualquer relação com os valores aqui reportados, assim como não são variáveis em função destes;
 - Este Laudo foi feito com base em informações disponibilizadas pelo **“GRUPO CONCAL”**, as quais foram consideradas verdadeiras, uma vez que não faz parte do escopo de trabalho da **“Arm”** qualquer tipo de investigação independente e/ ou procedimento de auditoria. Desta forma, a **“Arm”** não assume qualquer responsabilidade pela imprecisão dos Dados e Informações utilizadas neste Laudo;
 - Este Laudo foi preparado com a finalidade de avaliar a viabilidade das Recuperandas no âmbito do Plano de Recuperação Judicial, a **“Arm”** não é responsável perante por qualquer ato ou fato decorrente da sua utilização para qualquer outro fim que não o aqui declarado;
 - Este Laudo foi desenvolvido a pedido do **“GRUPO CONCAL”** e não deve ser interpretado por qualquer terceiro como instrumento de decisão para investimento ou opinião em relação ao Plano de Recuperação Judicial;
 - A **“Arm”** não será responsável por atualizar este relatório em relação a eventos e circunstâncias que possam ocorrer posteriormente à data de referência do mesmo;
 - Algumas das considerações descritas neste Laudo são baseadas em eventos futuros que representam a expectativa do **“GRUPO CONCAL”** e de seus administradores, consultores e demais prestadores de serviço, à época em que tais considerações foram elaboradas. Assim, os resultados apresentados neste Laudo representam meras projeções, razão pela qual podem diferir dos resultados que vierem a ser concretizados por seus funcionários, administradores, consultores e demais prestadores de serviço.
- 5 - Dentre os dados e informações utilizadas para elaboração deste Laudo, há informações públicas e informações fornecidas pelo **“GRUPO CONCAL”**, que têm como objetivo proporcionar o detalhamento necessário de suas operações, investimentos, estrutura de capital e capacidade de geração de caixa. Este Laudo, sujeito às premissas e assunções nele declaradas, pretende oferecer uma visão da



capacidade financeiras das Recuperandas no âmbito do Plano de Recuperação Judicial, de modo a permitir a avaliação da sustentabilidade e exequibilidade da continuação das operações das Recuperandas.



II - BREVE HISTÓRICO¹

- 6 - Fundada há mais de 50 anos por José Conde Caldas, na cidade do Rio de Janeiro, a Concal – Construtora Conde Caldas Ltda. – **“CONCAL”** atua no mercado imobiliário. Neste período as Recuperandas já desenvolveram mais de 170 empreendimentos, o que representa mais de 1.700.000m² construídos e atendido aproximadamente 12.000 clientes.
- 7 - A ideia de fundar a **“CONCAL”** surgiu quando um cliente pediu ao Sr. José Conde Caldas uma consultoria para a compra de um imóvel e, após visitar dezenas de apartamentos no Rio de Janeiro, ter percebido que o lugar que seu cliente procurava não existia.
- 8 - O início da **“CONCAL”** ocorreu em outubro de 1971, quando o arquiteto e urbanista, José Conde Caldas propôs a um grupo de compradores que se tornassem os próprios incorporadores dos prédios, criando o sistema denominado de “Grupo Fechado”, algo que se tornou marca registrada da **“CONCAL”** ao longo dos anos e desde então orientou diversos empreendimentos.
- 9 - Juntos, eles iriam adquirir o terreno, personalizariam as plantas dos imóveis e acompanhariam as obras, executadas de acordo com suas disponibilidades de recursos. Com ajuda de um financiamento da Centrais Elétricas Brasileiras S.A. – Eletrobrás e da Companhia Progresso do Estado da Guanabara (COPEG), o Sr. José Conde Caldas fez o projeto sair do papel e iniciou a construção do primeiro edifício, batizado de Conde dos Arcos, na Rua General Urquiza, no. 155, no bairro do Leblon, na cidade do Rio de Janeiro.

¹ Fonte: Concal Construtora Conde Caldas S.A.





Conde dos Arcos - Rua General Urquiza 155 - Leblon (1973)

- 10 - No ano seguinte, mais 3 (três) grupos de compradores e quatro novos prédios já estavam em andamento na mesma rua, através do sistema "Grupo Fechado", o qual realizava as obras no regime de administração.

- 11 - Desenvolvendo o potencial imobiliário da região, de 1971 a 1985 a **"CONCAL"** levantou mais de 15 prédios apenas no Leblon, enquanto construía também residenciais em Ipanema, Jardim Botânico e Gávea.

- 12 - Dando um salto no tempo, mais precisamente em 2010, a **"CONCAL"** se encontrava em franca expansão. Neste ano, a empresa possuía 15 obras em andamento e mais de 200 funcionários. Buscando crescimento, levou seus empreendimentos a outras regiões da cidade do Rio de Janeiro. Nesta época, a **"CONCAL"** também investiu em



projetos na zona norte e região central, áreas tradicionalmente carentes de lançamentos imobiliários, por exemplo: bairros como Tijuca, São Cristóvão e região portuária.

- 13 - Ainda nesta época, a **“CONCAL”** participou e presidiu a Comissão de Revitalização de São Cristóvão. Além da construtora, outras 11 instituições faziam parte da comissão, como os museus Primeiro Reinado, Nacional, Astronomia e Militar Conde de Linhares, Clube de Regatas Vasco da Gama, Câmara Comunitária, entre outras.

- 14 - Em sua primeira atuação a comissão conseguiu junto à Prefeitura do Rio de Janeiro a recuperação da iluminação do entorno da Quinta da Boa Vista, com investimentos de mais de R\$ 300 mil em 2010. Também por intermédio da comissão, a Secretaria de Conservação de Serviços Públicos, por meio da RIOLUZ – Companhia Municipal de Iluminação Pública, inaugurou em 2011, a nova iluminação cenográfica do pórtico de entrada do Jardim Zoológico.

- 15 - A **“CONCAL”** sempre buscou desenvolver projetos imobiliários diferenciados, com as práticas mais modernas do mercado, atuando em prol das necessidades de seus clientes, fornecedores e região geográfica que atende, sendo reconhecida por isso.

- 16 - Ao longo dos mais de 50 (cinquenta) anos de trajetória, a **“CONCAL”** se consolidou no setor imobiliário, assumindo um relevante papel econômico e social.

- 17 - Em especial, o período compreendido entre os anos de 2003 e 2010, foi extremamente favorável para o setor imobiliário. Neste período, a economia se manteve crescente, com baixo desemprego, crescimento de renda e baixa inadimplência, o que contribuiu para a expansão do crédito imobiliário. A realização do Panamericano, Copa do Mundo e Olimpíadas, tendo o Rio de Janeiro como cidade-sede, atraiu vultosos investimentos para a região.



-
- 18 - Este cenário fomentou lançamentos imobiliários e revitalizações de diversas regiões. Como exemplo, em 2010 a “**CONCAL**” possuía 15 empreendimentos em obra nos mais diversos bairros do Rio de Janeiro.
- 19 - A Copa do Mundo de 2014, criou um holofote no País, dando ensejo à realização de diversas novas obras de infraestrutura nas cidades-sede, o que acarretou uma supervalorização dos preços dos imóveis, em particular na cidade do Rio de Janeiro.



III - DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

- 20 - A partir de 2014, os indicadores macroeconômicos do país começaram a se deteriorar. Com a alta dos juros, retração do PIB, aumento do nível de desemprego e a inflação, o crédito se tornou mais caro e mais exíguo. Adicionalmente, a deflagração da operação Lava Jato impactou diretamente a economia brasileira. Todas essas incertezas, contribuíram para diminuir a busca pela aquisição de imóveis.
- 21 - A situação do Rio de Janeiro era mais alarmante ainda. Em virtude dos grandes eventos (panamericano, Copa e Olimpíadas), a construção civil foi fortemente demandada para obras na região e, com a finalização destes projetos, 420 mil empregos formais foram fechados entre 2015 e 2016. Isto representa um quarto dos postos de trabalho criados entre 2000 e 2014.
- 22 - Esta retração do mercado imobiliário da cidade do Rio de Janeiro trouxe inevitáveis consequências para as Recuperandas que não tiveram forças para arcar sozinhas com os custos das construções dos empreendimentos e o pagamento das despesas financeiras assumidas.
- 23 - A situação da crise político-econômica do país ainda trouxe um outro grave problema a toda indústria imobiliária e, em particular, às Recuperandas, que foi o aumento dos pedidos de distrato por seus clientes e as ações judiciais decorrentes das dificuldades em obter um consenso na solução dos impasses criados.
- 24 - No caso específico da **"CONCAL"** dois empreendimentos comerciais foram afetados por este problema: Alfa Corporate (São Cristóvão) e Plenus Empresarial (Tijuca).
- 25 - Toda esta situação trazida pelas rescisões/distratos, acarretou numa queda advinda do repasse dos empreendimentos, trazendo como



consequência uma maior dificuldade para quitação dos contratos de financiamento da produção junto às instituições financeiras.

- 26 - Apesar da conjuntura extremamente desfavorável para o desenvolvimento de projetos imobiliários, a **“CONCAL”** continuou honrando com seus compromissos, entregando seus empreendimentos e buscando adimplir com os seus compromissos, tendo inclusive que recorrer a refinanciamentos e aditamentos de contratos de empréstimos perante os bancos para se manter em dia com suas obrigações.
- 27 - Não bastasse toda esta crise político-financeira interna, o Brasil assim como todo o resto do mundo foi surpreendido em março de 2020 por uma crise sanitária, com a Pandemia do Coronavírus (SARS-CoV-2).
- 28 - A indústria imobiliária foi afetada, principalmente por conta da paralisação forçada das atividades laborais e comerciais, que se mostravam à época como uma medida necessária para a contenção da disseminação do vírus. Esta paralisação teve ainda a capacidade de reduzir o poder de compra da população e um aumento dos insumos da construção cível.
- 29 - Mesmo com as recentes dificuldades em equilibrar suas contas, a **“CONCAL”** ainda segue mantendo um considerável volume de negócios, tendo no ano de 2022 gerado um faturamento de R\$ 58.675.000,00 (cinquenta e oito milhões seiscentos e cinco mil reais).
- 30 - Dessa forma, ainda que o momento atual seja de fragilidade financeira, a **“CONCAL”** vem, através do Instituto da Recuperação Judicial, oferecer a segurança jurídica necessária para a busca de soluções de mercado visando a preservação das atividades e o pagamento da coletividade de credores envolvida no processo.



IV - AVALIAÇÃO ECONÔMICA-FINANCEIRA

31 - CONCAL – PROJEÇÃO DO FLUXO DE CAIXA:

DESCRIÇÃO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Saldo inicial	0	1.319	2.996	17.068	23.643	12.157	16.933	1.480	16.589
Recebimentos	9.188	14.131	22.047	38.236	49.100	41.613	31.806	58.507	62.762
Venda de imóveis	7.556	12.500	21.615	37.805	45.668	41.181	31.375	55.075	62.330
Prestação de serviços	432	432	432	432	432	432	432	432	432
Aporte de acionistas	1.200	1.200							
Pagamentos	(6.876)	(11.010)	(27.305)	(31.570)	(35.636)	(36.307)	(46.730)	(46.407)	(39.361)
Despesas de Incorporação	(3.425)	(8.092)	(24.388)	(26.652)	(32.718)	(33.389)	(43.812)	(45.659)	(36.443)
Terrenos	0	0	0	0	0	(19)	(6.198)	(2.767)	(76)
Obras	(300)	(5.566)	(20.264)	(20.829)	(29.489)	(30.292)	(32.246)	(37.006)	(30.590)
Despesas com Venda	(2.353)	(1.526)	(2.580)	(2.608)	(1.036)	(1.687)	(4.021)	(1.965)	(3.847)
Despesas com Incorporação	(523)	(760)	(830)	(2.013)	(735)	(1.391)	(1.215)	(1.449)	(1.167)
Impostos	(49)	(240)	(714)	(3.202)	(1.459)	0	(133)	(503)	(764)
Despesas com pessoal	(1.061)	(1.061)	(1.061)	(1.061)	(1.061)	(1.061)	(1.061)	(1.061)	(1.061)
Salários	(260)	(260)	(260)	(260)	(260)	(260)	(260)	(260)	(260)
Pessoas jurídicas	(520)	(520)	(520)	(520)	(520)	(520)	(520)	(520)	(520)
Plano de saúde	(262)	(262)	(262)	(262)	(262)	(262)	(262)	(262)	(262)
Encargos sobre a folha	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)
Despesas com ocupação	(629)	(96)	(96)	(96)	(96)	(96)	(96)	(96)	(96)
Concessionárias	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)
Condomínios	(617)	(84)	(84)	(84)	(84)	(84)	(84)	(84)	(84)
Despesas administrativas	(1.760)	(1.760)	(1.760)	(1.760)	(1.760)	(1.760)	(1.760)	(1.760)	(1.760)
Sistemas	(176)	(176)	(176)	(176)	(176)	(176)	(176)	(176)	(176)
Consultorias	(1.583)	(1.583)	(1.583)	(1.583)	(1.583)	(1.583)	(1.583)	(1.583)	(1.583)
Outras despesas administrativas	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)
Geração Operacional	2.311	3.122	(5.298)	6.664	13.444	5.304	(14.924)	11.899	23.401
Margem Operacional (%)	25,2%	22,1%	-23,9%	17,4%	27,4%	12,8%	-46,9%	20,3%	37,3%
Fluxo Financeiro	0	(30)	19.860	438	(24.420)	0	0	3.740	21.254
Entradas	0	0	21.055	7.649	0	0	0	3.825	22.947
Saídas	0	(30)	(1.195)	(7.211)	(24.420)	0	0	(84)	(1.693)
Fluxo Plano de Recuperação Judicial	(992)	(1.415)	(530)	(530)	(530)	(530)	(530)	(530)	(530)
Classe I	(992)	(31)							
Classe II									
Classe III		(500)	(530)	(530)	(530)	(530)	(530)	(530)	(530)
Classe IV		(555)							
Saldo final	1.319	2.996	17.068	23.643	12.157	16.933	1.480	16.589	60.714

Quadro 1 – Projeção do fluxo de Caixa – Dados informados pela empresa

- 32 - A “**CONCAL**” preparou a projeção do Fluxo de Caixa não levando em consideração qualquer índice de inflação no decorrer do período.
- 33 - Nos primeiros anos da projeção foram planejados lançamentos em anos alternados devido ao trabalho da empresa de adequação à sua nova realidade, ao mercado e a prováveis problemas que possa encontrar na obtenção de financiamento no decorrer dos primeiros anos da Recuperação Judicial.
- 34 - A “**CONCAL**” está planejando lançamentos de empreendimentos imobiliários com um VGV – Valor Geral de Vendas, médio de R\$ 65,6 milhões (sessenta e cinco vírgula seis), no decorrer do período em tela. Com isto, a empresa conseguirá a partir de 2027 estabilizar os seus



recebimentos anuais numa faixa aproximada de R\$ 50,0 milhões (cinquenta).

- 35 - A estabilização dos recebimentos neste nível permitirá a empresa fazer frente aos seus compromissos estabelecidos no Plano de Recuperação Judicial a ser aprovado em Assembleia Geral de Credores, assim como permitirá efetuar os investimentos necessários nos novos empreendimentos.

- 36 - As despesas administrativas da **“CONCAL”** foram projetadas no patamar de estabilizado de R\$ 3,0 milhões (três) anuais.

- 37 - A projeção do Fluxo de Pagamento da Recuperação Judicial foi preparada de acordo com o Plano agora apresentado para aprovação em Assembleia de Credores.



V - VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA - CONCLUSÃO

- 38 - Em função da crise político-financeira vivida pelo país a partir do ano de 2015 e os problemas enfrentados pela “CONCAL”, comentados na petição inicial do processo de recuperação judicial, mais detalhadamente no capítulo – **DO BREVE HISTÓRICO E DA ATUAL SITUAÇÃO** e ainda neste Laudo no capítulo III – **DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA**, a empresa apresenta uma situação em que não consegue cumprir suas obrigações financeiras. Para enfrentar tal situação a “CONCAL” deu entrada num pedido de Recuperação Judicial, no dia 25 de setembro de 2023, com o objetivo de readequar o pagamento de sua dívida ao fluxo de caixa disponível na atual situação da empresa e do mercado de uma forma geral.
- 39 - Além disto, a “CONCAL” reduziu o seu ritmo de lançamentos para se adequar à nova realidade da empresa e do mercado imobiliário como um todo.
- 40 - A “CONCAL” encontra-se no momento redesenhando os seus processos de forma que consiga otimizar seus custos operacionais e despesas administrativas com o objetivo de atingir uma margem operacional constante e sustentável, conforme fluxo de caixa demonstrado no Capítulo IV – **AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA**. Margem operacional esta, capaz de fazer face aos compromissos propostos nos termos do Plano de Recuperação Judicial.
- 41 - A situação provocada pelos problemas com a crise econômico-financeira e posteriormente com a pandemia global desencadeada pelo vírus SARS-CoV-2 (COVID-19) trouxe um descasamento entre as receitas e os pagamentos regulares da dívida. Isto ainda agravado pela dificuldade da “CONCAL” em adequar rapidamente os seus custos à nova realidade.
- 42 - Desta forma, considerando o reescalamento das dívidas em prazos e taxas compatíveis com sua margem operacional livre e a melhoria



continua na gestão das operações, a “**CONCAL**” terá um razoável grau de solvência, e, conseqüentemente, a possibilidade de manutenção das suas atividades no longo prazo, tornando-se viável econômica e financeiramente com o provável cumprimento do seu “Plano de Recuperação Judicial”.

Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 2023

Arm Gestão Consultoria e Participações Ltda.



SOLICITANTE: GRUPO CONCAL

FINALIDADE: Apoio à Operação Financeira

OBJETIVO: Valor de Mercado de Compra e Venda e Valor de Liquidação Forçada

ENDEREÇO: Avenida Francisco Eugênio nº 289 esquina com a Rua São Cristóvão, Edifício Alfa Corporate - 159 salas de estoque

BAIRRO: São Cristóvão

CIDADE: Rio de Janeiro

UF: RJ

TIPO: Salas Comerciais

USO: Comercial



DATA BASE: Setembro / 2022

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: R\$ 26.792.000,00 (Total das 159 salas)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA: R\$ 16.075.000,00 (Total das 159 salas)

(*) o valor apresentado, refere-se ao somatório das vendas individualizadas das unidades. Uma provável operação que contemple a totalidade da carteira para um único interessado, deve-se estudar um desconto a ser negociado entre as partes.



1. LOCALIZAÇÃO		
Endereço: Avenida Francisco Eugênio nº 289 esquina com a Rua São Cristóvão – Edifício Alfa Corporate		
Bairro: São Cristóvão	Cidade: Rio de Janeiro	UF: RJ

2. LOGRADOURO PRINCIPAL – AVENIDA FRANCISCO EUGÊNIO		
Mãos de Direção: Dupla	Pistas: 02 – separadas pelo Canal	Traçado: Retilíneo
Perfil: Plano	Pavimentação: Asfalto	Calçadas: Em cimentado

2. LOGRADOURO SECUNDÁRIO – RUA SÃO CRISTÓVÃO		
Mãos de Direção: Única	Pistas: 01	Traçado: Retilíneo
Perfil: Plano	Pavimentação: Asfalto	Calçadas: Em cimentado

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Horizontal
<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input checked="" type="checkbox"/> Vertical
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	

Área sujeita a enchentes

Sim Não

3.2 Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input checked="" type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

3.3 Infra-estrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	
<input checked="" type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	
<input checked="" type="checkbox"/> Trem	<input checked="" type="checkbox"/> Cultura	
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	

Nível de escoamento

Bom Regular Ruim

Principais pólos de influência: Quinta da Boa Vista, Hospital Quinta D'Or, Sede da Ipiranga e Estações de Metrô e Trem São Cristóvão

Principais vias de acesso: Avenidas Francisco Bicalho e Pedro II e Rua Ceará



4. CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO			
Nome: Alfa Corporate			
Nº Pavimentos: 15 (02 subsolos, térreo, 01 pavimento garagem, 10 pav-tipo com 52 salas por andar (exceto o 2º com 44 salas), e cobertura com área de lazer e uso comum)			
Padrão Construtivo: Superior		Estrutura: Concreto armado e alvenaria	
Estrutura: Concreto armado		Fechamento Lateral: Alvenaria revestida	
Revestimento Externo: Cortina de vidro, massa e pintura e placas tipo alucobond			
Idade Aparente: 08 anos		Estado de Conservação: Entre novo e regular	
Nº Elevadores: 08 (06 sociais e 02 de serviço)	Marca dos Elevadores: Atlas Schindler	Capacidade:	13 pessoas ou 975 kg
Ar Condicionado: Individual tipo split			
Segurança contra Incêndio: Detector de fumaça, extintores, sprinklers, luz e alarme de emergência e rede de hidrantes			
Segurança e Tecnologia: Catraca eletrônica de acesso, circuito fechado de TV, sistema de supervisão predial, luminárias de alta eficiência Certificado LEED, fibra ótica, linha digital, gerador 250 kva			
Áreas Comuns: 12º pavimento com Hall de elevadores, terraço descoberto, auditório para aproximadamente 100 pessoas, restaurante, Café, 04 salas de reunião, academia e spa com sauna e hidromassagem.			
Estacionamento: Em sistema rotativo nos 02 subsolos, térreo e pavimento elevado			

Planta do 12º pavimento



5. UNIDADE AVALIADA

Tratam-se de objeto de avaliação 159 salas, todas as salas possuem as mesmas características, conforme apresentado à seguir:

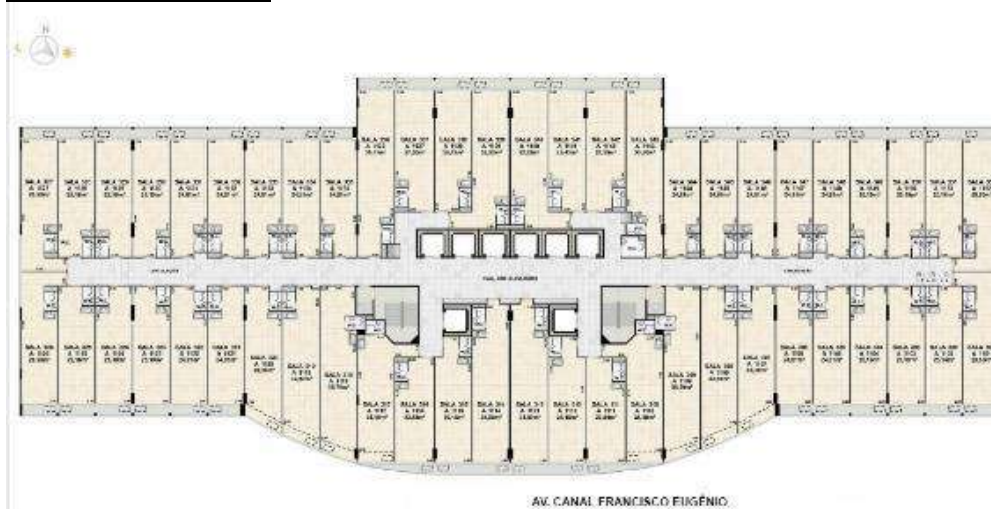
5.1 Características Gerais

Dependências Internas: Conjunto comercial com sala e banheiro.	
Área Privativa: Vide quadro abaixo	Conforme: Folder
Fração Ideal:	Nº Vagas: 01 vaga por sala
Idade: 08 anos	Estado de Conservação: Entre Novo e regular
Observações Complementares: As salas encontram-se no "osso" – estado 1ª locação	
Foram visitadas as unidades 1017, 1024 e 1026 com frente para Francisco Eugênio; 1028 e 1034 ambas de fundos e sol da tarde	

5.2 Acabamentos Internos Observados

Piso:	Contra-piso e cerâmica (banheiros)
Parede:	massa com pintura à base de látex e azulejos
Forro:	Laje e instalações aparentes – aguardando forro e gesso nos banheiros
Esquadria:	Alumínio
Outros:	Conta com bancada em granito para copa e louças brancas

Planta do Pavimento Tipo



Quadro de Área do Empreendimento

SALAS	TOTAL	SALAS	TOTAL
301 A 1101	29.50 m ²	327 A 1127	29.50 m ²
302 A 1102	25.16 m ²	328 A 1128	25.16 m ²
303 A 1103	25.19 m ²	329 A 1129	25.19 m ²
304 A 1104	25.19 m ²	330 A 1130	25.19 m ²
305 A 1105	24.81 m ²	331 A 1131	24.81 m ²
306 A 1106	24.81 m ²	332 A 1132	24.81 m ²
307 A 1107	29.30 m ²	333 A 1133	24.81 m ²
308 A 1108	32.82 m ²	334 A 1134	24.81 m ²
309 A 1109	36.79 m ²	335 A 1135	24.81 m ²
310 A 1110	31.10 m ²	336 A 1136	35.11 m ²
311 A 1111	23.84 m ²	337 A 1137	27.30 m ²
312 A 1112	26.15 m ²	338 A 1138	25.43 m ²
313 A 1113	34.89 m ²	339 A 1139	32.22 m ²
314 A 1114	34.89 m ²	340 A 1140	32.22 m ²
315 A 1115	26.15 m ²	341 A 1141	25.43 m ²
316 A 1116	23.84 m ²	342 A 1142	27.30 m ²
317 A 1117	31.10 m ²	343 A 1143	33.30 m ²
318 A 1118	36.79 m ²	344 A 1144	24.81 m ²
319 A 1119	32.82 m ²	345 A 1145	24.81 m ²
320 A 1120	29.30 m ²	346 A 1146	24.81 m ²
321 A 1121	24.81 m ²	347 A 1147	24.81 m ²
322 A 1122	24.81 m ²	348 A 1148	24.81 m ²
323 A 1123	25.19 m ²	349 A 1149	25.19 m ²
324 A 1124	25.19 m ²	350 A 1150	25.19 m ²
325 A 1125	25.16 m ²	351 A 1151	25.16 m ²
326 A 1126	29.50 m ²	352 A 1152	29.50 m ²



5.3 UNIDADES OBJETOS DE AVALIAÇÃO

Segue relação das 159 unidades, que devem ser avaliadas:

Imóvel	Nome do Empreendimento	Tipo	Unidade	Área útil (m²)	Vagas
1	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	201	29,50	1
2	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	202	25,16	1
3	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	205	24,81	1
4	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	206	24,81	1
5	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	210	64,91	1
6	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	211	32,82	1
7	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	217	25,16	1
8	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	218	29,50	1
9	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	231	32,22	1
10	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	233	25,43	1
11	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	239	24,81	1
12	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	241	25,19	1
13	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	242	25,19	1
14	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	311	23,84	1
15	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	315	26,15	1
16	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	328	25,16	1
17	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	329	25,19	1
18	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	330	25,19	1
19	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	334	24,81	1
20	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	335	24,81	1
21	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	340	32,22	1
22	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	341	25,43	1
23	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	343	33,30	1
24	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	402	25,16	1
25	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	403	25,19	1
26	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	404	25,19	1
27	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	407	29,30	1
28	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	408	32,82	1
29	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	409	36,79	1
30	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	410	31,10	1
31	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	415	26,15	1
32	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	423	25,19	1
33	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	429	25,19	1
34	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	443	33,30	1
35	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	447	24,81	1
36	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	504	25,19	1
37	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	509	36,79	1
38	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	513	34,89	1
39	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	514	34,89	1
40	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	524	25,19	1



Imóvel	Nome do Empreendimento	Tipo	Unidade	Área útil (m²)	Vagas
41	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	525	25,16	1
42	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	526	29,50	1
43	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	527	29,50	1
44	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	530	25,19	1
45	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	535	24,81	1
46	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	536	35,11	1
47	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	540	32,22	1
48	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	541	25,43	1
49	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	543	33,30	1
50	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	544	24,81	1
51	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	545	24,81	1
52	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	546	24,81	1
53	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	601	29,50	1
54	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	613	34,89	1
55	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	616	23,84	1
56	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	617	31,10	1
57	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	618	36,79	1
58	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	619	32,82	1
59	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	621	24,81	1
60	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	622	24,81	1
61	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	630	25,19	1
62	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	632	24,81	1
63	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	646	24,81	1
64	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	647	24,81	1
65	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	652	29,50	1
66	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	707	29,30	1
67	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	709	36,79	1
68	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	711	23,84	1
69	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	714	34,89	1
70	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	715	26,15	1
71	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	716	23,84	1
72	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	717	31,10	1
73	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	721	24,81	1
74	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	722	24,81	1
75	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	723	25,19	1
76	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	724	25,19	1
77	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	725	25,16	1
78	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	726	29,50	1
79	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	727	29,50	1
80	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	729	25,19	1
81	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	730	25,19	1
82	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	733	24,81	1
83	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	743	33,30	1
84	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	747	24,81	1
85	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	752	29,50	1
86	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	812	26,15	1
87	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	816	23,84	1
88	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	818	36,79	1
89	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	824	25,19	1
90	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	826	29,50	1



Imóvel	Nome do Empreendimento	Tipo	Unidade	Área útil (m²)	Vagas
91	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	827	29,50	1
92	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	828	25,16	1
93	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	836	35,11	1
94	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	837	27,30	1
95	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	841	25,43	1
96	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	844	24,81	1
97	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	918	36,79	1
98	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	919	32,82	1
99	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	920	29,30	1
100	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	933	24,81	1
101	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	934	24,81	1
102	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	935	24,81	1
103	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	940	32,22	1
104	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	941	25,43	1
105	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	942	27,30	1
106	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	943	33,30	1
107	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1007	29,30	1
108	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1008	32,82	1
109	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1009	36,79	1
110	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1010	31,10	1
111	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1011	23,84	1
112	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1012	26,15	1
113	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1013	34,89	1
114	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1014	34,89	1
115	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1015	26,15	1
116	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1016	23,84	1
117	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1017	31,10	1
118	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1018	36,79	1
119	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1021	24,81	1
120	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1022	24,81	1
121	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1023	25,19	1
122	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1024	25,19	1
123	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1025	25,16	1
124	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1026	29,50	1
125	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1027	29,50	1
126	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1028	25,16	1
127	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1029	25,19	1
128	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1030	25,19	1
129	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1031	24,81	1
130	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1032	24,81	1
131	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1033	24,81	1
132	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1034	24,81	1
133	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1035	24,81	1
134	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1036	35,11	1
135	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1037	27,30	1



Imóvel	Nome do Empreendimento	Tipo	Unidade	Área útil (m²)	Vagas
136	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1038	25,43	1
137	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1039	32,22	1
138	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1040	32,22	1
139	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1041	25,43	1
140	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1042	27,30	1
141	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1043	33,30	1
142	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1044	24,81	1
143	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1045	24,81	1
144	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1046	24,81	1
145	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1108	32,82	1
146	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1109	36,79	1
147	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1110	31,10	1
148	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1111	23,84	1
149	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1112	26,15	1
150	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1113	34,89	1
151	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1136	35,11	1
152	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1137	27,30	1
153	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1138	25,43	1
154	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1139	32,22	1
155	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1140	32,22	1
156	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1141	25,43	1
157	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1142	27,30	1
158	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1143	33,30	1
159	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1144	24,81	1



6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- Folder do Empreendimento;
- Relação de áreas

As informações de áreas e unidades objetos de avaliação foram indicadas conforme quadro de áreas fornecidos pelo solicitante, sem a apresentação de matrículas. Sendo assim consideramos as áreas úteis informadas como verídicas.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo



7.1 Nota Importante

De forma geral, os fundamentos da economia brasileira estavam melhorando lentamente nos últimos anos, antes do evento da COVID 19.

Depois de ultrapassar uma das maiores crises já vistas na história do país entre 2015 e 2016, após a adoção de uma nova diretriz nos Governos Temer e Bolsonaro até fevereiro de 2020, os fundamentos macro econômicos começavam a convergir para números mais equilibrados, com perspectivas e sinais de melhora no curto e médio prazo, apesar de ainda dependerem de uma série de reformas estruturais para garantir uma retomada consistente do crescimento econômico, da taxa de desemprego e dos índices de pobreza e desigualdade social.

O mundo viveu uma busca anormal por liquidez a partir de meados de março de 2020, reduzindo o valor dos ativos em geral e impactando radicalmente os mercados de capitais e financeiros em uma velocidade nunca vista anteriormente. Neste período, até hoje, os ativos do mercado de capitais e financeiros que reagem instantaneamente às condições conjunturais têm apresentado alta volatilidade, oscilando em função da evolução dos novos fatos e acontecimentos, variando de região para região, por classes de ativos, também de ativo para ativo.

A partir de meados de maio de 2020, o mercado de capitais iniciou uma recuperação com base em expectativas de retomada da atividade em vários países, apresentando uma melhora relevante até junho, quando reduziu o ritmo de recuperação até se posicionar em um patamar de estabilidade com oscilações constantes. Esta estabilidade foi rompida novamente em novembro de 2020 com um novo período de recuperação impulsionado pela diminuição das contaminações até o início de 2021, quando voltamos a uma fase de estabilização com alta volatilidade até junho de 2021, momento que teve início nova queda dos mercados até o final do ano. Em 2022, o mercado de capitais reagiu no Brasil e vem se recuperando gradualmente, mas ainda com volatilidade relevante.

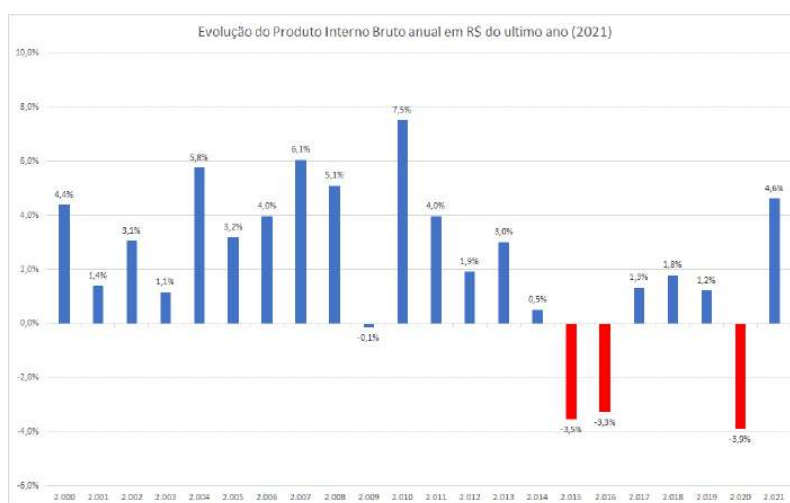
A característica não convencional desta nova crise que acometeu o mundo não tem precedentes que permitam inferir prognósticos de como cada mercado específico iria e irá se comportar e se recuperar, obrigando os participantes a monitorar os acontecimentos e a observar as novas transações efetivas que têm ocorrido e acontecerão em cada momento nesta nova conjuntura.

Deve se lembrar sempre que a formação e materialização de preços exige um volume de negócios representativos e relevantes entre os participantes típicos de mercado e a sua mensuração e fundamentação exigem uma amostra suficientemente abrangente que possa ser validada e sustentada estatisticamente.



CONJUNTURA ANTES DO EVENTO DA COVID 19

A melhora relevante foi obtida a partir do Plano Real, ganhando força na primeira década deste novo século, entre os anos 2000 até 2013 e, como é natural, ocorreram oscilações em períodos pontuais, contudo se olharmos os principais indicadores, estávamos verificando, até 2007, quedas relevantes das taxas de juros, aumento do volume de crédito, controle da inflação e apesar do momento difícil da economia internacional e nacional ainda existiam boas perspectivas para o Brasil quando comparado com a média mundial para o longo prazo.



Fonte dos dados: BCB-Depec / Elaboração do gráfico: Consult

Este cenário se transformou rapidamente em função da piora do quadro econômico internacional em 2008, aliado a erros na condução da política econômica nacional, escândalos de corrupção e a desarticulação política do governo.

Após um breve período de crise no final de 2008 e 2009, o mercado imobiliário brasileiro passou por um período de euforia em 2010 e 2011, apresentando um aquecimento significativo, com um aumento de demanda por ativos imobiliários, destacando-se principalmente terrenos para incorporações, áreas para o segmento de logística e distribuição, participações em shopping centers e outras carteiras de imóveis comerciais com foco em renda de longo prazo.

Os preços dos ativos imobiliários apresentaram uma valorização real significativa, impulsionados por todas estas variáveis citadas, destacando-se principalmente a queda da taxa de juros que direcionou um volume expressivo de recursos da renda fixa para o mercado imobiliário.



A partir do segundo semestre de 2012 os indicadores de mercado começaram a se desacelerar e alguns fundamentos econômicos começaram a dar sinais de fadiga, com dificuldade de contenção da inflação e de crescimento do PIB, apontando para uma conjuntura mais complicada para o desenvolvimento do país, exigindo já em 2013 a retomada do crescimento das taxas básicas de juros e a desvalorização do real.

O crescimento que vinha sendo observado entre os anos de 2007 e 2012 em diversos setores da economia desacelerou principalmente a partir de 2013, verificando-se uma piora ainda mais acentuada no desempenho do mercado em 2014 e 2015, muito afetado pelos escândalos na Petrobras e outros órgãos, envolvendo grandes empreiteiras do país e políticos de diversos escalões, culminando, inclusive, na queda da presidente da república, no final de 2016.

A partir de então, a expectativa de uma eventual mudança nos rumos do país na gestão do Governo Temer, entretanto, foi abalada pelo surgimento de mais escândalos de corrupção, desta vez pelas denúncias feitas pela JBS, com acusações contra políticos dos maiores partidos do Brasil, reduzindo a capacidade do novo governo implementar os ajustes estruturais necessários para a retomada do crescimento.

Mais recentemente, antes do fato da COVID 19, com o início do Governo Bolsonaro, a condução da política econômica mostrava que o país vinha recuperando lentamente os diversos indicadores de desempenho da economia, como pode se verificar no controle da inflação e nas repetidas quedas da taxa de juros, ocorridas desde dezembro de 2016 para cá, de 13,75% para 4,25% em fevereiro/20, patamar este nunca observado antes, estimulando que investidores procurassem fora do mercado financeiro outras formas de aplicar seus recursos em atividades produtivas, indicando um caminho de recuperação.

Assim, mesmo diante dos sinais de uma estabilidade da taxa de juros e da inflação em níveis baixos, ainda existiam dúvidas com relação à capacidade de implementação pelo novo governo de um ajuste fiscal efetivo e de reformas estruturais importantes para o estímulo dos negócios, apresentando incertezas quanto à intensidade e a velocidade da retomada da indústria e dos outros setores da economia e consequentemente de crescimento do PIB, constituindo-se uma conjuntura cada vez melhor e mais concreta, contudo ainda representando um cenário de incertezas relevantes e desconfiança por parte dos investidores para 2020.

A perspectiva esperada para o setor imobiliário em geral era de recuperação gradual, com possibilidades de crescimento mais forte, podendo se diferenciar no contexto de cada segmento específico em função da conjuntura para o produto imobiliário, perfil dos participantes do mercado, condições de crédito, estágio de desenvolvimento de cada local, das vertentes de crescimentos das cidades, dos níveis de investimento urbano programado para os próximos anos em cada região e do equilíbrio das forças de oferta e demanda vivenciadas nos anos anteriores em cada microrregião.



CONTEXTO PÓS-EVENTO DA PANDEMIA DA COVID 19

Com o acontecimento da pandemia da COVID 19, houve uma ruptura conjuntural abrupta, alterando toda a linha de tendência do mercado e incorporando um alto nível de incertezas nas perspectivas para o mercado em geral.

Este período de crise, apesar de ainda muito recente, já permite perceber o impacto sobre o desempenho do mercado imobiliário embora ainda não se tenha materializado por completo. O que se pode observar que o reflexo deste quadro está afetando diferentemente os setores, sendo que alguns foram muito prejudicados, outros permaneceram estáveis e tiveram também setores que foram beneficiados.

Mais recentemente, com o avanço da vacinação e controle da pandemia, outros fatores têm influenciado os mercados, diminuindo a influência da COVID 19 e ampliando a atuação de outras fontes de interferência, tais como a guerra na Europa e as eleições aqui no Brasil, fazendo com que aos poucos os princípios de mercado possam se acomodar e comecem a se comportar de forma mais diversificada e sem concentração em um único fato como foi a pandemia.

Atualmente, os reflexos da pandemia somados à guerra na Europa geraram um cenário de alta inflação que tem preocupado o mundo todo, exigindo uma mudança nas trajetórias de políticas monetárias, com pressão para a elevação das taxas de juros, tanto no Brasil como também se estendendo para o mundo todo com intensidades diferentes, alterando o quadro que já perdurava por muito tempo de taxas de juros muito baixas ou até negativas, que afetam significativamente o fluxo e a movimentação de capitais e consequentemente o valor dos ativos em geral.

Neste laudo o que é possível apresentar é um retrato do mercado com as evidências disponíveis atualmente que fundamentam as avaliações conforme recomendam as normas da ABNT, contudo sabemos que os elementos de mercado ainda não estão plenamente ajustados a este período de muitos fatos não usuais que, apesar de transitórios, ainda poderá impactar valores e liquidez no curto prazo e produzirá efeitos no médio e longo prazo.

A expectativa é que, com a maturação destas situações e a convergência para condições de maior previsibilidade, gradualmente o mercado comece se comportar de forma mais consistente e menos volátil. A grande incerteza que permanece é o tempo de materialização desta conjuntura nas transações de mercado e o prazo da retomada para um contexto de normalidade.

Reforçamos então a necessidade de monitoramento da evolução desta conjuntura geral, recomendando cautela nas decisões neste período, procurando planejar eventuais transações sempre buscando se proteger de possíveis assimetrias de valores oriundas de dados de mercado coletados em períodos anteriores a COVID 19 ou mesmo durante esta fase de excepcionalidade.



8. AVALIAÇÃO

Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como "**Grau I**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2.

Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para a unidade padrão, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

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

Para cálculo foi adotado a sala 1024 como paradigma com 25,19 m² e considerando com 01 vaga de garagem

Para efeito de liquidação forçada estabeleceu-se um deságio adicional sobre o valor de mercado, conforme apresentado no memorial de cálculo.



Memorial De Cálculo

Imóvel	Nome do Empreendimento	Tipo	Unidade	Área útil (m²)	Vagas	Unitário	Valores (R\$)	
						R\$/m²	Mercado	Liq. Forçada
1	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	201	29,50	1	R\$ 5.928,72	175.000,00	105.000,00
2	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	202	25,16	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
3	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	205	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
4	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	206	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
5	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	210	64,91	1	R\$ 5.928,72	385.000,00	231.000,00
6	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	211	32,82	1	R\$ 5.928,72	195.000,00	117.000,00
7	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	217	25,16	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
8	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	218	29,50	1	R\$ 5.928,72	175.000,00	105.000,00
9	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	231	32,22	1	R\$ 5.928,72	191.000,00	115.000,00
10	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	233	25,43	1	R\$ 5.928,72	151.000,00	91.000,00
11	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	239	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
12	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	241	25,19	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
13	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	242	25,19	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
14	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	311	23,84	1	R\$ 5.928,72	141.000,00	85.000,00
15	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	315	26,15	1	R\$ 5.928,72	155.000,00	93.000,00
16	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	328	25,16	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
17	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	329	25,19	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
18	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	330	25,19	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
19	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	334	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
20	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	335	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
21	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	340	32,22	1	R\$ 5.928,72	191.000,00	115.000,00
22	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	341	25,43	1	R\$ 5.928,72	151.000,00	91.000,00
23	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	343	33,30	1	R\$ 5.928,72	197.000,00	118.000,00
24	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	402	25,16	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
25	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	403	25,19	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
26	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	404	25,19	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
27	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	407	29,30	1	R\$ 5.928,72	174.000,00	104.000,00
28	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	408	32,82	1	R\$ 5.928,72	195.000,00	117.000,00
29	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	409	36,79	1	R\$ 5.928,72	218.000,00	131.000,00
30	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	410	31,10	1	R\$ 5.928,72	184.000,00	110.000,00
31	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	415	26,15	1	R\$ 5.928,72	155.000,00	93.000,00
32	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	423	25,19	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
33	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	429	25,19	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
34	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	443	33,30	1	R\$ 5.928,72	197.000,00	118.000,00
35	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	447	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
36	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	504	25,19	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
37	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	509	36,79	1	R\$ 5.928,72	218.000,00	131.000,00
38	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	513	34,89	1	R\$ 5.928,72	207.000,00	124.000,00
39	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	514	34,89	1	R\$ 5.928,72	207.000,00	124.000,00
40	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	524	25,19	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
41	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	525	25,16	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
42	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	526	29,50	1	R\$ 5.928,72	175.000,00	105.000,00
43	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	527	29,50	1	R\$ 5.928,72	175.000,00	105.000,00
44	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	530	25,19	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
45	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	535	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
46	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	536	35,11	1	R\$ 5.928,72	208.000,00	125.000,00
47	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	540	32,22	1	R\$ 5.928,72	191.000,00	115.000,00
48	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	541	25,43	1	R\$ 5.928,72	151.000,00	91.000,00
49	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	543	33,30	1	R\$ 5.928,72	197.000,00	118.000,00
50	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	544	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
51	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	545	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
52	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	546	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
53	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	601	29,50	1	R\$ 5.928,72	175.000,00	105.000,00
54	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	613	34,89	1	R\$ 5.928,72	207.000,00	124.000,00
55	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	616	23,84	1	R\$ 5.928,72	141.000,00	85.000,00
56	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	617	31,10	1	R\$ 5.928,72	184.000,00	110.000,00
57	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	618	36,79	1	R\$ 5.928,72	218.000,00	131.000,00
58	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	619	32,82	1	R\$ 5.928,72	195.000,00	117.000,00
59	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	621	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
60	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	622	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00



Imóvel	Nome do Empreendimento	Tipo	Unidade	Área útil (m²)	Vagas	Unitário	Valores (R\$)	
						R\$/m²	Mercado	Liq. Forçada
61	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	630	25,19	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
62	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	632	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
63	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	646	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
64	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	647	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
65	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	652	29,50	1	R\$ 5.928,72	175.000,00	105.000,00
66	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	707	29,30	1	R\$ 5.928,72	174.000,00	104.000,00
67	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	709	36,79	1	R\$ 5.928,72	218.000,00	131.000,00
68	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	711	23,84	1	R\$ 5.928,72	141.000,00	85.000,00
69	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	714	34,89	1	R\$ 5.928,72	207.000,00	124.000,00
70	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	715	26,15	1	R\$ 5.928,72	155.000,00	93.000,00
71	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	716	23,84	1	R\$ 5.928,72	141.000,00	85.000,00
72	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	717	31,10	1	R\$ 5.928,72	184.000,00	110.000,00
73	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	721	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
74	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	722	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
75	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	723	25,19	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
76	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	724	25,19	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
77	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	725	25,16	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
78	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	726	29,50	1	R\$ 5.928,72	175.000,00	105.000,00
79	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	727	29,50	1	R\$ 5.928,72	175.000,00	105.000,00
80	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	729	25,19	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
81	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	730	25,19	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
82	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	733	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
83	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	743	33,30	1	R\$ 5.928,72	197.000,00	118.000,00
84	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	747	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
85	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	752	29,50	1	R\$ 5.928,72	175.000,00	105.000,00
86	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	812	26,15	1	R\$ 5.928,72	155.000,00	93.000,00
87	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	816	23,84	1	R\$ 5.928,72	141.000,00	85.000,00
88	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	818	36,79	1	R\$ 5.928,72	218.000,00	131.000,00
89	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	824	25,19	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
90	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	826	29,50	1	R\$ 5.928,72	175.000,00	105.000,00
91	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	827	29,50	1	R\$ 5.928,72	175.000,00	105.000,00
92	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	828	25,16	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
93	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	836	35,11	1	R\$ 5.928,72	208.000,00	125.000,00
94	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	837	27,30	1	R\$ 5.928,72	162.000,00	97.000,00
95	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	841	25,43	1	R\$ 5.928,72	151.000,00	91.000,00
96	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	844	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
97	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	918	36,79	1	R\$ 5.928,72	218.000,00	131.000,00
98	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	919	32,82	1	R\$ 5.928,72	195.000,00	117.000,00
99	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	920	29,30	1	R\$ 5.928,72	174.000,00	104.000,00
100	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	933	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
101	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	934	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
102	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	935	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
103	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	940	32,22	1	R\$ 5.928,72	191.000,00	115.000,00
104	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	941	25,43	1	R\$ 5.928,72	151.000,00	91.000,00
105	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	942	27,30	1	R\$ 5.928,72	162.000,00	97.000,00
106	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	943	33,30	1	R\$ 5.928,72	197.000,00	118.000,00
107	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1007	29,30	1	R\$ 5.928,72	174.000,00	104.000,00
108	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1008	32,82	1	R\$ 5.928,72	195.000,00	117.000,00
109	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1009	36,79	1	R\$ 5.928,72	218.000,00	131.000,00
110	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1010	31,10	1	R\$ 5.928,72	184.000,00	110.000,00
111	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1011	23,84	1	R\$ 5.928,72	141.000,00	85.000,00
112	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1012	26,15	1	R\$ 5.928,72	155.000,00	93.000,00
113	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1013	34,89	1	R\$ 5.928,72	207.000,00	124.000,00
114	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1014	34,89	1	R\$ 5.928,72	207.000,00	124.000,00
115	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1015	26,15	1	R\$ 5.928,72	155.000,00	93.000,00
116	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1016	23,84	1	R\$ 5.928,72	141.000,00	85.000,00
117	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1017	31,10	1	R\$ 5.928,72	184.000,00	110.000,00
118	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1018	36,79	1	R\$ 5.928,72	218.000,00	131.000,00
119	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1021	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
120	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1022	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00



Imóvel	Nome do Empreendimento	Tipo	Unidade	Área útil (m²)	Vagas	Unitário R\$/m²	Valores (R\$)	
							Mercado	Liq. Forçada
121	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1023	25,19	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
122	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1024	25,19	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
123	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1025	25,16	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
124	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1026	29,50	1	R\$ 5.928,72	175.000,00	105.000,00
125	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1027	29,50	1	R\$ 5.928,72	175.000,00	105.000,00
126	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1028	25,16	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
127	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1029	25,19	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
128	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1030	25,19	1	R\$ 5.928,72	149.000,00	89.000,00
129	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1031	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
130	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1032	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
131	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1033	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
132	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1034	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
133	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1035	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
134	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1036	35,11	1	R\$ 5.928,72	208.000,00	125.000,00
135	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1037	27,30	1	R\$ 5.928,72	162.000,00	97.000,00
136	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1038	25,43	1	R\$ 5.928,72	151.000,00	91.000,00
137	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1039	32,22	1	R\$ 5.928,72	191.000,00	115.000,00
138	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1040	32,22	1	R\$ 5.928,72	191.000,00	115.000,00
139	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1041	25,43	1	R\$ 5.928,72	151.000,00	91.000,00
140	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1042	27,30	1	R\$ 5.928,72	162.000,00	97.000,00
141	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1043	33,30	1	R\$ 5.928,72	197.000,00	118.000,00
142	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1044	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
143	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1045	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
144	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1046	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
145	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1108	32,82	1	R\$ 5.928,72	195.000,00	117.000,00
146	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1109	36,79	1	R\$ 5.928,72	218.000,00	131.000,00
147	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1110	31,10	1	R\$ 5.928,72	184.000,00	110.000,00
148	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1111	23,84	1	R\$ 5.928,72	141.000,00	85.000,00
149	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1112	26,15	1	R\$ 5.928,72	155.000,00	93.000,00
150	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1113	34,89	1	R\$ 5.928,72	207.000,00	124.000,00
151	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1136	35,11	1	R\$ 5.928,72	208.000,00	125.000,00
152	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1137	27,30	1	R\$ 5.928,72	162.000,00	97.000,00
153	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1138	25,43	1	R\$ 5.928,72	151.000,00	91.000,00
154	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1139	32,22	1	R\$ 5.928,72	191.000,00	115.000,00
155	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1140	32,22	1	R\$ 5.928,72	191.000,00	115.000,00
156	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1141	25,43	1	R\$ 5.928,72	151.000,00	91.000,00
157	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1142	27,30	1	R\$ 5.928,72	162.000,00	97.000,00
158	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1143	33,30	1	R\$ 5.928,72	197.000,00	118.000,00
159	ALFA CORPORATE	SALA COMERCIAL	1144	24,81	1	R\$ 5.928,72	147.000,00	88.000,00
Total							26.792.000,00	16.075.000,00



Resumo de Valores

Valor de Mercado: R\$ 26.792.000,00

Valor de Liquidação Forçada: R\$ 16.075.000,00

(*) o valor apresentado, refere-se ao somatório das vendas individualizadas das unidades. Uma provável operação que contemple a totalidade da carteira para um único interessado, deve-se estudar um desconto a ser negociado entre as partes.

9. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS



Documento assinado digitalmente por *

CARLOS EDUARDO FONSECA
ENGº CIVIL - CREA Nº 5060.356.339

Data e Local: São Paulo, 23 de setembro de 2.022



ANEXOS

A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



B. OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Vista para a circunvizinhança - fundos

Vista para a circunvizinhança - fundos





Vista para a circunvizinhança – salas de frente



Vista para a circunvizinhança – salas de frente



Rua Francisco Eugênio – trecho do canal



Rua Francisco Eugênio – trecho do canal



Rua Francisco Eugênio – em frente ao prédio



Rua Francisco Eugênio – em frente ao prédio





Rua Francisco Eugênio – em frente ao prédio



Rua Francisco Eugênio – em frente ao prédio

C. IMÓVEL AVALIANDO – CONDOMÍNIO



Vista frontal



Fachada frontal



Detalhe da fachada



Detalhe da fachada





Acesso principal



Acesso da garagem



Recepção



Catracas



Acesso para a garagem

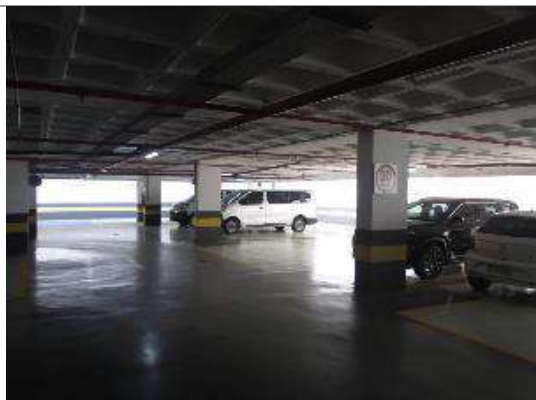


Hall de elevadores





garagem



Estacionamento



Serviços - correspondência



Rampas de acesso a garagem



Vagas PNE



Central de controle





Circulação



Garagem



Hall de elevadores – 12º pavimento



Hall de elevadores – 12º pavimento



Auditório



Restaurante





Banheiros



Hall de elevador de serviço



Salas de reunião



Salas de reunião



Academia



Spa com sauna





Spa



Banheira de hidromassagem



Administração



refeitório



Terraço



Terraço





Casa de bombas de incêndio



Terraço



Terraço



Vizinhança e sede da Ipiranga



Vista para o Cristo – salas de frente



Vista para o Canal



C. IMÓVEL AVALIANDO – salas



Hall de elevadores – 10º andar



Sala 1034



Detalhes da sala 1034



Detalhes da sala 1034



Detalhes da sala 1034



Detalhes da sala 1034





Sala 1024



Detalhe da Sala 1024



Detalhe da Sala 1024



Detalhe da Sala 1024



Vista para o exterior



Sala 1026





Detalhe da Sala 1026



Detalhe da Sala 1026



Detalhe da Sala 1026



Vista para exterior



Sala 1028



Detalhe da Sala 1028





Detalhe da Sala 1028



Hall de elevadores



Sala 1017



Detalhe da Sala 1017



Detalhe da Sala 1017



Detalhe da Sala 1017



D. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a *priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: o fator deve ser considerado na proporção do padrão das construções, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

FATOR DEPRECIACÃO: deve-se também apropriar o fator depreciação, tomando-se por base os fatores de obsolescência do elemento avaliando e comparativos, restringindo sua influência, como no caso anterior, à parcela representada pela construção no valor do imóvel.

FATOR VAGAS: a interferência da quantidade de vagas de garagem no preço final das unidades foi definida através da ponderação do valor unitário das vagas e das unidades, estabelecendo um peso médio para o metro quadrado de garagem em relação ao da unidade. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a quantidade de vagas contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão da unidade, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.



TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.



TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	7	
Média Aritmética	5.928,72	
Desvio Padrão	843,46	
Coefficiente de Variação	14%	
Limite Inferior	4.150,11	
Limite Superior	7.707,34	
Elementos saneados	7	
Média Saneada	5.928,72	
t de Student	1,4400	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	5.469,65	-8%
Superior	6.387,79	8%
Hipótese de rejeição	-	
	Aceito a Média Saneada	

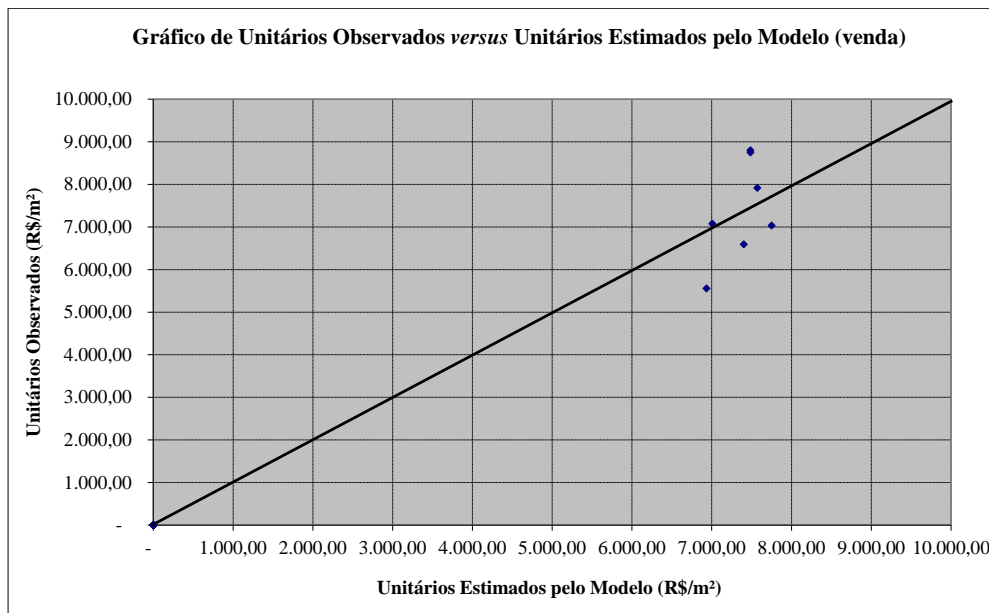
AVALIAÇÃO

Área	25,19
------	-------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	5.928,72
Valor da unidade	149.000
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	137.463
Superior	160.537

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	16%	Unitário Homog.	11%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	17%	V. Prop. Área	16%
V. Depreciação	16%	V. posição	12%
V. Localização	15%	V. NãoUsado	16%
V. Vagas	16%	V. NãoUsado	16%
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão	17%	V. Prop. Área	16%
Peso	100%	Peso	100%
V. Depreciação	16%	V. posição	12%
Peso	100%	Peso	100%
V. Localização	15%	V. NãoUsado	16%
Peso	100%	Peso	0%
V. Vagas	16%	V. NãoUsado	16%
Peso	30%	Peso	0%



Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%à vista
1	Rua Francisco Eugênio nº 286, sala	Alfa Corporate	São Cristóv	Rio de Janeiro	RJ	set/22	180.000	100%
2	Rua Almirante Baltazar nº 333	Quinta Park	São Cristóv	Rio de Janeiro	RJ	set/22	210.000	100%
3	Rua Francisco Eugênio nº 286, sala	Alfa Corporate	São Cristóv	Rio de Janeiro	RJ	set/22	220.000	100%
4	Rua Francisco Eugênio nº 286, sala	Alfa Corporate	São Cristóv	Rio de Janeiro	RJ	set/22	150.000	100%
5	Rua Francisco Eugênio nº 286, sala	Alfa Corporate	São Cristóv	Rio de Janeiro	RJ	set/22	190.000	100%
6	Rua Francisco Eugênio nº 286, sala	Alfa Corporate	São Cristóv	Rio de Janeiro	RJ	set/22	180.000	100%
7	Rua Almirante Baltazar nº 333	Quinta Park	São Cristóv	Rio de Janeiro	RJ	set/22	133.700	100%
Avaliando	Rua Francisco Eugênio nº 286, sala	Alfa Corporate	São Cristóv	Rio de Janeiro	RJ	set/22		100%



Amostra	Situação	AreaPrivativa	Vagas	Padrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone	Observação
1	oferta	25,43	1	A	8	b	7,0	proprietário	Freitas Lima	99272-0671	nunca habitada
2	oferta	24,00	1	A	4	b	7,5	Block	Marcia	2437-9295	nunca habitada
3	oferta	25,00	1	A	8	b	7,0	LRB	Pedro	2101-1850	com acabamentos
4	oferta	27,00	1	A	8	b	7,0	Adapimob	Dimas	97277-6469	nunca habitada
5	oferta	24,00	1	A	8	b	7,0	Lopes Enjoy	Guilherme	3434-9000	com acabamentos
6	oferta	27,30	1	A	8	b	7,0	Promenade	Andrea	2106-2319	com acabamentos
7	oferta	19,00	1	A	4	b	7,5	Unita	Luis	99012-7359	nunca habitada
Avaliando	transação	25,19	1	A	8	b	7,0				nunca habitada



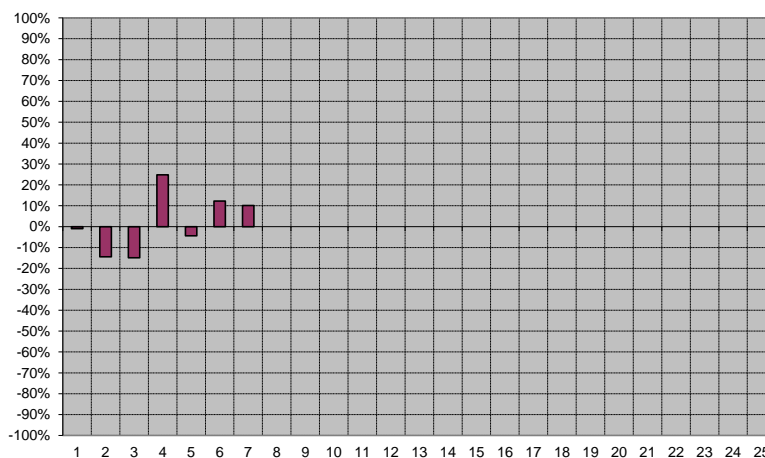
HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA																	
Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	7.078,25	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	6.370,43	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	5.988,20
2	8.750,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	7.875,00	0,99	1,00	0,96	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	0,88	6.930,00
3	8.800,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	7.920,00	1,00	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	6.969,60
4	5.555,56	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	5.000,00	1,01	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	4.750,00
5	7.916,67	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	7.125,00	0,99	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	6.198,75
6	6.593,41	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	5.934,07	1,01	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,89	5.281,32
7	7.036,84	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	6.333,16	0,96	1,00	0,96	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	0,85	5.383,19



ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	7.078,25	7.007,94	(70,31)	-1%
2	8.750,00	7.485,76	(1.264,24)	-14%
3	8.800,00	7.485,76	(1.314,24)	-15%
4	5.555,56	6.934,18	1.378,62	25%
5	7.916,67	7.571,80	(344,87)	-4%
6	6.593,41	7.401,65	808,24	12%
7	7.036,84	7.749,96	713,12	10%
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS			12%	

RESÍDUOS RELATIVOS



DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL





ALFA
CORPORATE

A revitalização do Novo Centro do Rio começa aqui.



TODAS AS PRINCIPAIS
CIDADES DO MUNDO...



...CONVERGEM PARA UMA SÓ.



RIO DE JANEIRO

Porta de entrada dos investimentos no Brasil.

Mais do que despontar no cenário internacional, o Brasil se tornou o foco das atenções e dos investimentos mundiais.

A realização de megaeventos como a Copa do Mundo de 2014 e as Olimpíadas de 2016, bem como de grandes obras de infraestrutura e logística para atendê-los, soma-se ainda à construção de um dos maiores polos petroquímicos do mundo na região metropolitana e aos avanços com a descoberta do pré-sal.

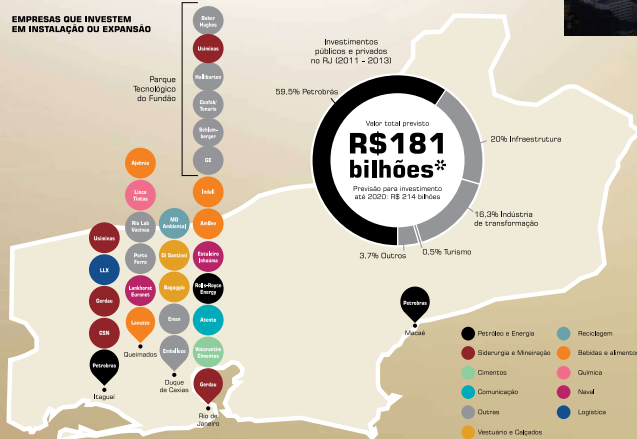
Próximo aos principais mercados consumidores do país, o Rio de Janeiro é hoje, ao mesmo tempo, porta de entrada e vitrina de um Brasil que atrai investidores e empresas dos mais variados setores e portes.



RIO DE JANEIRO

A cidade da década.

A nova onda de investimentos no estado do Rio de Janeiro deve chegar a R\$ 181 bilhões até 2013, com os segmentos de petróleo e infraestrutura respondendo por 80% desse valor. Complexos industriais, fábricas e centros de distribuição se instalam ou se expandem, impulsionando e mudando toda a economia local. De bebidas a cosméticos, de embalagens a automóveis, passando por alimentos, calçados e serviços de reciclagem, uma vasta rede de empresas também se estabelece, amparada pelas facilidades logísticas de portos e ferrovias. O mercado consumidor cresce no estado, gerando empregos e prosperidade. Se o Rio de Janeiro é a cidade do momento, a tendência é que este momento se prolongue por muito tempo e se faça sentir cada vez mais no país inteiro.



COPA DO MUNDO, OLIMPIADAS e eventos internacionais

A escolha do Rio de Janeiro como sede das Olimpíadas de 2016 e principal sede da Copa do Mundo de 2014, hospedando inclusive o centro de imprensa da Copa, além de outros megaeventos internacionais como Copa das Confederações, Paraolimpíadas e Olimpíadas Militares, deu início a uma série de obras de infraestrutura urbana na cidade, entre as quais se destacam a implantação do maior porto do país, a reforma do Maracanã e do Aterro do Flamengo, bem como a construção de dezenas de novos hotéis, da linha do metrô da Barra da Tijuca, do sistema de BRT no Cais do Porto (Bus Rapid Transit) e de uma ponte estaiada próxima ao aeroporto. Tudo para atender às demandas de instalações, jogos e acessos, incrementando ainda mais o estoque de cartões-postais do Rio com um precioso legado estético e funcional.

GÁS E PETRÓLEO

Comperj e a valorização do Rio.

Até 2014, os investimentos da Petrobras podem chegar a US\$ 265 bilhões, incluindo o complexo petroquímico de Itaboraí (Comperj). A previsão da Onip é de que o Brasil consiga dobrar o número de empregos no setor para 860 mil em 2020, com os cálculos mais otimistas chegando a 2,1 milhões de vagas. Até 2020, a demanda por bens e serviços em toda a cadeia produtiva de petróleo e gás offshore chegará a cerca de US\$ 400 bilhões (aproximadamente R\$ 650 bilhões), um volume sem paralelo em outros mercados e que exige da indústria fornecedora nacional um programa acelerado de investimentos públicos e privados. A absorção desses investimentos é um dos grandes desafios industriais e econômicos brasileiros para manter e aumentar o extraordinário crescimento em cadeia alavancado pelo pré-sal, gerando renda e empregos locais, e valorizando ainda mais o Rio de Janeiro.



Fonte: Jornal do Comércio RJ/AC, 25/05/2011



RIO DE JANEIRO
Revitalização e investimento.

REGIÕES NO MUNDO COM MAIOR DEMANDA POR ESPAÇOS CORPORATIVOS



TÓQUIO



NOVA YORK



CHICAGO



LONDRES




RIO



Assim como as principais cidades do mundo aumentaram consideravelmente o seu número de escritórios criando novos polos comerciais em regiões que contam com uma infraestrutura mínima de transporte, lojas e restaurantes, o Rio de Janeiro encontrou na revitalização de sua região portuária e central o espaço e as ferramentas ideais para a sua expansão corporativa, acelerada pelo crescimento da economia. A Revitalização está possibilitando a chegada de modernos empreendimentos residenciais e comerciais à região. Muito além de uma infraestrutura mínima, a reforma resultará em um Novo Centro, ao redor do "Porto Maravilha", com direito a iluminação subterrânea, sistema de BRT e toda a infraestrutura de ponta de um autêntico polo comercial e turístico de primeiro mundo, abrangendo ainda o novo Centro Comercial de São Cristóvão e Cidade Nova, para atender com conforto às empresas que precisam de mais escritórios para expandir suas atividades. É o Rio atingindo o topo de seu crescimento e espalhando o sucesso entre seus maiores investidores.





A CARÊNCIA DE ESPAÇOS CORPORATIVOS NO RIO

A escassez de espaços no Centro do Rio e a degradação das instalações existentes acentuam a elevada demanda por novos imóveis comerciais na região. As empresas já instaladas no Centro, inclusive, têm necessidade de até quatro vezes o espaço que ocupam hoje, normalmente em imóveis ultrapassados, com graves problemas de estrutura e segurança, como escadas em caracol e iluminação parca - todos muito aquém, portanto, dos empreendimentos de ponta, com serviços, materiais e recursos de alta tecnologia. Com os efeitos do apogeu econômico da cidade convergindo para o seu revitalizado polo central, cresce ainda mais a demanda por espaços corporativos capazes de servir de base para tantos negócios e operações, com todas as facilidades de uma localização privilegiada.



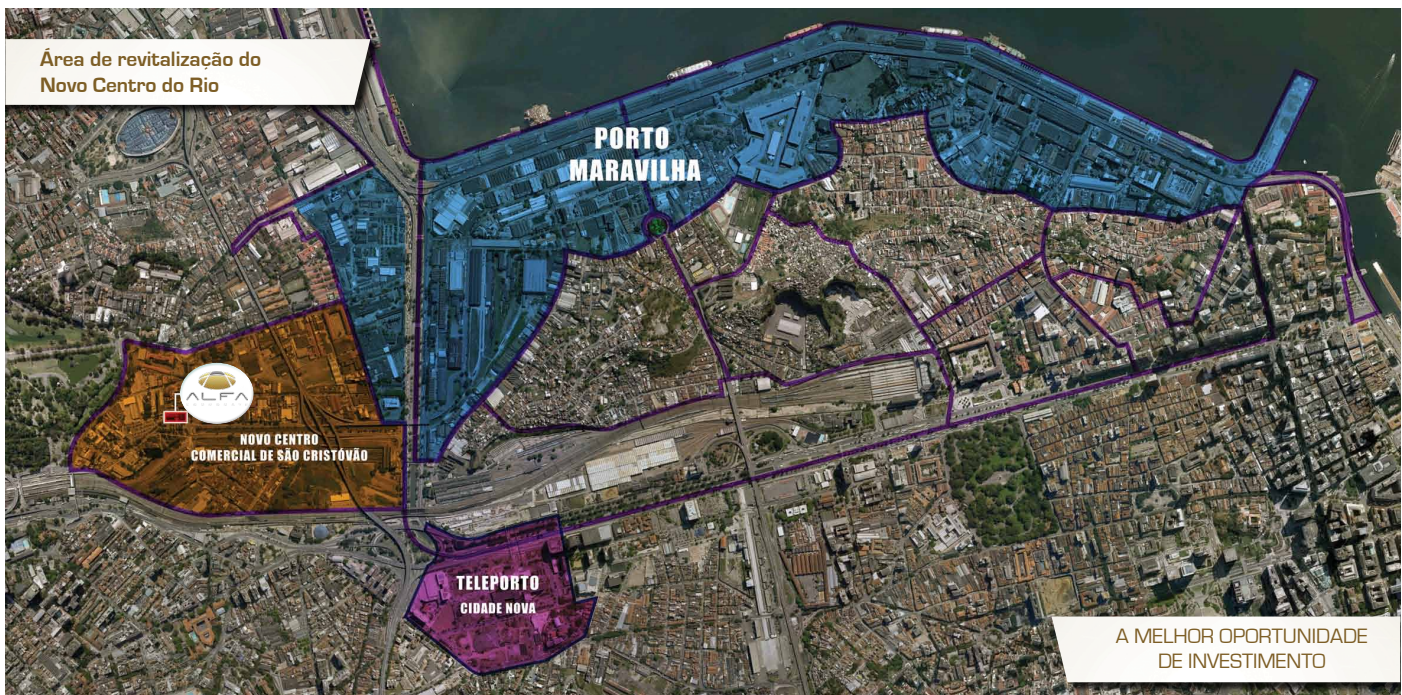
AQUECIMENTO IMOBILIÁRIO

A valorização por metro quadrado.

O Rio de Janeiro vive hoje um boom imobiliário, como efeito inevitável do bom momento econômico do país e de todo o processo de revitalização da cidade em função da Copa de 2014 e das Olimpíadas de 2016. O boom se traduz não apenas pela multiplicidade de construções em regiões efervescentes como Barra da Tijuca e Jacarepaguá, mas também pela valorização das antigas, em áreas nobres onde não há mais espaço para crescer. O metro quadrado residencial na orla de Ipanema e Leblon, por exemplo, chega a valer o dobro (R\$ 40 mil) em relação aos pontos mais luxuosos de Miami, com o preço

das coberturas atingindo até R\$ 40 milhões. A criação das UPPs (Unidades de Polícia Pacificadora) valorizou ainda os imóveis de áreas menos abastadas, e até municípios da Baixada Fluminense e bairros antes pouco explorados pelas construtoras vêm recebendo novos empreendimentos. Entre 2008 e 2010, o número de unidades residenciais colocadas à venda cresceu 76% no Rio. A valorização do m² comercial, em função da carência de espaços corporativos, também tem sido enorme em toda a cidade. Nos próximos anos, a região mais valorizada tende a ser justamente aquela em torno da zona portuária: uma área única, que hoje reúne as melhores oportunidades de investimentos. Se a tendência é que todo o mercado carioca continue aquecido, a região do porto será, sem dúvida, o seu ponto de ebulição.

Fonte: Revista Isto é, 03/05/2011

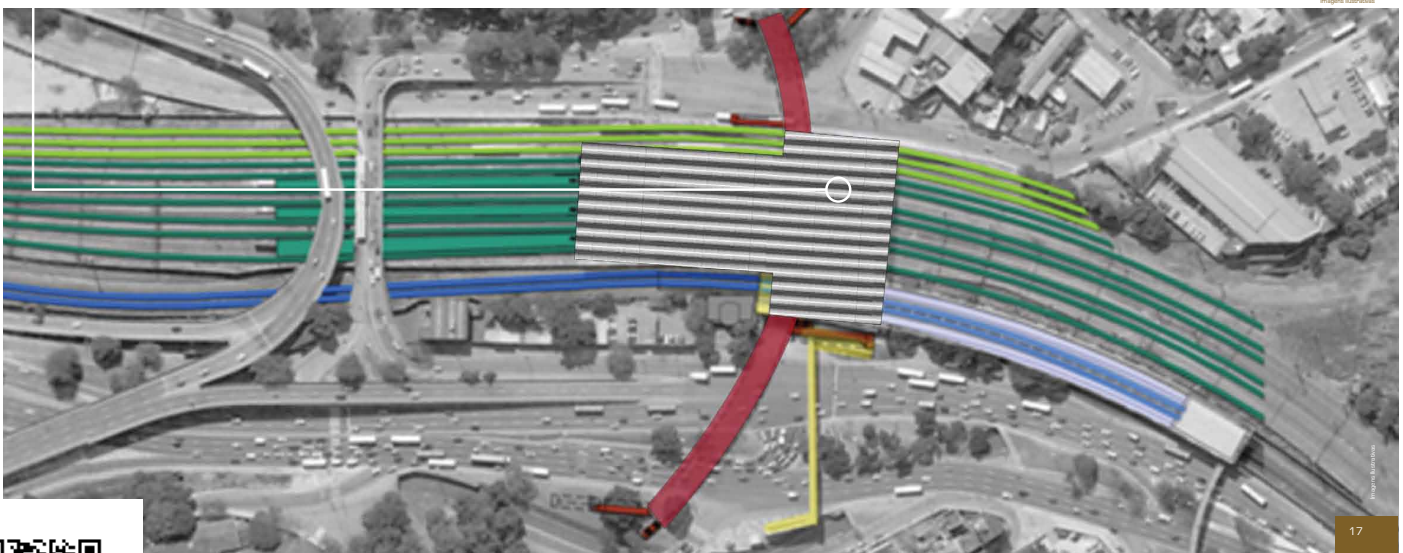




ESTAÇÃO MULTIMODAL OLÍMPICA [atual São Cristóvão] Metrô, Trem e BRTs

Com R\$ 1,15 bilhão de investimentos da concessionária, o metrô do Rio de Janeiro vem aumentando sua oferta de trajetos, estações e lugares. Já foram comprados 19 novos trens com 114 carros, que começam a chegar no fim de 2011, após o período necessário de fabricação (na China) e testes de segurança. A empresa já concluiu a Conexão Pavuna-Botafogo e a estação da Cidade Nova, modernizou o Centro de Controle de Tráfego, além dos sistemas de energia, sinalização e ventilação, sem contar seus investimentos cada vez maiores na manutenção de trens e vias, os quais, em 2010, chegaram a R\$ 31,1 milhões. Até 2014, a estação Uruguaí também será construída e a capacidade de transporte do metrô carioca atingirá 1,1 milhão de passageiros por dia. O Sistema ferroviário sofrerá uma verdadeira revolução com a nova operadora Supervia. A Odebrecht vem investindo maciçamente no novo trem de alta performance, revitalizando também 70 estações. O Governo do Estado adquiriu 90 novos vagões e a Odebrecht outros 30, climatizados, que estarão em funcionamento até 2013. A maior estação será a Multimodal Olímpica, com Trem, Metrô e BRT, encurtando pela metade o trajeto para quem vem do subúrbio do Rio. A Estação Multimodal Olímpica será a estação de acesso ao Maracanã, onde serão realizados inúmeros e grandiosos eventos.

Fonte: Página do Metrô Rio.





Perspectiva ilustrada do Museu do Amanhã

PORTO MARAVILHA

Orcado em R\$ 7,9 bilhões e inspirado nos exemplos de sucesso de grandes cidades internacionais, o "Porto Maravilha" é o projeto mais emblemático da Prefeitura do Rio de Janeiro. Trata-se de um conjunto de obras de infraestrutura, urbanização, empreendimentos empresariais e residenciais, resgate de marcos históricos e culturais, além da capacitação profissional de moradores, com o objetivo de transformar a região portuária da cidade em um moderno complexo de turismo, lazer, entretenimento, negócio e educação. Os 5 milhões de m² entre as Avenidas Presidente Vargas, Rodrigues Alves, Rio Branco e Francisco Bicalho serão revitalizados, deixando uma das portas de entrada da Cidade Maravilhosa à altura de seu apogeu econômico. As atrações incluem o Museu do Amanhã, no Pier Mauá, desenhado pelo premiado arquiteto espanhol Santiago Calatrava e dedicado ao conhecimento científico e tecnológico; o Museu de Arte do Rio, com as mais variadas exposições de artistas brasileiros e estrangeiros; um Aquário de nível internacional, considerado o maior da América Latina; além dos serviços do sistema VLT (Veículo Leve Sobre Trilhos), oferecendo transporte sustentável e otimizando a atuação das linhas de ônibus que hoje circulam pela área central e portuária do Rio.

Fonte: O DIA, 05/06/2011





REGIÕES PORTUÁRIAS PELO MUNDO

Em cidades como Barcelona, Buenos Aires, Baltimore e Roterdã, a revitalização da região portuária teve um efeito multiplicador, gerando ondas de prosperidade e qualidade de vida em seu entorno. No Rio de Janeiro, o centro de revitalização segue o mesmo caminho, despertando o interesse de investidores e empreendedores para os lucros deste efervescente destino turístico, que conta com a construção de uma moderna infraestrutura de esgoto, água e drenagem, onde se destaca toda a iluminação pública, com fiação subterrânea. Até 2015, a região estará reurbanizada e com um padrão de primeiro mundo em qualidade de serviços.





Programa FavelaRio

AVENIDA CANAL FRANCISCO BICALHO

A revitalização carioca inclui a região histórica da Leopoldina, próxima ao Centro do Rio, onde será criada mais uma área de expansão de habitações e empreendimentos comerciais. A imponente estação da Leopoldina será totalmente retrofitada, e consagrada ainda como a estação do novo trem-bala, integrando Rio de Janeiro e São Paulo em apenas 1 hora e 33 minutos. O Alfa Corporate estará a menos de 5 minutos, portanto, do futuro trem-bala.

A Av. Canal Francisco Bicalho, com urbanização de 1º mundo, seus canais tratados e prédios triple A de até 50 pavimentos, será o principal eixo comercial da cidade. Abrigará o principal hotel da região e um centro de convenções ao lado da Vila de imprensa, com 5 mil unidades que irão atender a hóspedes jornalistas de todo o mundo que virão cobrir os eventos.

Fonte: Instituto Piersena Passos

23





SÃO CRISTÓVÃO

Em nenhum outro lugar do Rio de Janeiro a tradição imprimiu tão fortemente as suas marcas de grandeza e riqueza cultural quanto em São Cristóvão. Eleito pela nobreza do século XIX, inclusive a Família Real, como o lugar ideal para viver na cidade, o bairro reúne a Quinta da Boa Vista, o Jardim Zoológico, o Museu Nacional, o Museu Militar Conde de Linhares, o Solar da Marquesa de Santos, o Observatório Nacional, o Bairro Santa Geneveva, o Educandário Gonçalves de Araújo e a Igreja de São Cristóvão, além do novo residencial São Cristóvão Point. Uma parte fundamental da história do Brasil aconteceu aqui. E a outra está começando agora.



NOVO POLO COMERCIAL

SÃO CRISTÓVÃO

O centro da revitalização carioca.

O Plano de Reabilitação Integrada do Bairro Imperial de São Cristóvão é o conjunto de ações cujo objetivo é garantir o equilíbrio entre a recuperação socioeconômica, o meio ambiente e o desenvolvimento urbanístico local.



Os parâmetros urbanísticos do PEU de São Cristóvão, já vêm atraindo novos prédios comerciais e residenciais, além de uma melhoria na ligação da Avenida Brasil com a Linha Vermelha e entre as ruas de grande importância do bairro, configurando a região como principal eixo empresarial do Rio de Janeiro.

O Novo Centro do Rio será totalmente revitalizado com urbanização de primeiro Mundo, canais de águas tratadas e construção de prédios comerciais e residenciais, configurando-se como o principal eixo empresarial da cidade.

Por decisão do Prefeito Eduardo Paes, o caderno de arrecadação dos Jogos Olímpicos, relativo à hospedagem dos jornalistas, foi transferido da Barra da Tijuca para o Porto Maravilha, localizando-se na Av. Francisco Bicalho, e estará concluído até 2015.



O projeto contará com centro de convenções, hotel para jornalistas e uma vila de imprensa com 5 mil unidades residenciais para alojar 22.000 profissionais de todo o mundo, que cobrirão os Jogos Olímpicos de 2016. Esta ação da Prefeitura certamente deixará um grande legado para o desenvolvimento da região.

A antiga estação do metrô de São Cristóvão será transformada em uma grande GARE que abrigará a nova Estação Multimodal Olímpica. Integrando o metrô, trem de alta performance e BRTs, para atender ao Maracanã para a Copa de 2014 e Jogos Olímpicos de 2016. A Estação da Leopoldina na Av. Canal Francisco Bicalho com Av. Canal Francisco Eugênio, a 5 minutos do ALFA CORPORATE, será totalmente retrofitada para receber a primeira linha de trem-bala que ligará Rio de Janeiro e São Paulo.

A facilidade de acesso para os aeroportos Santos Dumont e Antônio Carlos Jobim (o antigo Galeão) favorecem a movimentação dos profissionais para todos os cantos do Rio de Janeiro e do mundo, tornando a vida empresarial moderna e agradável, conforme os padrões mundiais de agilidade e conforto. Junto com a transformação da zona portuária em um complexo de turismo e entretenimento, o Plano de Reabilitação Integrada do Bairro Imperial de São Cristóvão engrandece e embeleza ainda mais a região, providenciando a modernização, a infraestrutura e as conveniências necessárias para um novo polo de negócios, onde a relação custo-benefício é o principal chamariz.

Se o Rio de Janeiro está crescendo como nunca e desenvolvendo todo o seu potencial comercial, São Cristóvão está cada mais no centro dessa revitalização.



Assinado eletronicamente por: CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA - 07/12/2023 18:03:42

<https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2312071803418490000087348279>

Número do documento: 2312071803418490000087348279





Offices
Escritórios funcionais para o seu
negócio, de 24 a 36 m²
Corporate Spaces
Escritórios com opção de unificação
de 199 a 1704 m²





ACESSO

Grandioso e sofisticado, o Acesso oferece a executivos e clientes o atendimento necessário, em cima de conforto e segurança.

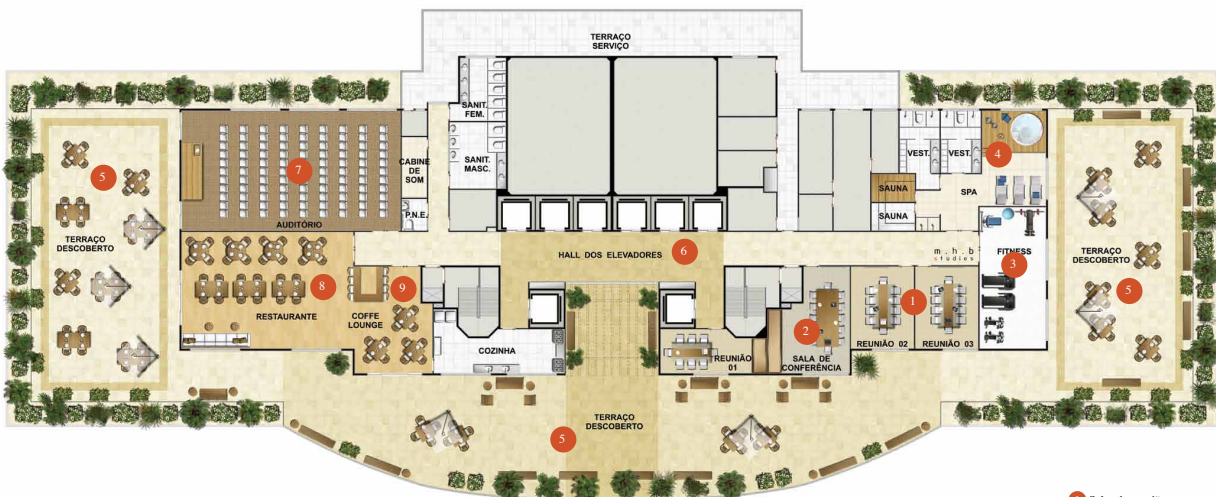
Desde a entrada, o Alfa Corporate impressiona por sua magnitude, conjugada à beleza e à elegância de um empreendimento inovador. A fachada imponente e toda a sua moderna arquitetura dão as boas-vindas a quem quer investir e trabalhar em ambientes de primeiro mundo.

LOBBY



MASTERPLAN DA COBERTURA

UM VERDADEIRO TRIPLE A,
COM ALTO PADRÃO DE SERVIÇOS.



AV. CANAL FRANCISCO EUGÊNIO

ESCALA GRÁFICA (m)

0 1 5 10

A decoração é mera sugestão;
Os revestimentos internos serão executados conforme consta no memorial descritivo;
As áreas poderão sofrer alterações de 5% decorrentes ao atendimento as posturas municipais;
As cores dos materiais de acabamentos poderão sofrer alterações;
Os pilares estruturais e shafts de instalações poderão apresentar variações de posicionamento e dimensões;

- 1 Salas de reunião
- 2 Sala de videoconferência
- 3 Fitness
- 4 Spa
- 5 Terraço descoberto
- 6 Hall de entrada
- 7 Auditório
- 8 Restaurante
- 9 Coffee Shop



Perspectiva Ilustrada do AUDITÓRIO



A MAIS COMPLETA
ESTRUTURA DE APOIO

AUDITÓRIO

Um amplo auditório, equipado com toda a tecnologia necessária para o sucesso de suas convenções. Apresente seus projetos em uma sala preparada para atender seus funcionários, clientes e investidores com todo o conforto e a infraestrutura de apoio, incluindo serviços de coffee break e internet wireless.

SALAS DE VIDEOCONFERÊNCIA

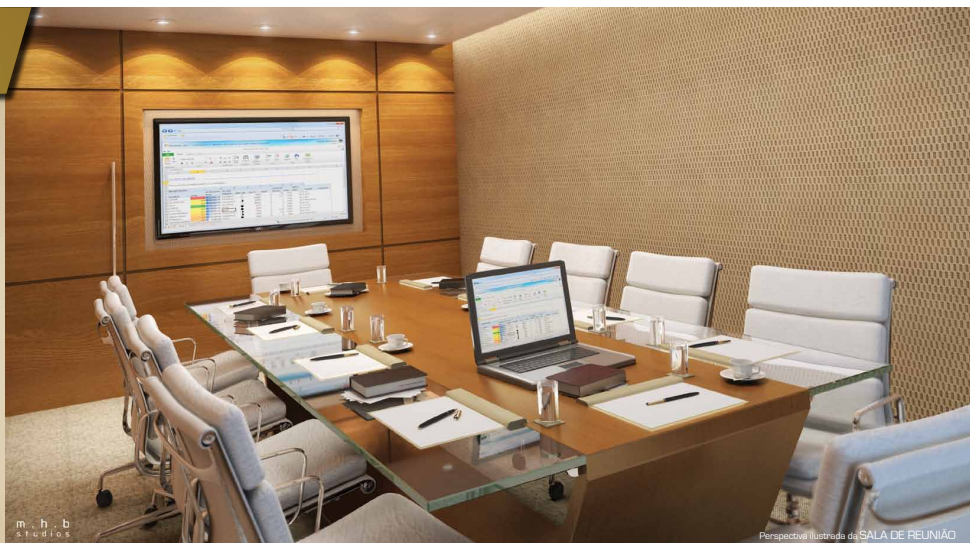


39



SALAS DE REUNIÃO

Salas de reunião confortáveis e equipadas com tudo aquilo de que você precisa para o bom andamento das negociações e discussões de projetos e investimentos. Um lugar prático e agregador, arquitetado para as trocas de ideias fluírem com naturalidade.



Perspectiva Ilustrada de SALA DE REUNIÃO

Perspectiva Ilustrada do COFFEE SHOP

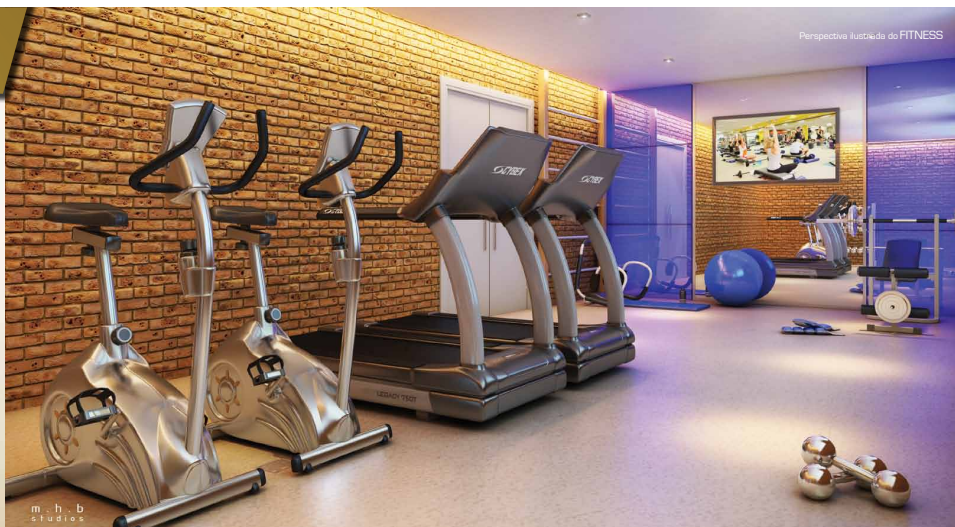


COFFEE SHOP

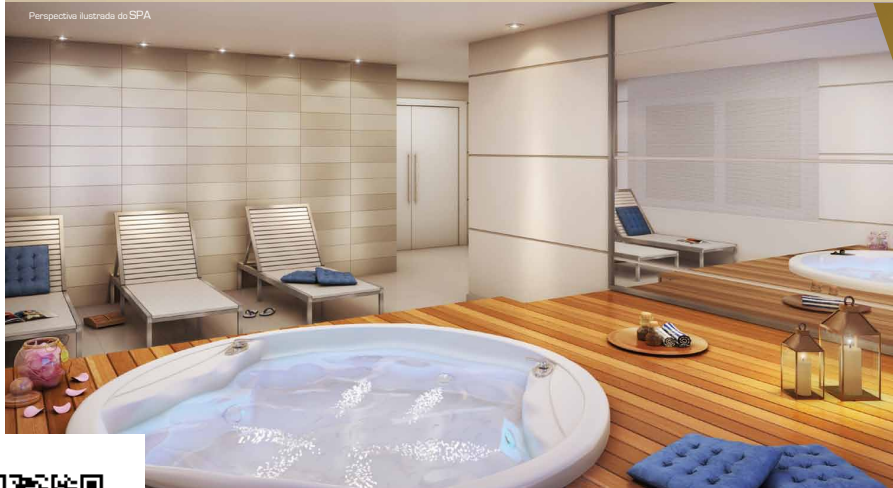


FITNESS

Uma moderna academia para que você possa cuidar da saúde e da forma física, com equipamentos fundamentais de musculação e atividade aeróbica, além da praticidade de estar a poucos metros do seu escritório, otimizando o seu tempo e a sua força para enfrentar o dia a dia.



Perspectiva Ilustrada do SPA



SPA

Um ambiente calmo e luxuoso, perfeito para recarregar suas energias no fim do dia, renovar o fôlego em meio à sequência de trabalhos, ou mesmo buscar inspiração para novos projetos. A mente funciona melhor quando o corpo encontra toda uma estrutura de descanso e relaxamento à sua disposição

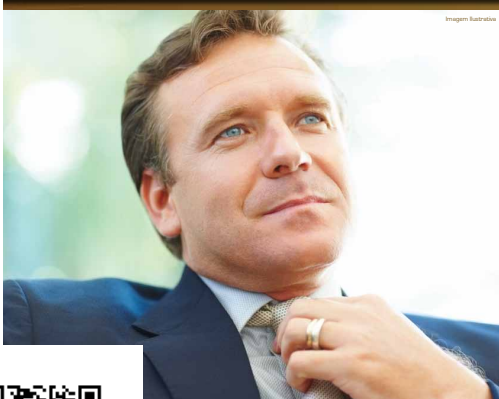




RESTAURANTE



TERRAÇO





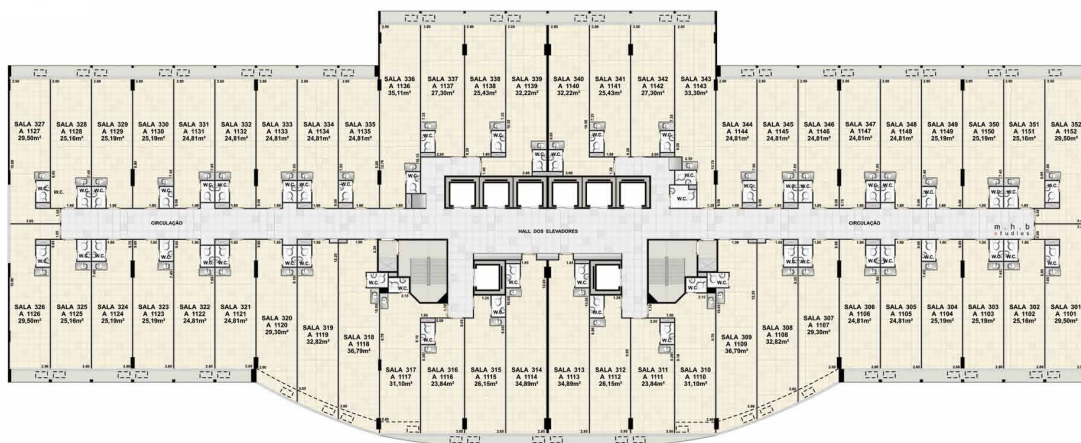
NO CONDOMÍNIO

- FACHADA IMPONENTE
- LOBBY COM SISTEMA DE CATRACAS
- 8 ELEVADORES
- CONCIERGE, RECEPÇÃO E SEGURANÇA
- COLETA SELETIVA DE LIXO NAS ÁREAS COMUNS
- REUSO DE ÁGUA
- ALTURA DE PISO A PISO: 3,10M
- PREPARADO PARA RECEBER PISO ELEVADO
- INFRAESTRUTURA COM FLEXIBILIDADE DE LAYOUT
- BANCADA COM CUBA INSTALADA





ANDAR TIPO



AV. CANAL FRANCISCO EUGÊNIO

RUA SÃO CRISTÓVÃO

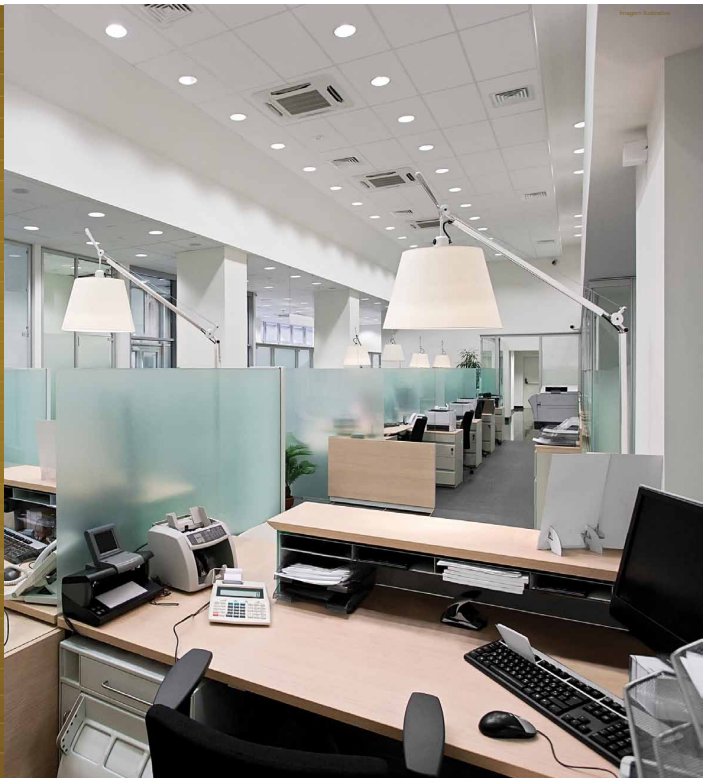
ESCALA GRÁFICA (m)



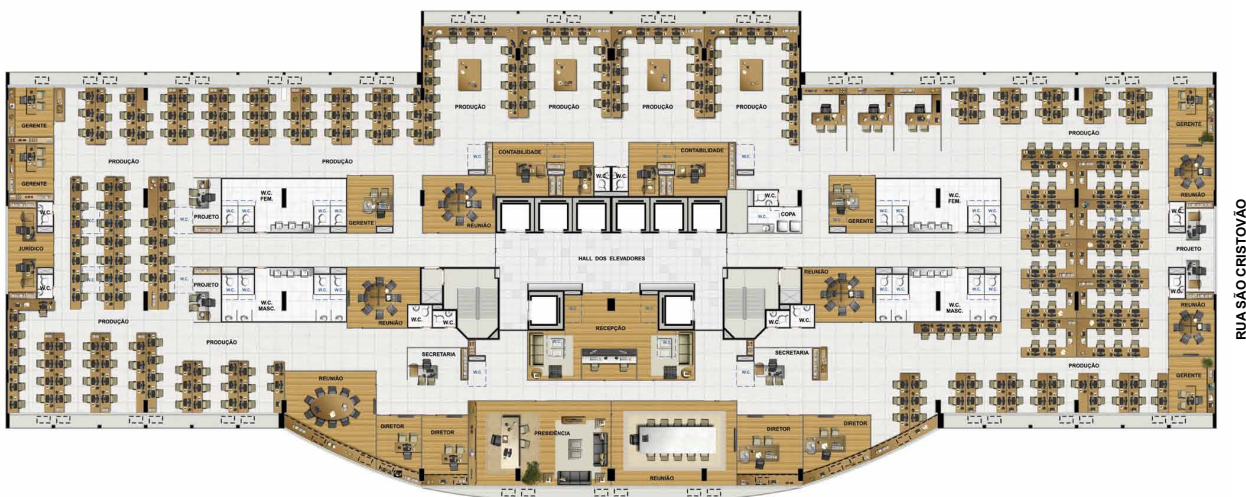
A decoração é mera sugestão;
 O piso da sala será entregue em osso (concreto) com previsão para piso elevado de 7cm e teto sem rebaixo, contendo revestimento apenas no WC.
 Os revestimentos internos serão executados conforme consta no memorial descritivo;
 As áreas poderão sofrer alterações de 5% decorrentes ao atendimento as posturas municipais;
 As cores dos materiais de acabamentos poderão sofrer alterações;
 Os pilares estruturais e shafts de instalações poderão apresentar variações de posicionamento e dimensões;
 A laje técnica não faz parte da área privativa da sala e seu uso é exclusivo para instalação do condensador do split.
 As cotas são medidas de eixo a eixo das paredes entre paredes internas e cotas a face externa da parede para o exterior da sala.



Assinado eletronicamente por: CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA - 07/12/2023 18:03:42
<https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23120718034225200000087348280>
 Número do documento: 23120718034225200000087348280



PAVIMENTO INTEIRO
ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 1.704 m²



AV. CANAL FRANCISCO EUGÊNIO

ESCALA GRAFICA (m)

0 1 5 10 20

A decoração é mera sugestão;
O piso da sala será entregue em osso (concreto) com previsão para piso elevado de 7cm e teto sem rebaixo, contendo revestimento apenas no wc.
Os revestimentos internos serão executados conforme consta no memorial descritivo;
As áreas poderão sofrer alterações de 5% decorrentes ao atendimento as posturas municipais;
As cores dos materiais de acabamentos poderão sofrer alterações;
Os pilares estruturais e shafts de instalações poderão apresentar variações de posicionamento e dimensões;
A laje técnica não faz parte da área privativa da sala e seu uso é exclusivo para instalação do condensador do split.



Assinado eletronicamente por: CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA - 07/12/2023 18:03:42
<https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23120718034225200000087348280>
Número do documento: 23120718034225200000087348280

MEIO PAVIMENTO CORPORATIVO
ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 780 m²



ESCALA GRÁFICA (m)

0 1 5 10

A decoração é mera sugestão;
O piso da sala será entregue em osso (concreto) com previsão para piso elevado de 7cm e teto sem rebaixo, contendo revestimento apenas no wc.
Os revestimentos internos serão executados conforme consta no memorial descritivo.
As áreas poderão sofrer alterações de 5% decorrentes ao atendimento as posturas municipais;
As cores dos materiais de acabamentos poderão sofrer alterações;
Os pilares estruturais e shafts de instalações poderão apresentar variações de posicionamento e dimensões;
A linha tracejada no to faz parte da área privativa da sala e seu uso é exclusivo para instalação do condensador do split.

AV. CANAL FRANCISCO EUGÊNIO

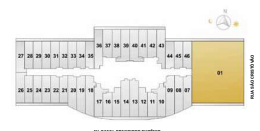


UNIÃO DE 12 SALAS (01, 02, 03, 04, 05,
06, 47, 48, 49, 50, 51 E 52)
ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 338 m²



RUA SÃO CRISTOVÃO

AV. CANAL FRANCISCO EUGÊNIO



ESCALA GRÁFICA (m)

0 1 5 10

A decoração é mera sugestão;
O piso da sala será entregue em osso (concreto) com previsão para piso elevado de 7cm e teto sem rebaixo, contendo revestimento apenas no wc.
Os revestimentos internos serão executados conforme consta no memorial descritivo;
As áreas poderão sofrer alterações de 5% decorrentes ao atendimento as posturas municipais;
As cores dos materiais de acabamentos poderão sofrer alterações;
Os pilares estruturais e shafts de instalações poderão apresentar variações de posicionamento e dimensões;
A laje técnica não faz parte da área privativa da sala e seu uso é exclusivo para instalação do condensador do split.
As cotas são medidas de eixo a eixo das paredes entre paredes internas e cotas a face externa da parede para o exterior da sala.



UNIÃO DE 7 SALAS (40, 41, 42, 43, 44, 45 E 46)
 ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 199 m²

UNIÃO DE 7 SALAS (07, 08, 09, 10, 11, 12 E 13)
 ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 218 m²



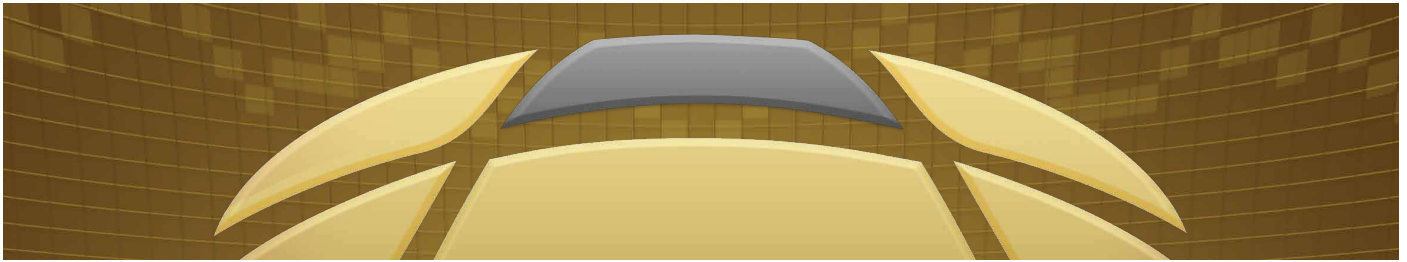
AV. CANAL FRANCISCO EUGÊNIO

ESCALA GRÁFICA (m)



A decoração é mera sugestão;
 O piso da sala será entregue em ossa (concreto) com previsão para piso elevado de 7cm e teto sem rebalço, contendo revestimento apenas no w.c.
 Os revestimentos internos serão executados conforme consta no memorial descritivo.
 As áreas poderão sofrer alterações de 5% decorrentes ao atendimento às posturas municipais;
 As cores dos materiais de acabamentos poderão sofrer alterações;
 Os pilares estruturais e chafis de instalações poderão apresentar variações de posicionamento e dimensões;
 A Laje Metálica não faz parte da área privativa da sala e seu uso é exclusivo para instalação do condensador do split.
 --- de eixo a eixo das paredes entre paredes internas e colas a face externa da parede para o exterior da sala.





OFFICES

O TAMANHO IDEAL PARA O
TAMANHO DO SEU NEGÓCIO.



SALA 302 - ATELIÊ DE MODA
 ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 25,16 m²

SALA 314 - CONSULTÓRIO PEDIATRIA
 ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 34,89 m²



AV. CANAL FRANCISCO EUGÊNIO



AV. CANAL FRANCISCO EUGÊNIO

ESCALA GRÁFICA (m)
 0 1 2

A decoração é mera sugestão;
 O piso da sala será entregue em caso (concreto) com previsão para piso elevado de 7cm e tpo sem rebato, contendo revestimento apenas no wc.
 Os revestimentos internos serão executados conforme consta no memorial descritivo.
 As áreas poderão sofrer alterações de 5% decorrentes ao atendimento às posturas municipais.
 As cores dos materiais de acabamentos poderão sofrer alterações.
 Os pilares estruturais e shafts de instalações poderão apresentar variações de posicionamento e dimensões.
 A lajeônica não faz parte da área privativa da sala e seu uso é exclusivo para instalação do condensador do split.
 O eixo a ser das paredes entre paredes internas e cotas a face externa da parede para o exterior da sala.





OPÇÕES PARA ATENDER SEU ESCRITÓRIO

ATELIÊ DE MODA

Modernidade em cada detalhe para inspirar suas criações e modelos de cada dia, estimulando sua evolução profissional e favorecendo o seu reconhecimento no mercado de trabalho com um clima sempre propício às novas ideias.

CONSULTÓRIO PEDIÁTRICO



SALA 351 - ADVOCACIA
 ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 25,16 m²

SALA 349 E 350 - JUNÇÃO DE DUAS SALAS
 ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 50,38 m²



ESCALA GRÁFICA (m)
 0 1 2

A decoração é mera sugestão;
 O piso da sala será entregue em ossa (concreto) com previsão para piso elevado de 7cm e teto sem rebalço, contendo revestimento apenas no wc.
 Os revestimento internos serão executados conforme consta no memorial descritivo.
 As áreas poderão sofrer alterações de 5% decorrentes ao atendimento as posturas municipais;
 As cores dos materiais de acabamentos poderão sofrer alterações;
 Os pilares estruturais e shafts de instalações poderão apresentar variações de posicionamento e dimensões;
 A laje térrea não faz parte da área privativa da sala e seu uso é exclusivo para instalação do condensador do split.
 * - - - - - * as do eixo a eixo das paredes entre paredes internas e cotas a face externa da parede para o exterior da sala.



Assinado eletronicamente por: CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA - 07/12/2023 18:03:42
<https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23120718034225200000087348280>
 Número do documento: 23120718034225200000087348280



JUNÇÃO DE DUAS SALAS

VALORIZE O ESPAÇO DO SEU NEGÓCIO COM A TECNOLOGIA E A AMBIENTAÇÃO MAIS EFICAZES PARA OS SEUS OBJETIVOS.



QUADRO DE ÁREAS
2º Pavimento

SALAS	TOTAL	SALAS	TOTAL
201	29.50m²	223	24.81m²
202	25.16m²	224	24.81m²
203	25.19m²	225	24.81m²
204	25.19m²	226	24.81m²
205	24.81m²	227	24.81m²
206	24.81m²	228	35.11m²
207	29.30m²	229	27.30m²
208	32.82m²	230	25.43m²
209	64.91m²	231	32.22m²
210	64.91m²	232	32.22m²
211	32.82m²	233	25.43m²
212	29.30m²	234	27.30m²
213	24.81m²	235	33.30m²
214	24.81m²	236	24.81m²
215	25.19m²	237	24.81m²
216	25.19m²	238	24.81m²
217	25.16m²	239	24.81m²
218	29.50m²	240	24.81m²
219	29.50m²	241	25.19m²
220	25.16m²	242	25.19m²
221	25.19m²	243	25.16m²
222	25.19m²	244	29.50m²

QUADRO DE ÁREAS
3º ao 11º Pavimento

SALAS	TOTAL	SALAS	TOTAL
301 A 1101	29.50m²	327 A 1127	29.50m²
302 A 1102	25.16m²	328 A 1128	25.16m²
303 A 1103	25.19m²	329 A 1129	25.19m²
304 A 1104	25.19m²	330 A 1130	25.19m²
305 A 1105	24.81m²	331 A 1131	24.81m²
306 A 1106	24.81m²	332 A 1132	24.81m²
307 A 1107	29.30m²	333 A 1133	24.81m²
308 A 1108	32.82m²	334 A 1134	24.81m²
309 A 1109	36.79m²	335 A 1135	24.81m²
310 A 1110	31.10m²	336 A 1136	35.11m²
311 A 1111	23.84m²	337 A 1137	27.30m²
312 A 1112	26.15m²	338 A 1138	25.43m²
313 A 1113	34.89m²	339 A 1139	32.22m²
314 A 1114	34.89m²	340 A 1140	32.22m²
315 A 1115	26.15m²	341 A 1141	25.43m²
316 A 1116	23.84m²	342 A 1142	27.30m²
317 A 1117	31.10m²	343 A 1143	33.30m²
318 A 1118	36.79m²	344 A 1144	24.81m²
319 A 1119	32.82m²	345 A 1145	24.81m²
320 A 1120	29.30m²	346 A 1146	24.81m²
321 A 1121	24.81m²	347 A 1147	24.81m²
322 A 1122	24.81m²	348 A 1148	24.81m²
323 A 1123	25.19m²	349 A 1149	25.19m²
324 A 1124	25.19m²	350 A 1150	25.19m²
325 A 1125	25.16m²	351 A 1151	25.16m²
326 A 1126	29.50m²	352 A 1152	29.50m²



MEMORIAL DESCRITIVO

1 - UNIDADES PRIVATIVAS:

1.1 - APARTAMENTO 101(Térreo):

1.1.1 - Sala e Quarto:
Piso: Laje em asso para instalação de carpete.
Paredes: Pintura sobre gesso estuque.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.

1.1.2 - Banheiro:

Piso: Cerâmica.
Paredes: Cerâmica.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.

1.1.3 - Cozinha:

Piso: Cerâmica.
Paredes: Cerâmica.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.
Bancada: Será instalada bancada em granito ou mármore com cuba de aço inox.

1.2 - SALAS COMERCIAIS (2ª ao 11ª Pavimentos):

1.2.1 - Sala:
Piso: Laje em asso para a instalação por conta do adquirente de piso elevado de agendamento Zoom.
Paredes: Pintura sobre gesso estuque.
Teto: Laje estruturada em asso.
Bancada: Será instalada bancada em granito com cuba de aço inox e torneira na lateral do WC.

1.2.2 - W.C.:

Piso: Cerâmica.
Paredes: Cerâmica.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.

2 - PARTES COMUNS:

2.1 - ANDAR TIPO:

2.1.1 - Hall e Circulatório:
Piso: Cerâmica com contrappo de 7cm elevado no piso em asso das salas.
Paredes: Cerâmica ou pastilha ou pintura ou similar.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.

2.1.2 - W.C. PNE:

Piso: Cerâmica.
Paredes: Cerâmica.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.

2.1.3 - Lixo:

Piso: Cerâmica.
Paredes: Cerâmica.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.

2.1.4 - Escada de Incêndio e Antecâmara:

Piso: Cimentado.
Paredes: Em bloco de concreto com pintura sobre emboço.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.

2.2 - 2ª e 1ª SUBSÓLOS, TERREO E GARAGEM ELEVADA:

2.2.1 - Escanionamento:
Piso: Concreto acabado.
Paredes: Pintura.
Teto: Pintura sobre laje aparente.

2.2.2 - Sala de Administração:

Piso: Cerâmica.
Paredes: Cerâmica.
Teto: Pintura sobre laje aparente.

2.2.3 - W.C. Sala de Administração:

Piso: Cerâmica.
Paredes: Cerâmica.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.

2.2.4 - Compartimentos Técnicos (casas de máquinas, medidores, casa de bombas, gerador, subestação e PTE):
Piso: Cimentado liso ou Cerâmica.
Paredes: Pintura.
Teto: Pintura sobre laje aparente.

2.2.5 - Lixo:

Piso: Cerâmica.
Paredes: Cerâmica.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.

2.2.6 - Escada de Incêndio e Antecâmara:

Piso: Cimentado.
Paredes: Em bloco de concreto com pintura sobre emboço.
Teto: Pintura sobre laje aparente.

2.2.7 - Altrium/ Hall dos Elevadores:

Piso e Paredes: Acabamentos reboco de acordo com projeto arquitetônico específico.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso com detalhes especiais de acordo com projeto arquitetônico específico.

2.3 - COBERTURA USO COMUM:

2.3.1 - Hall e Circulatório:

Piso: Cerâmica.
Paredes: Pintura texturizada.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.

2.3.2 - Terrace Descoberto e Terrace de Serviço:

Piso: Cerâmica antiderrapante.
Paredes: Pintura texturizada.

2.3.3 - W.DONALD:

Piso: Cerâmica.
Paredes: Cerâmica.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.

2.3.4 - Sanitários e Vestiários:

Piso: Cerâmica.
Paredes: Cerâmica.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.

2.3.5 - Cozinha:

Piso: Cerâmica.
Paredes: Cerâmica.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.

2.3.6 - Restaurante e Café Lounge:

Piso: Laje em asso.
Paredes: Pintura.
Teto: Laje em asso.

2.3.7 - Auditório e Cabine de Sem:

Piso: Cimentado liso preparado para futura instalação de carpete por conta do condomínio.
Paredes: Pintura.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.

2.3.8 - Salas de Reuniões e Videoconferência:

Piso: Cimentado liso preparado para futura instalação de carpete por conta do condomínio.
Paredes: Pintura.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.

2.3.9 - Escada de Incêndio e Antecâmara:

Piso: Cimentado.
Paredes: Em bloco de concreto com pintura sobre emboço.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.

2.3.10 - Compartimentos Técnicos (casas de máquinas):

Piso: Cimentado liso ou Cerâmica.
Paredes: Pintura.
Teto: Pintura sobre laje aparente.

2.3.11 - Lixo:

Piso: Cerâmica.
Paredes: Cerâmica.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.

2.3.12 - Apartamento do Porteiro:

2.3.12.1 - Sala e Quarto:
Piso: Cerâmica.
Paredes: Cerâmica.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.

2.3.12.2 - Banheiro:

Piso: Cerâmica.
Paredes: Cerâmica.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.

2.3.12.3 - Cozinha:

Piso: Cerâmica.
Paredes: Cerâmica.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.
Bancada: Será instalada bancada em granito ou mármore com cuba em aço inox.

2.3.13 - Alojamento e Refeitório:

Piso: Cerâmica.
Paredes: Cerâmica ou pintura.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.
Bancada: Será instalada bancada em granito ou mármore com cuba em aço inox.

2.3.14 - Sauna a Vapor:

Piso: Cerâmica.
Paredes: Cerâmica.
Teto: Cerâmica.

2.3.15 - Sauna a Seca:

Piso: Madeira e/ou Cerâmica.
Paredes: Madeira.
Teto: Madeira.

2.3.16 - Fitas:

Piso: Vinílico e/ou Porcelanato e/ou Cerâmica.
Paredes: Pintura e/ou Cerâmica.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.

2.3.17 - SPA:

Piso: Porcelanato e/ou Cerâmica.
Paredes: Pintura e/ou Cerâmica.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.
Deck: Madeira.

2.3.17.1 - Duchas:

Piso: Porcelanato e/ou Cerâmica.
Paredes: Cerâmica e/ou Pastilha.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.

2.4 - FACHADAS:

Vidros, esquadrias de alumínio e/ou pintura, conforme projeto arquitetônico.

2.5 - SOLEIRAS, FILITES E PETITORS:

Marmore ou Granito.

2.6 - ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO:

Alumínio anodizado ou pintura eletrolítica conforme detalhes do arquiteto.

2.7 - ESQUADRIAS DE MADEIRA:

Porta pronta ou serviços de madeira com acabamento em pintura.

2.8 - VIDROS:

Conforme projeto arquitetônico.

2.9 - LUCAS:

Deca, Inoppa, Ceitz, Ideal Standard ou similar.

2.10 - METAIS:

Deca, Fabimar, Ocol ou similar.

2.11 - FERRAGENS:

Papitz, La Forte, Imab, Brasil ou similar.

2.12 - INTERRUPTORES:

Phil Legend, Siemens ou similar.

4 - EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

4.1 - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

Conforme projeto específico e atendendo às exigências das concessionárias de acordo com a ABNT ou a outras normas internacionais equivalentes. As salas das unidades serão entregues com quadro elétrico, fiação e distribuição dos pontos, bem como a fiação, por conta dos adquirentes. Os trabalhos das unidades serão entregues com a distribuição e acabamento dos pontos, conforme projeto específico.

4.2 - ELEVADORES:

Serão instalados DB (tipo) elevadores da empresa Atlas Schindler ou Otis ou Sür ou Thyssen Krupp sendo DB de serviços e DB sociais.

4.3 - AR CONDICIONADO:

Nas unidades autônomas serão previstas, em projeto específico, e instalação de sistema de ar condicionado individual, tipo Split, fornecido por conta dos adquirentes das unidades e aquisição dos equipamentos, assim como a instalação de infraestrutura necessária, como tubulação frigorífica etc.

Nas unidades com tag técnica (área não privativa), os condensadores devem ser instalados nos muros, elevados à frente de cada unidade. Nos demais casos, comerciais, os condensadores deverão ser instalados em área situada à frente e interna à cada unidade para todos os quadros já serem entregues as ventoinhas compatibilizadas com os elementos de fachada.

Nas áreas comuns, serão entregues sistema de ar condicionado tipo Split, instalados no Altrium do térreo, Auditório, Salas de Reuniões, Sala de Conferência e Fitas.

Para as áreas de Restaurante e Café Lounge a instalação do sistema de ar condicionado ficará por conta do concessionário.

4.4 - SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA:

Será instalado e entregue em funcionamento, um sistema de comunicação interna, tipo interfone.

4.5 - INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS:

Conforme projeto específico atendendo as normas de acordo com a ABNT ou outras normas internacionais equivalentes. O projeto incluirá todo tipo de fiação e possibilitar a instalação, por parte do condomínio, de medidor individual de água.

4.6 - INCÊNDIO:

Serão instalados equipamentos de combate a incêndio, de acordo com as exigências do projeto de Prevenção contra Incêndio, aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

4.7 - DIASTADO MECÂNICA:

Será instalado e entregue em funcionamento um sistema de exaustão mecânica para atendimento dos lavatórios das unidades autônomas e das áreas comuns (substâncias sem ventilação natural).

4.8 - SISTEMA DE VOZ/ TELEFONIA/ DADOS E IMAGENS / TV:

Será entregue no quadro de distribuição das unidades, infraestrutura (tubulação social) que possibilite a instalação pelo adquirente de sistema de voz, dados e imagem de pelo menos uma operadora de telefonia, TV ou Internet, comum aos sistemas de antena / TV por assinatura.

Nas áreas comuns será executada infraestrutura (tubulação social) para previsão de instalação de vídeo e/ou antenas.

4.9 - INTERNET DAS ÁREAS COMUNS:

Previsão de infraestrutura (tubulação social) projetada de modo a permitir a instalação de um sistema de antena Wi-Fi para o uso de Internet wireless em locais específicos das áreas comuns.

4.10 - SISTEMA DE SEGURANÇA:

OTV - Previsão de infraestrutura (tubulação social) para sistema de circuito fechado de TV com câmeras localizadas nas áreas comuns e nos acessos de pedestres e veículos, de acordo com o projeto de instalações especiais e com controle na sala de segurança e portaria.

O empreendimento será dotado de sistema de detecção eletrônica de incêndio e sistema de automação e supervisão central, incluindo elevadores, luminárias, de áreas comuns, bombas, motores e níveis de reservatórios, gerador (previsão em tubulação social).

4.11 - GERADOR:

O empreendimento será previsto para a instalação de um gerador, com ligação automática no caso de queda de energia elétrica da rede pública, com capacidade para alimentação de 03 elevadores, mantendo-se em funcionamento permanente e preparado para movimentar os demais até o término. Apresenta também a alguns pontos de iluminação das áreas comuns, bombas de recarga de águas sanitárias e pluviais, portões eletrônicos nos acessos de veículos e central de eng. projeto que será arcaado no fundo de implantação.

4.12 - TECNOLOGIA SUSTENTÁVEL:

Sensores de presença nas áreas comuns.
Reuso de água de chuva para regar as jardins.





Há 40 anos construindo um Rio mais bonito.

Fundada em 1971, a Concal está a 40 anos no mercado com uma atuação de êxito e sucesso, tornando-se uma das marcas mais tradicionais do setor, diversas vezes vencedora do "Prêmio Destaque Ademi - Prêmio Master Imobiliário".

São mais de 160 empreendimentos construídos, entre residenciais, comerciais, escritórios, apart-hotéis, lotissements e condomínios de casas, espalhados por Rio de Janeiro, Salvador, Angra dos Reis, Petrópolis e Niterói.

À frente dessa marca de excelência, encontra-se o arquiteto e urbanista José Conde Caldas, um dos mais reconhecidos profissionais do setor imobiliário, tendo sido eleito em 2005 e 2009, o "empresário do ano" da ADEMI.

Ao longo de sua trajetória, a Concal procurou incorporar a voz do cliente e ter flexibilidade para atendimento de demandas específicas, fornecendo sempre o melhor tratamento personalizado.



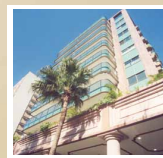
CONDE DE BELLE VUE



BOTANIC BUSINESS



ANGRA INN



CONDE DE ALBUQUERQUE



CONDE DU LAC



EMPRESARIAL JARDIM BOTÂNICO



Entre você também nesta Nova Era de eficiência empresarial.





Av. Canal Francisco Eugênio, n° 268 - esquina com Rua São Cristóvão.

INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

VENDAS:



www.grupoconcal.com.br/alfacorporate



grupoconcalrio



grupoconcalrio



company/grupo-concal

Projeto licenciado na Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro SMU sob o n° de protocolo 02/270060/2011 em 10/06/2011. Empreendimento Pré notado no 11º Ofício de Notas do RJ, sob o n° 534.031. Arquiteto autor do projeto Arquitetônico: Sergio de Gouvêas Conde Caldas, CREA/RJ: 160.680/D, e Responsável técnico pela obra: José Conde Caldas, CREA/RJ: 16.239/D. Imagens meramente ilustrativas, tratando-se de representação artística, podendo sofrer



PROPOSTA - 29.06.23

ITDOC SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, empresa com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Erasmo Braga, 227, 13º andar, sala 1301, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 43.962.176/0001-37, neste ato devidamente representada por seu sócio diretor Guilherme Fernandes Cordeiro de Moraes, OAB/RJ 159.286, apresenta a seguir a proposta para aquisição do imóvel localizado em Campo Grande – Rio de Janeiro/RJ na Rua Regina Coeli, 54/82 e Rua Catité, 65/85, cuja metragem total informada pelos proprietários é correspondente ao somatório das áreas descritas nas matrículas dos imóveis.

VALOR

- **R\$ 689,65 por m²**
- Caso o somatório das áreas descritas nas matrículas dos imóveis objeto da presente proposta seja de 2.900m², o valor corresponderá R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais). Caso seja confirmada uma metragem inferior ou superior, o valor será correspondente à mesma.

CONDIÇÕES

- Celebração de instrumento de opção de compra em favor da ITDOC, com prazo de validade de 90 (noventa) dias corridos. Durante esse período os proprietários autorizam o início das fases de estudos técnicos para implantação de projetos no local.
- Na eventualidade dos vendedores receberem proposta de terceiro em valor superior ao acima fixado durante o período de vigência da opção de compra, a ITDOC terá o direito de exercer a preferência (valor e condições) caso seja do seu interesse.
- Caso a ITDOC entenda por exercer a opção de compra durante o prazo acima assinalado, o pagamento será efetivado da seguinte maneira:
 - (a) **Sinal de 8%** (oito por cento) sobre o total descrito na cláusula que trata do preço. Tal pagamento será realizado até o vigésimo dia útil subsequente à manifestação da vendedora neste sentido. No mesmo ato as partes celebram contrato de compra e venda e documento apartado de confissão de dívida referente ao saldo remanescente.
 - (b) Após a aprovação do projeto de construção nos órgãos públicos, cujo prazo máximo autorizado é de 10 (dez) meses, será iniciado o pagamento do saldo remanescente de **92% será realizado em 7 parcelas mensais iguais e sucessivas**.
 - (c) Índice de correção monetária - IPCA
- A presente proposta tem a validade até o dia 06.07.23. Caso os proprietários concordem com os termos aqui expostos, as partes iniciarão estudos mais detalhados objetivando a celebração dos respectivos instrumentos que se façam necessários em momento oportuno.


Guilherme Cordeiro de Moraes
OAB/RJ 159.286



diretoria@itdoc.com.br
Av. Erasmo Braga, 227 – 1301
Centro – Rio de Janeiro



Rio de Janeiro, 12 de junho de 2023.

À

RCC 5 INCORPORADORA LTDA. (CNPJ/ME: 13.636.051/0001-56)

Ref.: Proposta com exclusividade para aquisição dos imóveis localizados na (i) Rua Juquiá nº 56, apartamento 102 e correspondente fração ideal de 1/6 do respectivo terreno, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, objeto da matrícula nº 47.806 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Rio de Janeiro; e (ii) Rua Juquiá nº 56, apartamento 302 e correspondente fração ideal de 1/6 do respectivo terreno, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, objeto da matrícula nº 107.088 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Rio de Janeiro

Prezados Senhores,

A **SIG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SIG EMPREENDIMENTOS")**, sociedade com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 161, sobreloja 301, inscrita no CNPJ sob o nº 30.258.297/0001-50, neste ato representada por seu sócio Schalom Grimberg, adiante denominada "**PROPONENTE**", vem por meio da presente, apresentar a V.Sas. proposta para aquisição dos Imóveis em referência, nos seguintes termos:

- 1- Objeto: Aquisição dos imóveis localizados na (i) Rua Juquiá nº 56, apartamento 102 e correspondente fração ideal de 1/6 do respectivo terreno, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, objeto da matrícula nº 47.806 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Rio de Janeiro; e (ii) Rua Juquiá nº 56, apartamento 302 e correspondente fração ideal de 1/6 do respectivo terreno, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, objeto da matrícula nº 107.088 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Rio de Janeiro (os "**Imóveis**").
- 2- Premissas do negócio proposto:

2.1. A **PROPONENTE** pretende adquirir os **Imóveis** para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário residencial no local, nos termos da Lei 4.591/64 (o "**Empreendimento**").

2.1.1. Para que seja possível o desenvolvimento do empreendimento imobiliário pretendido pela **PROPONENTE**, conforme item 2.1, acima, faz-se imprescindível a aquisição de todas as unidades autônomas que compõem o edifício de nº 56 da Rua Juquiá, correspondente à fração ideal de 100% (cem por cento) do respectivo terreno.

2.2. A aquisição dos **Imóveis** pela **PROPONENTE** se dará por meio de uma sociedade de propósito específico do seu grupo econômico, mediante a assinatura de Escritura de Compra

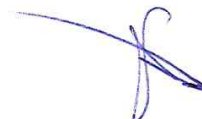
Página 1 de 5



e Venda, prevista para ocorrer no prazo de 09 (nove) meses, contados da data de assinatura da Promessa de Compra e Venda dos **Imóveis**, desde que assinadas, em ato concomitante, as Escrituras de Compra e Venda das demais unidades autônomas que compõem o nº 56 da Rua Juquiá e caso superadas determinadas condições essenciais ao desenvolvimento do negócio, são elas:

(i) CONDIÇÃO TÉCNICA E LEGAL:

- a) Verificação junto à Prefeitura do município do Rio de Janeiro e seus órgãos complementares e Cartórios, sobre a viabilidade de aprovação de projeto legal nos moldes pretendidos pela **PROPONENTE**, por meio de consultas e demais providências;
- b) Verificação sobre a viabilidade do **Empreendimento** por meio de consultas junto aos Órgãos de patrimônio histórico federal, estadual e/ou municipal, para fins de verificação da existência de limitação ou impeditivo, que prejudique a aprovação do projeto imobiliário do **Empreendimento**, e a obtenção de todas as licenças necessárias para a sua execução;
- c) Atestar junto à Prefeitura do Rio de Janeiro e demais Órgãos competentes a inexistência de qualquer passivo ou contaminação ambiental nos **Imóveis**, que venham a impedir ou onerar a realização do **Empreendimento**;
- d) Confirmação da possibilidade de demolição da edificação e obtenção da licença de demolição e que não tenha qualquer óbice no entorno para este fim;
- e) Aprovação do Projeto Legal junto à Prefeitura do Rio de Janeiro e todos os órgãos/autarquias competentes e a obtenção de todas as licenças necessárias para construção, sem necessidade de pagamento de nenhuma contrapartida e/ou outorga à Prefeitura;
- f) Verificação das condições do solo e subsolo no terreno onde se localizam os **Imóveis**, através de sondagem ou outra técnica; e
- g) Confirmação das medidas do **Imóveis** através de topografia;
- h) Verificação da inexistência de qualquer tipo de contaminação do solo, subsolo e águas dos **Imóveis**, além de qualquer outro tipo de condição adversa, passivo ambiental que comprometam ou inviabilizem o **Empreendimento** pretendido; e
- i) Confirmar a não existência de qualquer impeditivo legal junto aos Órgãos competentes e especializados para desenvolvimento do **Empreendimento** pretendido pela **PROPONENTE**,



em decorrência de qualquer atividade que eventualmente tenha sido desenvolvida no **Imóveis**.

(ii) CONDIÇÃO JURÍDICA:

a) É condição *sine qua non* para consolidação do negócio, a efetivação, em ato concomitante à aquisição dos **Imóveis** pela **PROPONENTE**, da compra de todas as unidades autônomas que compõem o edifício de nº 56 da Rua Juquiá, correspondente à fração ideal de 100% (cem por cento) do respectivo terreno;

b) Atestar a inexistência de quaisquer ônus, encargos, contratos com terceiros seja de qualquer natureza relacionados aos imóveis, dívidas ou impedimento real ou pessoal que inviabilize, coloque em risco ou dúvida a presente negociação, tanto nas certidões dos **Imóveis** quanto da proprietária dos **Imóveis** e seus antecessores, de modo a verificar que esses estejam livres de dívidas e ônus que inviabilizem ou coloquem em risco ou dúvida a compra e venda ou o desenvolvimento do **Empreendimento**, ou que estes sejam superáveis, de acordo com a avaliação da **PROPONENTE**, tudo como deverá ser comprovado através de nova auditoria legal e de compliance à época da Escritura de Compra e Venda;

c) Confirmar a não existência de qualquer questionamento, risco ou ameaça à titularidade ou posse dos **Imóveis**, judicial ou extrajudicial, inclusive no que se refere à proprietária dos **Imóveis** ou aos ocupantes dos terrenos vizinhos, que inviabilize ou coloque em risco ou dúvida a compra e venda ou o desenvolvimento do **Empreendimento**; e

d) Confirmar a não existência de impedimentos à realização do **Empreendimento** por qualquer Associação de Moradores da localidade e seu entorno.

- 3 - Forma de Aquisição: Caso superadas as condições expostas no item 2, acima, a **PROPONENTE** pretende adquirir os **Imóveis** pelo valor total de **R\$ 3.333.333,34 (três milhões, trezentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos)**, sendo considerado o valor de R\$ 1.666.666,67 (um milhão, seiscentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos) para cada um dos **Imóveis**, que será pago pela **PROPONENTE** da seguinte forma: (i) **R\$ 333.333,34 (trezentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos)**, sendo **R\$ 166.666,67 (cento e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e sete reais e sessenta e sete centavos)** para cada um dos **Imóveis**, pago no prazo de 60 (sessenta) dias contados da assinatura da Promessa de Compra e Venda dos **Imóveis**, desde que superada a condição precedente prevista no item 2.2."ii", acima; e (ii) o saldo, no valor de **R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais)**, sendo R\$ 1.500.000,00 (hum milhão



e quinhentos mil reais) para cada um dos **Imóveis**, a ser pago por meio da emissão pela **PROPONENTE** de duas notas promissórias em caráter *pro soluto*, que será novada por meio de Escritura de Novação e Confissão de Dívida e pago em três parcelas sucessivas, vencendo-se a primeira no ato da assinatura da Escritura de Compra e Venda ou no prazo de 09 (nove) meses contados da assinatura da Promessa de Compra e Venda, o que ocorrer primeiro e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, a serem corrigidas pelo INCC, a partir da assinatura da Escritura de Compra e Venda.

Correrá por conta da **PROPONENTE** todos os custos, taxas, emolumentos, para obtenção das certidões e documentos para a realização da diligência referida no item 2, acima. Não obstante, a proprietária dos **Imóveis** assume o dever de fornecer à **PROPONENTE** todas as informações e documentos que possuir ou dos quais tiver conhecimento e que sejam ou possam ser considerados minimamente importantes ou relacionados aos **Imóveis** e ao negócio pretendido, ainda que não constem da relação de certidões e documentos da **PROPONENTE**.

4- Procedimentos para a efetivação do negócio:

- a. A partir do aceite da Proposta, a **PROPONENTE** terá exclusividade, pelo prazo de 60 (sessenta) dias contados da sua assinatura pela proprietária dos **Imóveis**, para analisar e viabilizar a aquisição dos **Imóveis**;
- b. Durante o prazo previsto no item 4."a", acima, a **PROPONENTE** fará os esforços necessários para superação das condições que viabilizem a efetivação do negócio proposto, sendo imprescindível negociar e assinar instrumentos de promessa de compra e venda para viabilizar a aquisição de todas as unidades autônomas que compõem o edifício de nº 56 da Rua Juquiá, que correspondem o total de 100% (cem por cento) da fração ideal do respectivo terreno, com os demais proprietários dos referidos imóveis, motivo pelo qual, caso a exclusividade aqui ajustada não seja observada pela proprietária dos **Imóveis**, essa deverá reembolsar todos os custos da **PROPONENTE**, bem como as perdas e danos diretos e indiretos sofridos em decorrência do descumprimento;
- c. Caso a **PROPONENTE** tenha êxito em sua negociação, nos termos do item 4."b", acima, a **PROPONENTE** notificará a proprietária dos **Imóveis** para que formalizem um instrumento de Promessa de Compra e Venda, no qual ficarão estipuladas todas as condições precedentes essenciais ao negócio, ficando o presente negócio também vinculado à superação das condições a serem firmadas com os demais proprietários de





imóveis das unidades autônomas que compõem o edifício de nº 56 da Rua Juquiá, correspondente à fração ideal de 100% (cem por cento) do respectivo terreno;

- d. Caso as condições precedentes previstas na Promessa de Compra e Venda não sejam superadas dentro do prazo previsto, a **PROPONENTE** notificará a proprietária dos **Imóveis**, para que efetue a devolução do valor já pago, de forma corrigida pelo INCC, retornando as **PARTES** ao status quo ante;
- e. Caso as condições precedentes previstas na Promessa sejam superadas dentro do prazo previsto no referido instrumento, as **PARTES** formalizarão a Escritura de Compra e Venda dos **Imóveis**.
- f. No mesmo ato de assinatura da Escritura de Compra e Venda, as **PARTES** formalizarão a Escritura de Novação e Confissão de Dívida para prever a forma de pagamento do saldo do preço, conforme previsto no item 3."ii", acima.

5 – Validade da Proposta: A presente Proposta não vinculante é válida pelo prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data de assinatura da presente Proposta.

Caso V.Sa. esteja de acordo com as condições acima apresentadas, solicitamos a aposição de sua aquiescência na cópia da presente.

Sem mais para o momento, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,


SIG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
SCHALOM GRIMBERG

DE ACORDO EM ____/____/2023.

RCC 5 INCORPORADORA LTDA.
CNPJ/ME: 13.636.051/0001-56

(Última Página da Proposta com exclusividade para aquisição dos imóveis localizados na (i) Rua Juquiá nº 56, apartamento 102 e correspondente fração ideal de 1/6 do respectivo terreno, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, objeto da matrícula nº 47.806 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Rio de Janeiro; e (ii) Rua Juquiá nº 56, apartamento 302 e correspondente fração ideal de 1/6 do respectivo terreno, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, objeto da matrícula nº 107.088 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Rio de Janeiro)

Página 5 de 5





Rio de Janeiro, 12 de junho de 2023.

À

PRS XVII INCORPORADORA LTDA. (CNPJ/ME: 11.958.283/0001-03)

PRS BARRA INCORPORADORA SPE LTDA. (CNPJ/ME: 09.034.456/0001-47)

Ref.: Proposta com exclusividade para aquisição do imóvel localizado na Rua Juquiá nº 56, apartamento 101 e correspondente fração ideal de 1/6 do respectivo terreno, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, objeto da matrícula nº 99.818 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Rio de Janeiro

Prezados Senhores,

A **SIG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("SIG EMPREENDIMENTOS")**, sociedade com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 161, sobreloja 301, inscrita no CNPJ sob o nº 30.258.297/0001-50, neste ato representada por seu sócio Schalom Grimberg, adiante denominada "**PROPONENTE**", vem por meio da presente, apresentar a V.Sas. proposta para aquisição do Imóvel em referência, nos seguintes termos:

- 1- Objeto: Aquisição do imóvel localizado na Rua Juquiá nº 56, apartamento 101 e correspondente fração ideal de 1/6 do respectivo terreno, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, objeto da matrícula nº 99.818 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Rio de Janeiro (o "**Imóvel**").
- 2- Premissas do negócio proposto:

2.1. A **PROPONENTE** pretende adquirir o **Imóvel** para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário residencial no local, nos termos da Lei 4.591/64 (o "**Empreendimento**").

2.1.1. Para que seja possível o desenvolvimento do empreendimento imobiliário pretendido pela **PROPONENTE**, conforme item 2.1, acima, faz-se imprescindível a aquisição de todas as unidades autônomas que compõem o edifício de nº 56 da Rua Juquiá, correspondente à fração ideal de 100% (cem por cento) do respectivo terreno.

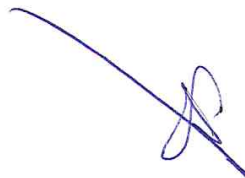
2.2. A aquisição do **Imóvel** pela **PROPONENTE** se dará por meio de uma sociedade de propósito específico do seu grupo econômico, mediante a assinatura de Escritura de Compra e Venda, prevista para ocorrer no prazo de 09 (nove) meses, contados da data de assinatura da Promessa de Compra e Venda do **Imóvel**, caso superadas determinadas condições essenciais ao desenvolvimento do negócio, são elas:

Página 1 de 5



(i) CONDIÇÃO TÉCNICA E LEGAL:

- a) Verificação junto à Prefeitura do município do Rio de Janeiro e seus órgãos complementares e Cartórios, sobre a viabilidade de aprovação de projeto legal nos moldes pretendidos pela **PROPONENTE**, por meio de consultas e demais providências;
- b) Verificação sobre a viabilidade do **Empreendimento** por meio de consultas junto aos Órgãos de patrimônio histórico federal, estadual e/ou municipal, para fins de verificação da existência de limitação ou impeditivo, que prejudique a aprovação do projeto imobiliário do **Empreendimento**, e a obtenção de todas as licenças necessárias para a sua execução;
- c) Atestar junto à Prefeitura do Rio de Janeiro e demais Órgãos competentes a inexistência de qualquer passivo ou contaminação ambiental no **Imóvel**, que venham a impedir ou onerar a realização do **Empreendimento**;
- d) Confirmação da possibilidade de demolição da edificação e obtenção da licença de demolição e que não tenha qualquer óbice no entorno para este fim;
- e) Aprovação do Projeto Legal junto à Prefeitura do Rio de Janeiro e todos os órgãos/autarquias competentes e a obtenção de todas as licenças necessárias para construção, sem necessidade de pagamento de nenhuma contrapartida e/ou outorga à Prefeitura;
- f) Verificação das condições do solo e subsolo no terreno onde se localizam o **Imóvel**, através de sondagem ou outra técnica; e
- g) Confirmação das medidas do **Imóvel** através de topografia;
- h) Verificação da inexistência de qualquer tipo de contaminação do solo, subsolo e águas do **Imóvel**, além de qualquer outro tipo de condição adversa, passivo ambiental que comprometam ou inviabilizem o **Empreendimento** pretendido; e
- i) Confirmar a não existência de qualquer impeditivo legal junto aos Órgãos competentes e especializados para desenvolvimento do **Empreendimento** pretendido pela **PROPONENTE**, em decorrência de qualquer atividade que eventualmente tenha sido desenvolvida no **Imóvel**.

(ii) CONDIÇÃO JURÍDICA:

- a) É condição *sine qua non* para consolidação do negócio, a efetivação, em ato concomitante à aquisição do **Imóvel** pela **PROPONENTE**, da compra de todas as unidades autônomas que compõem o edifício de nº 56 da Rua Juquiá, correspondente à fração ideal de 100% (cem por cento) do respectivo terreno;
- b) Atestar a inexistência de quaisquer ônus, encargos, dívidas ou impedimento real ou pessoal que inviabilize, coloque em risco ou dúvida a presente negociação, tanto nas certidões do **Imóvel** quanto das proprietárias do **Imóvel** e seus antecessores, de modo a verificar que esses estejam livres de dívidas e ônus que inviabilizem ou coloquem em risco ou dúvida a compra e venda ou o desenvolvimento do **Empreendimento**, ou que estes sejam superáveis, de acordo com a avaliação da **PROPONENTE**, tudo como deverá ser comprovado através de nova auditoria legal e de compliance à época da Escritura de Compra e Venda;
- c) Confirmar a não existência de qualquer questionamento, risco ou ameaça à titularidade ou posse do **Imóvel**, judicial ou extrajudicial, inclusive no que se refere às proprietárias do **Imóvel** ou aos ocupantes dos terrenos vizinhos, que inviabilize ou coloque em risco ou dúvida a compra e venda ou o desenvolvimento do **Empreendimento**; e
- d) Confirmar a não existência de impedimentos à realização do **Empreendimento** por qualquer Associação de Moradores da localidade e seu entorno.
- 3 - Forma de Aquisição: Caso superadas as condições expostas no item 2, acima, a **PROPONENTE** pretende adquirir o **Imóvel** pelo valor total de **R\$ 1.666.666,66 (hum milhão, seiscientos e sessenta e seis mil, seiscientos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos)**, da seguinte forma: (i) **R\$ 166.666,66 (cento e sessenta e seis mil, seiscientos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos)**, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da assinatura da Promessa de Compra e Venda do **Imóvel**, desde que superada a condição precedente prevista no item 2.2."ii", acima; e (ii) o saldo, no valor de **R\$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais)**, a ser pago por meio da emissão pela **PROPONENTE** uma nota promissória em caráter *pro soluto*, a ser novada por meio de Escritura de Novação e Confissão de Dívida e pago por meio de três parcelas, vencendo-se a primeira no ato da assinatura da Escritura de Compra e Venda ou no prazo de 09 (nove) meses contados da assinatura da Promessa de Compra e Venda, o que ocorrer primeiro primeiro e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, a serem corrigidas pelo INCC, a partir da assinatura da Escritura de Compra e Venda.

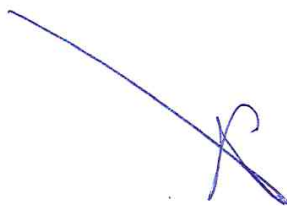
Correrá por conta da **PROPONENTE** todos os custos, taxas, emolumentos, para obtenção das certidões e documentos para a realização da diligência referida no item 2, acima. Não obstante, as proprietárias do **Imóvel** assumem o dever de fornecer à **PROPONENTE** todas



as informações e documentos que possuir ou dos quais tiver conhecimento e que sejam ou possam ser considerados minimamente importantes ou relacionados ao **Imóvel** e ao negócio pretendido, ainda que não constem da relação de certidões e documentos da **PROPONENTE**.

4- Procedimentos para a efetivação do negócio:

- a. A partir do aceite da Proposta, a **PROPONENTE** terá exclusividade, pelo prazo de 60 (sessenta) dias contados da sua assinatura pelas proprietárias do **Imóvel**, para analisar e viabilizar a aquisição do **Imóvel**;
- b. Durante o prazo previsto no item 4."a", acima, a **PROPONENTE** fará os esforços necessários para superação das condições que viabilizem a efetivação do negócio proposto, sendo imprescindível negociar e assinar instrumentos de promessa de compra e venda para viabilizar a aquisição de todas as unidades autônomas que compõem o edifício de nº 56 da Rua Juquiá, correspondente à fração ideal de 100% (cem por cento) do respectivo terreno com os demais proprietários dos referidos imóveis, motivo pelo qual, caso a exclusividade aqui ajustada não seja observada pelas proprietárias do **Imóvel**, essa deverá reembolsar todos os custos da **PROPONENTE**, bem como as perdas e danos diretos e indiretos sofridos em decorrência do descumprimento;
- c. Caso a **PROPONENTE** tenha êxito em sua negociação, nos termos do item 4."b", acima, a **PROPONENTE** notificará as proprietárias do **Imóvel** para que formalizem um instrumento de Promessa de Compra e Venda, no qual ficarão estipuladas todas as condições precedentes essenciais ao negócio, ficando o presente negócio também vinculado à superação das condições a serem firmadas com os demais proprietários de imóveis das unidades autônomas que compõem o edifício de nº 56 da Rua Juquiá, correspondente à fração ideal de 100% (cem por cento) do respectivo terreno;
- d. Caso as condições precedentes previstas na Promessa de Compra e Venda não sejam superadas dentro do prazo previsto, a **PROPONENTE** notificará as proprietárias do **Imóvel**, para que efetuem a devolução do valor já pago, de forma corrigida pelo INCC, retornando as **PARTES** ao status quo ante;
- e. Caso as condições precedentes previstas na Promessa sejam superadas dentro do prazo previsto no referido instrumento, as **PARTES** formalizarão a Escritura de Compra e Venda do **Imóvel**.





- f. No mesmo ato de assinatura da Escritura de Compra e Venda, as **PARTES** formalizarão a Escritura de Novação e Confissão de Dívida para prever a forma de pagamento do saldo do preço, conforme previsão do item 3."ii", acima.

5 – Validade da Proposta: A presente Proposta não vinculante é válida pelo prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data de assinatura da presente Proposta.

Caso V.Sa. esteja de acordo com as condições acima apresentadas, solicitamos a aposição de sua aquiescência na cópia da presente.

Sem mais para o momento, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,



SIG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
SCHALOM GRIMBERG

DE ACORDO EM ____/____/2023.

PRS XVII INCORPORADORA LTDA.
CNPJ/ME: 11.958.283/0001-03

PRS BARRA INCORPORADORA SPE LTDA.
CNPJ/ME: 09.034.456/0001-47

(Última Página da Proposta com exclusividade para aquisição do imóvel localizado na Rua Juquiá nº 56, apartamento 101 e correspondente fração ideal de 1/6 do respectivo terreno, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, objeto da matrícula nº 99.818 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Rio de Janeiro)



SOLICITANTE: CONCAL CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA**FINALIDADE:** Garantia**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda e Valor de Liquidação Forçada**ENDEREÇO:** Avenida Ver Benedito Adelino nº 3.376, Loteamento "Yacht Flat"
lotes 2, 16, 17, 24, 25 da Gleba B.**BAIRRO:** Praia Grande**CIDADE:** Angra dos Reis**UF:** RJ**TIPO:** Lotes**USO:** Residencial**ÁREA DOS LOTES:** Lote 2: 456,00 m²; Lote 16: 380,00 m²; Lote 17: 396,00 m²; Lote 24: 425,00 m²; Lote 25: 384,00 m²**DATA BASE:** Agosto / 2022

Documento	Denominação	Área Terreno m ²	Valores R\$	
			Mercado	Liq. Forçada
Matrícula 3.405	Lote 02 - Gleba B	456,00	345.000,00	224.000,00
Matrícula 3.433	Lote 16 - Gleba B	380,00	273.000,00	177.000,00
Matrícula 3.435	Lote 17 - Gleba B	396,00	284.000,00	185.000,00
Matrícula 3.449	Lote 24 - Gleba B	425,00	289.000,00	188.000,00
Matrícula 3.451	Lote 25 - Gleba B	384,00	261.000,00	170.000,00
Totais			1.452.000,00	944.000,00



1. LOCALIZAÇÃO		
Endereço: Avenida Vereador Benedito Adelino nº 3.376, Loteamento "Yacht Flat", lotes 2, 16, 17, 24, 25 da Gleba B.		
Bairro: Praia Grande	Cidade: Angra dos Reis	UF: RJ

2. LOGRADOURO PRINCIPAL – Avenida Vereador Benedito Adelino (antiga Estrada do Contorno)		
Mãos de Direção: Dupla	Pistas: Única	Traçado: Sinuoso
Perfil: Ondulado	Pavimentação: Asfalto	Calçadas: Inexistentes

2.1 LOGRADOURO INTERNO – Via de acesso		
Mãos de Direção: Dupla	Pistas: Única	Traçado: Sinuoso
Perfil: Aclive	Pavimentação: Blokret	Calçadas: Cimentado
Observação:	Uma única via de acesso aos lotes	

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	

Área sujeita a enchentes

Sim Não

3.2 Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

3.3 Infra-estrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	
<input type="checkbox"/> Trem	<input checked="" type="checkbox"/> Cultura	
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	

Nível de Escoamento

Bom Regular Ruim

Principais pólos de influência: Condomínio Angra Inn e a Praia Grande.

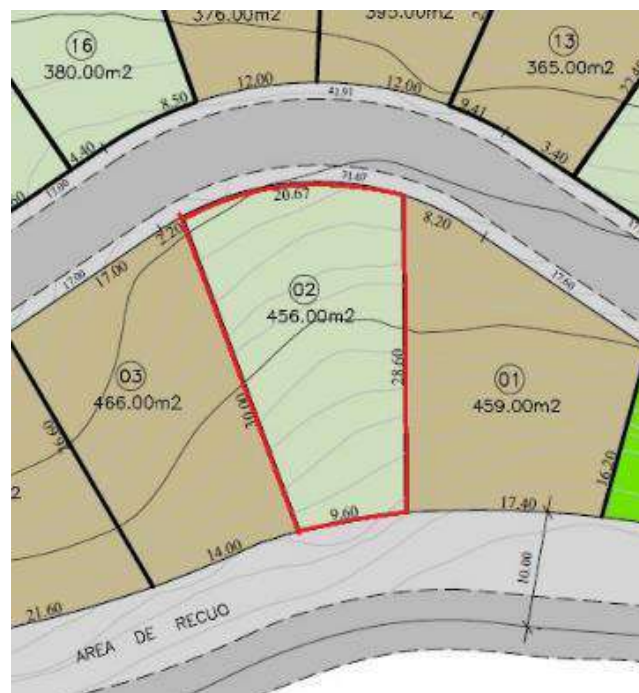
Principais vias de acesso: O único acesso a região é pela Avenida Vereador Benedito Adelino.



4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

4.1 Aspectos Físicos – Lote 02

Área do lote:	456,00 m ²	Superfície:	Seca
Formato:	Irregular	Lateral direita:	28,60 m para o Lote 1
Testada:	20,67 m em curva	Fundos:	9,60 m para a Estrada do Contorno
Lateral esquerda:	30,00 m para o lote 3	Topografia: Terreno em declive acentuado, variando da cota +20 até a +30m	
Observações Complementares: Sem benfeitorias com vegetação arbustiva e árvores de pequeno porte.			



4.2 Aspectos Físicos – Lote 16

Área do lote:	380,00 m ²		
Formato:	Irregular	Superfície:	Seca
Testada:	12,90 m em 2 segmentos	Lateral direita:	24,60 m para o Lote 17
Lateral esquerda:	23,80 m para o lote 15	Fundos:	19,00 m para os lotes 20 e 21
Topografia:	Terreno em alicve acentuado, variando da cota +32 até a +38m		
Observações Complementares:	Sem benfeitorias com vegetação arbustiva e árvores de pequeno porte.		

4.3 Aspectos Físicos – Lote 17

Área do lote:	396,00 m ²		
Formato:	Irregular	Superfície:	Seca
Testada:	23,30 m em 2 segmentos	Lateral direita:	20,88 m para o Lote 18
Lateral esquerda:	24,60 m para o lote 16	Fundos:	13,20 m para o lote 19
Topografia:	Terreno em alicve acentuado, variando da cota +32 até a +38m		
Observações Complementares:	Sem benfeitorias com vegetação arbustiva e árvores de pequeno porte.		



4.4 Aspectos Físicos – Lote 24

Área do lote:	425,00 m ²		
Formato:	Irregular	Superfície:	Seca
Testada:	21,04 m em 2 segmentos	Lateral direita:	25,00 m para o Lote 25
Lateral esquerda:	28,00 m para o lote 23	Fundos:	9,80 m para o lote 14
Topografia:	Terreno em declive acentuado		
Observações Complementares:	Sem benfeitorias com vegetação arbustiva e árvores de pequeno porte.		

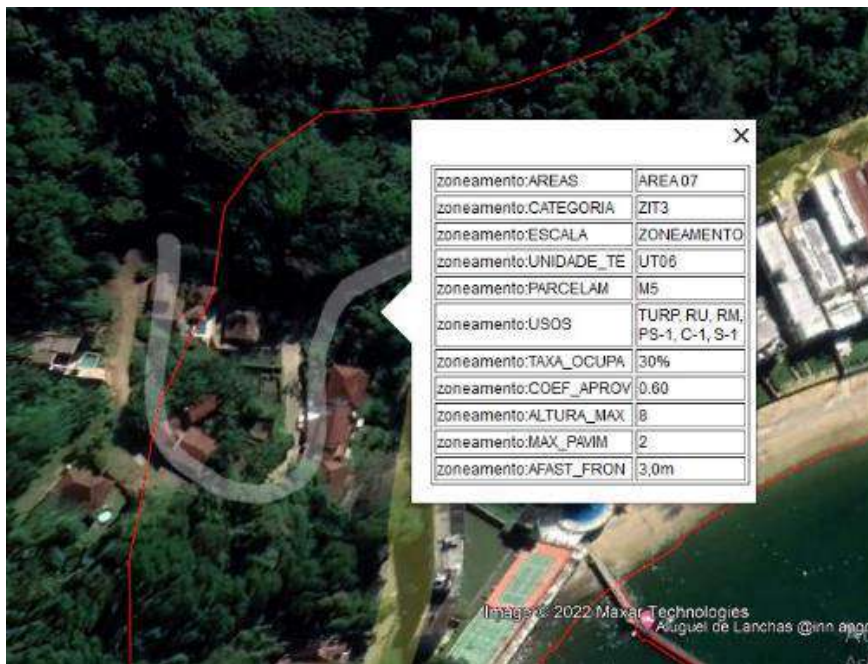
4.5 Aspectos Físicos – Lote 25

Área do lote:	384,00 m ²		
Formato:	Irregular	Superfície:	Seca
Testada:	20,20 m em 2 segmentos	Lateral direita:	21,80 m para o Lote 26
Lateral esquerda:	25,00 m para o lote 24	Fundos:	17,80 m para o lote 13
Topografia:	Terreno em declive acentuado		
Observações Complementares:	Sem benfeitorias com vegetação arbustiva e árvores de pequeno porte.		



4.6 Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento – Para os lotes 2, 16, 17, 24 e 25

Nome da Zona: ZIT 3 (Zona de Interesse Turístico 3)	Coefficiente de Aproveitamento: 0,6
Taxa de Ocupação: 30%	Afastamento frontal: 5,00 m
Gabarito: 8,00 m	Nº de pavimentos: 2 pavimentos
Uso Predominante: Residencial e turístico, comercial e prestação de serviços local	



5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- Matrículas nº 3.405 (lote 2), 3.433 (lote 16), 3.435 (lote 17), 3.449 (lote 24), 3.451 (lote 25), do 1º Ofício de RI, Angra dos Reis, datadas em 13/06/22;
- Cópia do Projeto de Loteamento.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo



6.1 Nota Importante

De forma geral, os fundamentos da economia brasileira estavam melhorando lentamente nos últimos anos, antes do evento da COVID 19.

Depois de ultrapassar uma das maiores crises já vistas na história do país entre 2015 e 2016, após a adoção de uma nova diretriz nos Governos Temer e Bolsonaro até fevereiro de 2020, os fundamentos macro econômicos começavam a convergir para números mais equilibrados, com perspectivas e sinais de melhora no curto e médio prazo, apesar de ainda dependerem de uma série de reformas estruturais para garantir uma retomada consistente do crescimento econômico, da taxa de desemprego e dos índices de pobreza e desigualdade social.

O mundo viveu uma busca anormal por liquidez a partir de meados de março de 2020, reduzindo o valor dos ativos em geral e impactando radicalmente os mercados de capitais e financeiros em uma velocidade nunca vista anteriormente. Neste período, até hoje, os ativos do mercado de capitais e financeiros que reagem instantaneamente às condições conjunturais têm apresentado alta volatilidade, oscilando em função da evolução dos novos fatos e acontecimentos, variando de região para região, por classes de ativos, também de ativo para ativo.

A partir de meados de maio de 2020, o mercado de capitais iniciou uma recuperação com base em expectativas de retomada da atividade em vários países, apresentando uma melhora relevante até junho, quando reduziu o ritmo de recuperação até se posicionar em um patamar de estabilidade com oscilações constantes. Esta estabilidade foi rompida novamente em novembro de 2020 com um novo período de recuperação impulsionado pela diminuição das contaminações até o início de 2021, quando voltamos a uma fase de estabilização com alta volatilidade até junho de 2021, momento que teve início nova queda dos mercados até o final do ano. Em 2022, o mercado de capitais reagiu no Brasil e vem se recuperando gradualmente, mas ainda com volatilidade relevante.

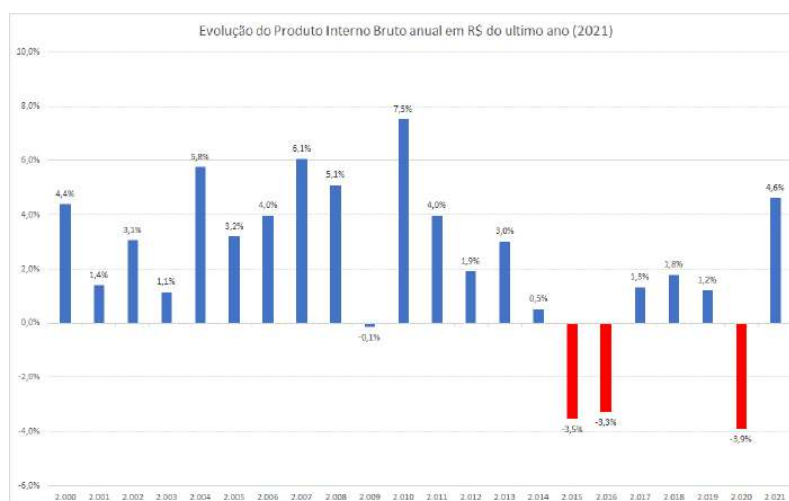
A característica não convencional desta nova crise que acometeu o mundo não tem precedentes que permitam inferir prognósticos de como cada mercado específico iria e irá se comportar e se recuperar, obrigando os participantes a monitorar os acontecimentos e a observar as novas transações efetivas que têm ocorrido e acontecerão em cada momento nesta nova conjuntura.

Deve se lembrar sempre que a formação e materialização de preços exige um volume de negócios representativos e relevantes entre os participantes típicos de mercado e a sua mensuração e fundamentação exigem uma amostra suficientemente abrangente que possa ser validada e sustentada estatisticamente.



CONJUNTURA ANTES DO EVENTO DA COVID 19

A melhora relevante foi obtida a partir do Plano Real, ganhando força na primeira década deste novo século, entre os anos 2000 até 2013 e, como é natural, ocorreram oscilações em períodos pontuais, contudo se olharmos os principais indicadores, estávamos verificando, até 2007, quedas relevantes das taxas de juros, aumento do volume de crédito, controle da inflação e apesar do momento difícil da economia internacional e nacional ainda existiam boas perspectivas para o Brasil quando comparado com a média mundial para o longo prazo.



Fonte dos dados: BCB-Depec / Elaboração do gráfico: Consult

Este cenário se transformou rapidamente em função da piora do quadro econômico internacional em 2008, aliado a erros na condução da política econômica nacional, escândalos de corrupção e a desarticulação política do governo.

Após um breve período de crise no final de 2008 e 2009, o mercado imobiliário brasileiro passou por um período de euforia em 2010 e 2011, apresentando um aquecimento significativo, com um aumento de demanda por ativos imobiliários, destacando-se principalmente terrenos para incorporações, áreas para o segmento de logística e distribuição, participações em shopping centers e outras carteiras de imóveis comerciais com foco em renda de longo prazo.

Os preços dos ativos imobiliários apresentaram uma valorização real significativa, impulsionados por todas estas variáveis citadas, destacando-se principalmente a queda da taxa de juros que direcionou um volume expressivo de recursos da renda fixa para o mercado imobiliário.



A partir do segundo semestre de 2012 os indicadores de mercado começaram a se desacelerar e alguns fundamentos econômicos começaram a dar sinais de fadiga, com dificuldade de contenção da inflação e de crescimento do PIB, apontando para uma conjuntura mais complicada para o desenvolvimento do país, exigindo já em 2013 a retomada do crescimento das taxas básicas de juros e a desvalorização do real.

O crescimento que vinha sendo observado entre os anos de 2007 e 2012 em diversos setores da economia desacelerou principalmente a partir de 2013, verificando-se uma piora ainda mais acentuada no desempenho do mercado em 2014 e 2015, muito afetado pelos escândalos na Petrobras e outros órgãos, envolvendo grandes empreiteiras do país e políticos de diversos escalões, culminando, inclusive, na queda da presidente da república, no final de 2016.

A partir de então, a expectativa de uma eventual mudança nos rumos do país na gestão do Governo Temer, entretanto, foi abalada pelo surgimento de mais escândalos de corrupção, desta vez pelas denúncias feitas pela JBS, com acusações contra políticos dos maiores partidos do Brasil, reduzindo a capacidade do novo governo implementar os ajustes estruturais necessários para a retomada do crescimento.

Mais recentemente, antes do fato da COVID 19, com o início do Governo Bolsonaro, a condução da política econômica mostrava que o país vinha recuperando lentamente os diversos indicadores de desempenho da economia, como pode se verificar no controle da inflação e nas repetidas quedas da taxa de juros, ocorridas desde dezembro de 2016 para cá, de 13,75% para 4,25% em fevereiro/20, patamar este nunca observado antes, estimulando que investidores procurassem fora do mercado financeiro outras formas de aplicar seus recursos em atividades produtivas, indicando um caminho de recuperação.

Assim, mesmo diante dos sinais de uma estabilidade da taxa de juros e da inflação em níveis baixos, ainda existiam dúvidas com relação à capacidade de implementação pelo novo governo de um ajuste fiscal efetivo e de reformas estruturais importantes para o estímulo dos negócios, apresentando incertezas quanto à intensidade e a velocidade da retomada da indústria e dos outros setores da economia e conseqüentemente de crescimento do PIB, constituindo-se uma conjuntura cada vez melhor e mais concreta, contudo ainda representando um cenário de incertezas relevantes e desconfiança por parte dos investidores para 2020.

A perspectiva esperada para o setor imobiliário em geral era de recuperação gradual, com possibilidades de crescimento mais forte, podendo se diferenciar no contexto de cada segmento específico em função da conjuntura para o produto imobiliário, perfil dos participantes do mercado, condições de crédito, estágio de desenvolvimento de cada local, das vertentes de crescimentos das cidades, dos níveis de investimento urbano programado para os próximos anos em cada região e do equilíbrio das forças de oferta e demanda vivenciadas nos anos anteriores em cada microrregião.



CONTEXTO PÓS-EVENTO DA PANDEMIA DA COVID 19

Com o acontecimento da pandemia da COVID 19, houve uma ruptura conjuntural abrupta, alterando toda a linha de tendência do mercado e incorporando um alto nível de incertezas nas perspectivas para o mercado em geral.

Este período de crise, apesar de ainda muito recente, já permite perceber o impacto sobre o desempenho do mercado imobiliário embora ainda não se tenha materializado por completo. O que se pode observar que o reflexo deste quadro está afetando diferentemente os setores, sendo que alguns foram muito prejudicados, outros permaneceram estáveis e tiveram também setores que foram beneficiados.

Mais recentemente, com o avanço da vacinação e controle da pandemia, outros fatores têm influenciado os mercados, diminuindo a influência da COVID 19 e ampliando a atuação de outras fontes de interferência, tais como a guerra na Europa e as eleições aqui no Brasil, fazendo com que aos poucos os princípios de mercado possam se acomodar e comecem a se comportar de forma mais diversificada e sem concentração em um único fato como foi a pandemia.

Atualmente, os reflexos da pandemia somados à guerra na Europa geraram um cenário de alta inflação que tem preocupado o mundo todo, exigindo uma mudança nas trajetórias de políticas monetárias, com pressão para a elevação das taxas de juros, tanto no Brasil como também se estendendo para o mundo todo com intensidades diferentes, alterando o quadro que já perdurava por muito tempo de taxas de juros muito baixas ou até negativas, que afetam significativamente o fluxo e a movimentação de capitais e conseqüentemente o valor dos ativos em geral.

Neste laudo o que é possível apresentar é um retrato do mercado com as evidências disponíveis atualmente que fundamentam as avaliações conforme recomendam as normas da ABNT, contudo sabemos que os elementos de mercado ainda não estão plenamente ajustados a este período de muitos fatos não usuais que, apesar de transitórios, ainda poderá impactar valores e liquidez no curto prazo e produzirá efeitos no médio e longo prazo.

A expectativa é que, com a maturação destas situações e a convergência para condições de maior previsibilidade, gradualmente o mercado comece se comportar de forma mais consistente e menos volátil. A grande incerteza que permanece é o tempo de materialização desta conjuntura nas transações de mercado e o prazo da retomada para um contexto de normalidade.

Reforçamos então a necessidade de monitoramento da evolução desta conjuntura geral, recomendando cautela nas decisões neste período, procurando planejar eventuais transações sempre buscando se proteger de possíveis assimetrias de valores oriundas de dados de mercado coletados em períodos anteriores a COVID 19 ou mesmo durante esta fase de excepcionalidade.



7. AVALIAÇÃO

Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como "**Grau II**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2.

Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

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

Para efeito de liquidação forçada estabeleceu-se um deságio adicional sobre o valor de mercado, conforme apresentado no memorial de cálculo.



Memorial de Cálculo

Documento	Denominação	Área Terreno m ²	Unitário R\$/m ²	Fator Local	Unitário Final R\$/m ²	Valores R\$	
						Mercado	Liq. Forçada
Matrícula 3.405	Lote 02 - Gleba B	456,00	756,19	1,00	756,19	345.000,00	224.000,00
Matrícula 3.433	Lote 16 - Gleba B	380,00	756,19	0,95	718,38	273.000,00	177.000,00
Matrícula 3.435	Lote 17 - Gleba B	396,00	756,19	0,95	718,38	284.000,00	185.000,00
Matrícula 3.449	Lote 24 - Gleba B	425,00	756,19	0,90	680,57	289.000,00	188.000,00
Matrícula 3.451	Lote 25 - Gleba B	384,00	756,19	0,90	680,57	261.000,00	170.000,00
Totais						1.452.000,00	944.000,00

8. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS



Documento assinado digitalmente por *

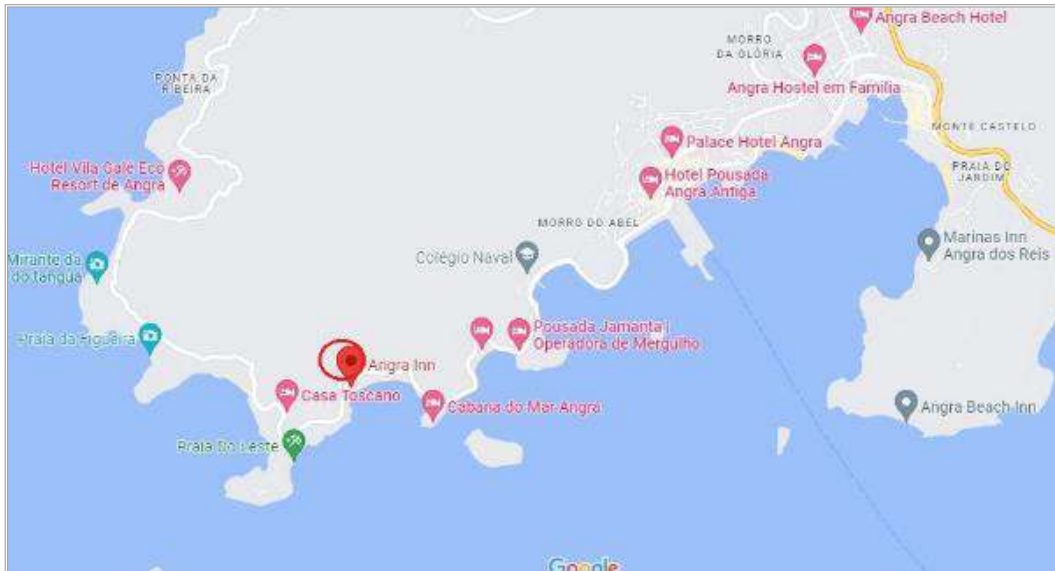
CARLOS EDUARDO FONSECA
ENG^o CIVIL - CREA N^o 5060.356.339

Data e Local: Osasco, 19 de Agosto de 2.022



ANEXOS

A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



B. FOTOS DO LOTEAMENTO, AVALIANDOS E DA OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Avenida Vereador Benedito Adelino e frente Lote 2



Avenida Ver. Benedito Adelino e acesso ao loteamento



Acesso ao Loteamento



Acesso ao Loteamento



Lote 2 – frente para a Avenida



Via de Acesso interna do loteamento





Frente do Lote 2 – Via interna



Frente Lote 2



Detalhes do Lote 2



Detalhes do Lote 2



Detalhes do Lote 2



Detalhes do Lote 2





Detalhes do Lote 2 – frente para a Avenida



Detalhes do Lote 2



Avenida em frente ao Lote 2



Avenida em frente ao Lote 2



Via interna em frente ao Lote 2



Detalhes do loteamento





Visa frontal do Lote 16



Via interna em frente aos Lotes 16 e 17



Vista do Lote 17 e lote 16



Via interna próxima aos lotes 24 e 25



Via interna em frente aos lotes 24 e 25



Vista do Lote 25.





Vista dos lotes 24 e 25



Visat frontal lote 24



Via em frente aos lotes 24 e 25



Vista frontal do lote 25



Frente do lote 25



Detalhes do loteamento





Detalhes do loteamento



Detalhes dos lotes 24 e 25



Detalhes dos lotes 24 e 25



Detalhes do loteamento.



Detalhes do loteamento



Detalhes do loteamento – vista para o lote 24.





Vista da Avenida em frente ao Angra Inn



Praia Grande



Detalhes do Angra Inn



Detalhes do Angra Inn.



C. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 15% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação ocorrida no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária visto que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

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

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



FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

terreno plano = 1,00
caído para os fundos até 5% = 0,95
caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90
caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80
caído para os fundos mais de 20% = 0,70
em aclave até 10% = 0,95
em aclave até 20% = 0,90
em aclave acima de 20% = 0,85

FATOR NIVELAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível = 1,00
abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00
abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90
abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80
acima do nível da rua até 2,00m = 1,00
acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90

FATOR SUPERFÍCIE: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

situação paradigma: terreno seco = 1,00
terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,90
terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70
terreno permanentemente alagado = 0,60

FATOR APROVEITAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferida para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.



TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.



TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	6		
Média Aritmética	756,19		
Desvio Padrão	152,77		
Coefficiente de Variação	20%		
Limite Inferior	529,33		
Limite Superior	983,05		
Elementos saneados	6		
Média Saneada	756,19		
t de Student	1,4760		
Intervalo de Confiabilidade			
Inferior	664,14	-12%	
Superior	848,24	12%	
Hipótese de rejeição	-		
Aceito a Média Saneada			

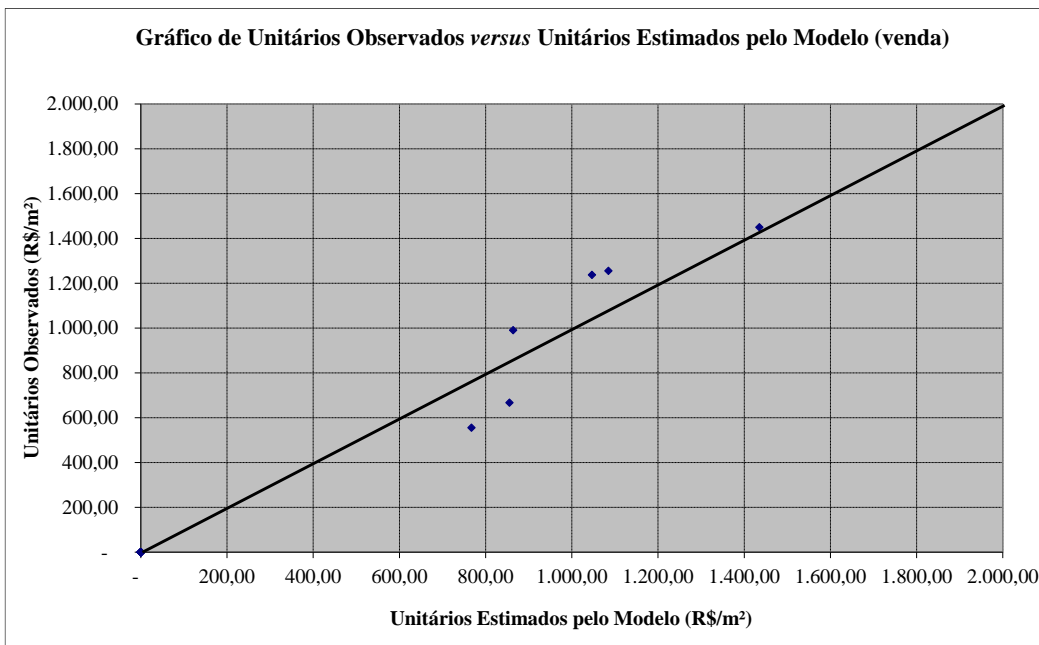
AVALIAÇÃO

Área	456,00
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	756,19
Valor do Terreno	345.000
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	303.002
Superior	386.998

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	35%	Unitário Homog.	20%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Localização	27%	V. Aproveitamento	35%
V. Testada	37%	V. Superfície	35%
V. Profundidade	35%	V. Frentes	35%
V. Prop. Área	33%	V. condominio	33%
V. Topografia	32%	V. NãoUsado	35%
V. Topografia	35%	V. NãoUsado	35%
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Localização	27%	V. Aproveitamento	35%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	35%	V. Superfície	35%
Fator	-	Peso	100%
V. Profundidade	35%	V. Frentes	35%
Fator	-	Utilizado	sim
V. Prop. Área	33%	V. condominio	33%
Peso	100%	Peso	100%
V. Topografia	32%	V. NãoUsado	35%
Peso	100%	Peso	0%
V. Topografia	35%	V. NãoUsado	35%
Peso	100%	Peso	0%



Amostra	Endereço	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	% à vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno	FrentePrincipal	FatorFrentes
1	Rua Ponta dos Ubás, Condomínio Retiro dos Ubás, lote	Caiera	Angra dos Reis	RJ	ago/22	290.000	100%	oferta	200,00	10,00	1,00
2	BR-101, km 491, Condomínio Serra Mar, lote	Gamboá	Angra dos Reis	RJ	ago/22	499.900	100%	oferta	404,00	13,00	1,00
3	Camorim Pequeno	Camorim	Angra dos Reis	RJ	ago/22	400.000	100%	oferta	404,00	12,00	1,10
4	Rua Délio Gomes Ferreira	Parque das	Angra dos Reis	RJ	ago/22	290.000	100%	oferta	231,00	8,00	1,00
5	BR-101, km 458, Sogica	Garatucaia	Angra dos Reis	RJ	ago/22	300.000	100%	oferta	450,00	15,00	1,00
6	Rua Prefeito Fausto Soares Moreira	Parque das	Angra dos Reis	RJ	ago/22	200.000	100%	oferta	360,00	12,00	1,00
Avaliando	Loteamento Yacht Flat	Praia Grand	Angra dos Reis	RJ	ago/22		100%	transação	456,00	20,67	1,10



Amostra	Formato	Superfície	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	Edif.ValorCom?	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	7,0	corretor	Giovane Ferreira	(24) 99946-7860
2	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	6,0	corretor	Bruno Andrade	99510-6900
3	bom	seca	aclive até 20%	ao nível	médio	não	6,0	Destac	Vieira	(24) 99929-6433
4	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	7,0	Zenatti	Melo	(24) 3365-3881
5	bom	seca	aclive até 20%	ao nível	médio	não	5,5	corretor	Sandra Xavier	(24) 3368-1716
6	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	5,5	Angra Hom	Fabio Amaral	(24) 3367-0799
Avaliando	bom	seca	caído acima de 20%	ao nível	médio		7,5			



HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA																					
Amostra	Unitário	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Unitário	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Unitário	
ID	Puro	à vista	Reajuste	Renda	Atualiz.	Oferta	Venda	Testada	Profund.	Frentes	Topog.	Nivel.	Aproveit.	Superfície	Prop. Área	Local	condomini	Não Usada	Não Usada	Homog.	
1	1.450,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	4.232,50	1,00	1,00	1,10	0,70	1,00	1,00	1,00	0,95	1,07	0,80	1,00	1,00	0,62	764,15
2	1.237,38	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1.051,77	1,00	1,00	1,10	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	1,25	0,80	1,00	1,00	0,85	894,00
3	990,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	841,59	1,00	1,00	1,00	0,78	1,00	1,00	1,00	1,00	1,25	1,00	1,00	1,00	1,03	866,84



ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	1.450,00	1.434,90	(15,10)	-1%
2	1.237,38	1.046,63	(190,75)	-15%
3	990,10	863,72	(126,38)	-13%
4	1.255,41	1.084,92	(170,49)	-14%
5	666,67	855,42	188,75	28%
6	555,56	766,93	211,37	38%
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS			18%	

RESÍDUOS RELATIVOS



DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL





Ofício

Valide aqui a certidão. OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS - RJ

Registro de Imóveis



MATRÍCULA	FICHA
3405-A	01

Registro Geral

Rua Arcebispo Santos, 190 - CEP 23900-160 - Centro - Angra dos Reis - RJ
 Tel.: (24) 3367-1466 / 3365-3148
 e-mail: cartoriocicarino@terra.com.br

(RENOVAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 3405 EM 14/02/2020)

IMÓVEL: Lote nº 02 da Gleba "B" do Loteamento denominado "YACHT FLAT", situado na Praia Grande, 1º Distrito deste Município, cujo lote apresenta as seguintes características: localizado no lado esquerdo na Rua Projetada a 96,20m do seu ponto de encontro com a curva de concordância que faz com a estrada do contorno, mede de frente para a Rua Projetada 20,67m em curva de raio 25,80m; fundos para a estrada do contorno em linha irregular com 9,60m; lado direito 28,60m, confrontando com o lote 01; lado esquerdo 30,00m confrontando com o lote 3, com a área total de 456,00m², estando o imóvel inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob o nº 01.07.028.0118.001.- **PROPRIETÁRIO(OS): CONCAL CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA**, com sede na Rua Urquiza, nº 132, Rio de Janeiro - RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.940/0001-37.- **TÍTULO AQUISITIVO:** Adquirido nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas deste Ofício de Justiça, no livro 133, fls. 155, ato 081, datada de 19/04/1995, devidamente registrada sob o R.09 da matrícula nº 3405, às fls. 15v do livro 2-M1 em 20/04/1995.- Angra dos Reis, 14 de fevereiro de 2020. O Oficial.

Jussie Alves Barbosa
 1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis
 Jussie Alves Barbosa
 Substituto
 Metr. 94/1649

AV.01-3405-A: CONSIGNAÇÃO EX-OFÍCIO À MATRÍCULA: A presente matrícula foi aberta em renovação à de nº 3405, fls. 015 do livro 2-M1, nos termos do § primeiro do artigo 463, da Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro.- Angra dos Reis, 14 de fevereiro de 2020. O Oficial.

Jussie Alves Barbosa
 1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis
 Jussie Alves Barbosa
 Substituto
 Metr. 94/1649

AV.02-3405-A: INDISPONIBILIDADE: Nos termos da Relação extraída da Central de Disponibilidade de Bens - CNIB - CNJ, através do Protocolo CNIB nº 202001.3013.01050620-IA-809, datado de 30/01/2020, extraído do processo nº 00111029420155010016 - Tribunal Superior do Trabalho - RJ - Tribunal Regional do Trabalho da 1 Região - Fórum/Vara: RJ - Rio de Janeiro - RJ - 16A Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, consta a **Indisponibilidade** contra o nome de **CONCAL CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA**, acima qualificada, figurando dentre outros bens o imóvel objeto da presente matrícula. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EDFC 67958 YVI. (protocolado sob o nº 57407 em 10/02/2020).- Angra dos Reis, 14 de fevereiro de 2020. O Oficial.

Jussie Alves Barbosa
 1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis
 Jussie Alves Barbosa
 Substituto
 Metr. 94/1649

Continua no verso...

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZL9XA-2CAQ2-2E67K-XU4G9>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado





Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZL9XA-2CAQ2-2E67K-XU4G9>

AV.03-3405-A: CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE: Nos termos da Relação extraída da Central de Indisponibilidade de Bens - CNIB-CNJ, através do Protocolo CNIB n° 202002.1215.01063472-TA-051 importado em 12/02/2020, extraído do processo n° 00111029420155010016, consta o Cancelamento da Indisponibilidade, identificada na AV.02 acima, ocorrido em 14/02/2020, para todos os fins e efeitos de direito. Selo de Fiscalização Eletrônico n° EDFC 68813 YQQ. (protocolado sob o n° 57470 em 03/03/2020).- Angra dos Reis, 01 de abril de 2020. O Oficial.

1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis
Karina Morais Rodrigues de Silva
Escritora
Matr. 94/5542



CARTÓRIO 1º OFICIO DE ANGRA DOS REIS

Pedido Certidão Nº 22/001704

Certifico e dou fé que a presente cópia é uma reprodução fiel da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art.19 §1º da Lei 6015/73, dela constando todos os eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel.

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EED 21908 PKU
Consulte a validade do selo em: <https://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Emol.:	91,14
Ressag:	1,82
FETJ:	18,22
Fundperj:	4,55
Funperj:	4,55
Funarpen:	3,64
ISSQN:	4,56
Total:	128,48

Angra dos Reis, 13/06/22

Elaine de Carvalho
1º OFICIO DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS
Elaine de Carvalho Miranda
Escritora
Matr.: 94/13291

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado





REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 **M1**

FLS.029



MATRÍCULA N.º 3433

DATA 22 de abril de 1981.

IMÓVEL: - O lote nr.16 da gleba "B" do loteamento denominado "Yacht Flat", situado na Praia Grande, 1º distrito deste município, cujo lote apresenta as seguintes características: - Lote nr.16 - localizado no lado direito da rua projetada a 112,34m do ponto de encontro da divisa esquerda do loteamento com a Estrada do Contorno, mede de frente para a rua projetada 12,90m, em dois segmentos, o primeiro em curva de raio 34,80m com 8,50m e o segundo em reta com 4,40m; fundos 19,00m, confrontando com os lotes 20 e 21; lado direito 24,60m, confrontando com o lote 17; lado esquerdo 23,80m, confrontando com o lote 15; com a área total de 380,00m².

Proprietária:- Carlos Magalhães Realizações Imobiliárias S/A, empresa brasileira, com sede no Rio de Janeiro, na Av. Rio Branco 99 - 5º andar, inscrita no CGC.nr. 42.330.563/0001-98.

Registro Anterior:- Matrícula nr.3401, fls.13 do livro 2M1, de Registro Geral, deste Ofício de Justiça. Angra dos Reis, 22 de abril de 1981. Eu, *Eduardo Gomes Celestino da Silva*, (mat.06/2562) datilografei, subscrevo e assino no impedimento ocasional do responsável pelo expediente.

R.01-3433 - COMPRA E VENDA.- Adquirente:- CONCAL - CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA., empresa brasileira, com sede no Rio de Janeiro, na Rua Gen.Urquiza 132, inscrita no CGC. sob o nr. 34.271.940/0001-37.- **Transmitente:**- CARLOS MAGALHÃES REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A., acima qualificada.- **Forma do Título:**- Escritura pública lavrada nas notas deste Ofício de Justiça, livro 69, fls.100/111, ato 24, datada de 14.04.1981.- **Valor:**- CR\$245.679,85, integralmente pagos. Este registro refere-se a 22,5% do imóvel constante desta matrícula. Angra dos Reis, 22 de abril de 1981. Eu, *Eduardo Gomes Celestino da Silva*, (mat.06/2562) datilografei, subscrevo e assino no impedimento ocasional do responsável pelo expediente.

R.02-3433 - HIPOTECA.- Credor:- BANCO DE DESENVOLVIMENTO DOMESTADO DO RIO DE JANEIRO, S.A., BD-RIO, sociedade de economia mista, com sede na Praia do Flamengo 200 - 25º andar ao 25º andar, inscrito no CGC nr. 30.133.060/0001-43.- **Devedora e Prestante de Garantia Real:** - CARLOS MAGALHÃES REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A., já qualificada.- **Interveniente Prestante DE GARANTIA REAL:**- CONCAL - CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA., já qualificada.- **Interveniente Avalista:**- TEÓFILO CARLOS MAGALHÃES, brasileiro, casado, advogado, Identidade nr.1722839- / IFP de 16.09.64 e CPF nr.034.652.847/04, residente e domiciliado na Avenida Vieira Souto - 582 - 10º andar.- **Intervenientes Fiadores:**- TEÓFILO CARLOS MAGALHÃES, já qualificado e sua mulher HELOISA VEIGA MAGALHÃES, brasileira, casada, professora, Identidade nr.1679958-IFP de 27.10.72 e CIC nr.098.697.787/04.- **Forma do Título:**- Escritura pública lavrada nas notas do 14º Ofício de Niterói-RJ, livro 336, fls. 207 - ato 73, datada de 13.07.82, distribuída a este Ofício de Justiça sob o nr.461 fls.100 do livro 01 em 21.07.82.- **Valor:**- R\$ 60.000.000,00.- **Vencimento:**- 10 de agosto de 1983.- **Taxa de juros:**-5,9% a.m. contados dia e dia sobre o saldo devedor, exigíveis na vigência do contrato, no seu vencimento ou liquidação, cobrados nos dias 10 de cada mês, vencendo o 1º pagamento em 10.09.82 e o último em 10.08.1983.- **Forma de Pagamento:**- O principal será pago em uma única parcela na data acima estabelecida para vencimento.- **Valor Global da Dívida:**- R\$ 109.680.000,00.- **Objeto da Garantia:**- Em primeira e especial hipoteca, o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da ora devedora e interveniente prestante de garantia real.- **Avaliação para os efeitos do art.818 do Código Civil:** R\$ 78.000.000,00 estando incluído na avaliação os demais imóveis dados em garantia. Demais condições constantes da escritura. Angra dos Reis, 21 de julho de 1982. O Oficial: *Eduardo Gomes Celestino da Silva*.

Emols. - Tab. VI
Cré - 420,00

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registadores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por EDUARDO GOMES CELESTINO DA SILVA - 14/02/2022 09:48 PROTOCOLO: S22020079628D

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash a9fd24e-45e6-4546-9a4f-cee92c4d2d2a



REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 **M1**

Fl. 29v

AV-03- 3433 . MEDIDA CAUTELAR. Feita em atendimento ao Ofício nº 545/L do Juízo de Direito da 24ª Vara Cível do Rio de Janeiro, assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. - Franklin Roosevelt dos Santos, em 14.07.83, editado por outro do mesmo Juízo de Direito, de nº 633/L., de 10.08.83, para constar a existência de uma Medida Cautelar de Sequestro de Bens, requerida por COLACE - CIA. DE LANÇAMENTOS, CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA contra CARLOS MAGALHÃES REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A e MAURO MAGALHÃES PLANEJAMENTOS E INCORPORAÇÕES S/A, Angra dos Reis, 28 de agosto de 1983. O Oficial:

AV-04-3433 : MUDANÇA DE RAZÃO SOCIAL. Feita nos termos da AGE de 02.12.1985, arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 137999 em 30.12.1985, para constar que a firma Carlos Magalhães Realizações Imobiliárias S/A., passou a denominar-se "TIFFANY'S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A", sendo sua sede à Rua do Acre 77, sala 213, na Cidade do Rio de Janeiro. Angra dos Reis, 28 de fevereiro de 1986. O Oficial:

R-05- 3433 : EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO.
ADQUIRENTE: CONCAL-CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA., já qualificada.
TRANSMITENTE: TIFFANY'S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., já qualificada.
FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada nestas notas, livro nº 95, fls. 62/67, ato 25, datada de 25.02.1986.
VALOR: R\$ 75.000.000, (setenta e cinco milhões de cruzeiros). Angra dos Reis, 28 de fevereiro de 1986. O Oficial:

R-06- 3433 : CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Procede-se a esta averbação em virtude da escritura lavrada nas notas deste Ofício de Justiça, livro 95, ato 25, datada de 25.02.1986, para constar que fica cancelado o R-02 desta matrícula, para todos os efeitos de direito. Angra dos Reis, 28 de agosto de 1986. O Oficial:

Outras.org	19/03/89	02
Matr. nº	3433	03
Particular nº	95-62/67	03
Dej. nº	25-02/86	03
Ato	25	03

R.07-3433- CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL Nº 88/00089-3, datada de 20 de maio de 1988.-
Credor:- BANCO DO BRASIL S/A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília-DF, inscrita no CGC nº 00.000.000/0460-00.-
Devedora:- YACHT FLAT HOTELARIA Y DIVERSÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Estrada do Contorno 2629 - Loja 4 - Praia Grande - 1º distrito deste município, inscrita no CGC nº. 29.555.760/0001-47.-

Interveniente Garante:- CONCAL - CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA., já qualificada.-
Valor:- Cz\$ 10.000.000,00 com vencimento para 21 de novembro de 1988, à taxa de juros de 0,910% a.m.- Demais condições constantes da cédula.-
Praça de Pagamento:- O pagamento será efetuado na praça de Angra dos Reis, - RJ.
Objeto:- O imóvel constante da presente matrícula, em hipoteca cedular de 1ª grau e sem concorrência de terceiros.- Angra dos Reis, 20 de setembro de 1988. O Oficial:

Outras.org	20/09/88	02
Matr. nº	3433	03
Particular nº	95-62/67	03
Dej. nº	25-02/86	03
Ato	25	03

AV-08-3433 - CANCELAMENTO.- Procede-se a esta averbação nos termos da autorização datada de 14.12.1988 expedida pelo credor Banco do Brasil S/A., para constar que fica cancelado o R.07 supra, para todos os efeitos de direito.- Angra dos Reis 20 de dezembro de 1988. O Oficial:

transferido para as fls. 290 do
livro n.º 2 - **AX**

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registradores
Escrituras e Matrículas de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por EDUARDO GOMES CELESTINO DA SILVA - 14/02/2022 09:48 PROTOCOLO: S22020079628D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash a9fd24e-45e6-4546-9a4f-cee92c4d2d2a



Registro de Imóveis

REGISTRO GERAL — 1.º OFÍCIO DE ANGRA DOS REIS

LIVRO N.º 2-AX

Fls. 290



MATRÍCULA N.º 3433 (Cont.)

DATA: 01 de fevereiro de 1989

IMÓVEL: - Continuação de matrícula nº 3433, fls. 29 do livro 2M1.-

R.09-3433 - CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL Nº 88/00158-X, datada de 06 de dezembro de 1986.-

Credor:- BANCO DO BRASIL S/A., já qualificado.-

Devedora:- YACHT FLAT HOTELARIA DIVERSÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada.-

Interveniante Garante:- CONCAL CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA., já qualificada.-

Valor:- Cz\$ 48.500.000,00 com vencimento para 03.02.1989, à taxa de jures de 2,7% por mês comercial.- Demais condições constantes da cédula.-

Braço de Pagamento:- O pagamento será efetuado na praça de Angra dos Reis-RJ.-

Objeto:- O imóvel constante da presente matrícula, em hipoteca cedular de 1.º Grau e sem concorrência de terceiros.- Angra dos Reis, 01 de fevereiro de 1989. O Oficial:

AV.10:- 3433:- CANCELAMENTO:- Proceda-se a esta averbação nos termos da autorização datada de 05.05.1995, distribuída em 05.05.95, sob o nº 227, fls. 167 do livro 01, para constar o cancelamento do R.09, supra, para todos efeitos de direitos.- Angra dos Reis, 08 de Maio de 1995.- (José da Silva Moraes- Tabelião-mat. 06/1828)

R.11:-3433:- HIPOTECA:- CREDOR:- BANCO SUDAMERIS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, SP, à Avenida Paulista nº 1000, e com agência Ipanema sitp à Rua Visconde de Pirajá nº 04, na Cidade do Rio de Janeiro, inscrita no CGC sob o nº60.942.038/0001-73.-

DEVEDORA:- CONCAL- CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA., já qualificada.-

INTERVENIENTES HIPOTECANTES:- CONCAL- CONSTRUTORA CONDE CALDAS.-

FORMA DO TÍTULO:- Escritura de Hipoteca, lavrada nas Notas do 8.º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, no livro SG-131, fls. 072, ato 027 datada de 10.05.1995.-

VALOR:- R\$178.772,00 (cento e setenta e oito mil, setecentos e setenta e dois reais)., incluídos os imóveis das matrículas.

INTERVENIENTES AVALISTA:- JOSE CONDE CALDAS, arquiteto e, VIVIANA DE GOUVEA CALDAS, empresária, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens (antes da Lei 6.515/77), residentes e domiciliados na Cidade do Rio de Janeiro, na Rua Itiquira nº 126, Leblon, portadores dos CICs nºs 219.999.887.87 e 386.196.527-53, e carteiras de identidades expedida pelo CREA/RJ em 08.07.1982 nº 16-239-D (5.ª Região) e pelo IFR/RJ em 10.04.1969 RG nº2.008.865. Apresentou o CND do INSS série F nº 491972, PCND nº788/95, expedida em 28.03.1995.- Angra dos Reis, 16 de junho de 1995.- O Oficial:

AV.12:- 3433:- CANCELAMENTO:- Proceda-se a esta averbação nos termos do Ofício nº 031 de Juízo de Direito da 24.ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro, distribuído em 19.01/96 sob o nº 00, fls. 10 do livro 01, para constar do cancelamento da Medida Cautelar referente ao Ofício 545/L.- Angra dos Reis, 19 de janeiro de 1996.- O Oficial:

AV.-13:- 3433:- CANCELAMENTO DE HIPOTECA:- Proceda-se a esta averbação nos termos da autorização datada de 18 de agosto de 1997, distribuída em 04.09.1997, sob o nº 568, fls. 93 do livro 02, para constar que fica cancelado o R.11 da presente matrícula, para todos efeitos de direitos.- Angra dos Reis, 15 de setembro de 1997.- O Oficial:

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por EDUARDO GOMES CELESTINO DA SILVA - 14/02/2022 09:48 PROTOCOLO: S22020079628D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash a9fd124e-45e6-4546-9a4f-cee92c4d2d2a




Registro de Imóveis

REGISTRO GERAL — 1º OFÍCIO DE ANGRA DOS REIS


LIVRO Nº 2-AX

fls. 290v

R.14-3433: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. CREDOR: BANCO MODAL S.A., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte), Rio de Janeiro, RJ, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0001-62.- **PRESTANTE DA GARANTIA REAL E INTERVENIENTE COBRIGADO/DEVEDOR SOLIDÁRIO:** CONCAL CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua General Urquiza, nº 132, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 34.271.940/0001-37.- **DEVEDORA:** PRS INCORPORADORA LTDA., pessoa jurídica de direito privado com sede na Rua General Urquiza, nº 132, parte, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05.220.411/0001-06.- **INTERVENIENTES COBRIGADOS/DEVEDORES SOLIDÁRIOS:** **JOSÉ CONDE CALDAS**, brasileiro, casado, arquiteto, portador da carteira de identidade nº. 16.239-D, expedida pelo CREAR/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº. 219.999.887-87, domiciliado nesta cidade onde reside na Rua Itiquira, nº 126, Leblon; **Rodrigo de Gouveia Conde Caldas**, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade nº 85614519, expedida pelo IFF/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 014.291.487-80, domiciliado nesta cidade na Rua General Urquiza nº 132-parte, Leblon.- **FORMA DO TÍTULO:** Termo De Aditamento À Cédula de Crédito Bancário Referente a Crédito Imobiliário nº 2010062801, emitido em 30 de novembro de 2011, com vencimento em 20 de dezembro de 2011, cujo saldo devedor em 30 de novembro de 2011 perfazia a importância de R\$111.629,35 (cento e onze mil, seiscentos e vinte e nove reais e trinta e cinco centavos), sujeito a juros remuneratórios de 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, acrescidos de 100% (cem por cento) da taxa flutuante equivalente à variação da taxa média acumulada dos depósitos interfinanceiros de um dia (CDI - extra grupo), apurada pela CETIP S.A.- Balcão Organizado de Ativos e Derivativos e divulgada pela Associação Nacional das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, nos termos da Circular nº. 2905, de 30 de junho de 1999; % ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, calculados na forma prevista no Título; Termo De Aditamento A Cédula De Crédito Bancário Referente A Crédito Imobiliário nº 2010122001, emitido em 30 de novembro de 2011, com vencimento em 20 de junho de 2012, cujo saldo devedor em 30 de novembro de 2011 perfazia a importância de R\$1.172.302,39 (um milhão, cento e setenta e dois mil, trezentos e dois reais e trinta e nove centavos), sujeito a juros remuneratórios de 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao mês, acrescidos de 100% do CDI - extra grupo, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, calculados na forma prevista no Título; Termo De Aditamento A Cédula De Crédito Bancário Referente A Crédito Imobiliário nº 2011071401, emitido em 30 de novembro de 2011, com vencimento em 21 de janeiro de 2013, cujo saldo devedor em 30 de novembro de 2011 perfazia a importância de R\$2.344.215,96 (dois milhões, trezentos e quarenta e quatro mil, duzentos e quinze reais e noventa e seis centavos), sujeito a juros remuneratórios de 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, acrescidos de 100% do CDI - extra grupo, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, calculados na forma prevista no Título.- **OBJETO DA GARANTIA:** Em primeiro e único grau, o imóvel objeto da presente Matrícula, de propriedade da PRESTANTE DA GARANTIA REAL E INTERVENIENTE COBRIGADO/DEVEDOR SOLIDÁRIO. **AVIAÇÃO DO IMÓVEL PARA EFEITO DE VENDA EM LEILÃO:** R\$ 2.136.000,00 (dois milhões, cento e trinta e seis mil reais), estando incluídos na avaliação os demais imóveis alienados fiduciariamente em garantia no - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel - Angra dos Reis -, firmado entre CREDOR e PRESTANTE DA GARANTIA REAL E INTERVENIENTE COBRIGADO/DEVEDOR SOLIDÁRIO com a interveniência das pessoas acima qualificadas no presente registro em 30 de novembro de 2011. A presente Cédula foi registrada hoje sob o nº 403 no Registro Auxiliar deste Ofício de Justiça. Custas: já lançadas à margem do registo 403 de Registro Auxiliar (protocolado sob o nº 43.867 em 06.12.2011).- Angra dos Reis, 09 de janeiro de 2012.

O Oficial 
Ofício de Justiça de Angra dos Reis
Aparecida Saabra Coelho
Escrivente
Matr. 94/5539

(R) 1 ato
RSE14149 UPL

AV.15-3433: CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA): Nos termos do documento particular datado de 14/12/2012, hoje arquivado, consta que o Credor Banco Modal S.A, tendo recebido tudo que lhe era devido, dá aos devedores, plena rasa, geral e irrevogável quitação, e autoriza neste ato o cancelamento da Cédula de Crédito Bancário nº 2010062801, objeto do R.14 acima, para todos os fins e efeitos de direito. Custas: já lançadas a margem do registro 403 do Registro Auxiliar. (protocolado sob o nº 45.870 em 21/12/2012).- Angra dos Reis, 22 de janeiro de 2013. O Oficial 
Ofício de Justiça de Angra dos Reis
Avelino Barbosa
Substituto
Matr. 34/1849

(R) 1 ato
RT582757 RMC

(Continua no livro 2-BP às fls. 177)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por EDUARDO GOMES CELESTINO DA SILVA - 14/02/2022 09:48 PROTOCOLO: S22020079628D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash a9fd24e-45e6-4546-9a4f-ceed92c4d2d2a



1º Ofício

de Justiça de Angra dos Reis

Registro de Imóveis



Registro Geral

LIVRO	FOLHA	MATRÍCULA
2-BP	177	3433

Rua Arcebispo Santos, 190 - Centro - Angra dos Reis - RJ - CEP 23.900-000
CNPJ 29.831.583/0001-84 - Tel.: (0xx24) 3367-1466

(Continuação da matrícula n° 3433, fls.290 do livro 2-AX)

AV.16-3433: INDISPONIBILIDADE: Nos termos da Relação extraída da Central de Indisponibilidade de Bens - CNIB - CNJ, através do Protocolo CNIB N° 201908.2815.00750503-IA-640 datado de 28/08/2019, extraído do processo n° 00110610920155010023 - do Tribunal Regional do Trabalho da 1 Região - RJ - 23A Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, consta a **Indisponibilidade** contra o nome de **CONCAL CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA**, acima qualificada, figurando dentre outros bens o imóvel objeto da presente matrícula. Selo de Fiscalização Eletrônico n° ECYX 87533 LDZ. (protocolado sob o n° 56634 em 09/09/2019). - Angra dos Reis, 16 de setembro de 2019. O Oficial

Jussara Alves Barbosa
1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis
Jussara Alves Barbosa
Substituto
Matr. 94/1549

AV.17-3433: CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE: Nos termos da Relação extraída da Central de Indisponibilidade de Bens - CNIB-CNJ, através do Protocolo CNIB n° 201909.2514.00929489-TA-950 importado em 27/09/2019, extraído do processo n° 00110610920155010023, consta o **Cancelamento da Indisponibilidade**, identificada na AV.16 acima, ocorrido em 16/09/2019, para todos os fins e efeitos de direito. Selo de Fiscalização Eletrônico n° ECYX 83203 HSG - (protocolado sob o n° 56711 em 30/09/2019). - Angra dos Reis, 04 de outubro de 2019. O Oficial

Carolina Conceição de Oliveira Justo
1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis
Carolina Conceição de Oliveira Justo
Substituto
Matr.: 94/6130

AV.18-3433: INDISPONIBILIDADE: Nos termos da Relação extraída da Central de Indisponibilidade de Bens - CNIB - CNJ, através do Protocolo CNIB n° 202001.3013.01050620-IA-809, datado de 30/01/2020, extraído do processo n° 00111029420155010016 - Tribunal Superior do Trabalho - RJ - Tribunal Regional do Trabalho da 1 Região - Fórum/Vara: RJ - Rio de Janeiro - RJ - 16A Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, consta a **Indisponibilidade** contra o nome de **CONCAL CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA**, acima qualificada, figurando dentre outros bens o imóvel objeto da presente matrícula. Selo de Fiscalização Eletrônico n° EDFC 66742 ZCI.

Continua no verso...

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash a9fd24e-45e6-4546-9a4f-cee92c402d2a

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br



Esse documento foi assinado digitalmente por EDUARDO GOMES CELESTINO DA SILVA - 14/02/2022 09:48 PROTOCOLO: S22020079628D



(protocolado sob o nº 57407 em 10/02/2020). - Angra dos Reis, 14 de fevereiro de 2020. O Oficial.

Jussie Alves Barbosa
1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis
Jussie Alves Barbosa
Substituto
Metr. 94/1648

AV.19-3433: CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE: Nos termos da Relação extraída da Central de Indisponibilidade de Bens - CNIB-CNJ, através do Protocolo CNIB nº 202002.1215.01063472-TA-051 importado em 12/02/2020, extraído do processo nº 00111029420155010016, consta o Cancelamento da Indisponibilidade, identificada na AV.18 acima, ocorrido em 14/02/2020, para todos os fins e efeitos de direito. Selo de Fiscalização Eletrônico nºEDFC 68798 DGE. (protocolado sob o nº 57470 em 03/03/2020). - Angra dos Reis, 01 de abril de 2020. O Oficial.

Kerine Moraes Rodrigues da Silva
1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis
Kerine Moraes Rodrigues da Silva
Escrevente
Metr. 94/5542

CARTÓRIO 1º OFÍCIO DE ANGRA DOS REIS
Pedido Certidão Nº 22/000404

Certifico e dou fé que a presente cópia é uma reprodução fiel da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art.19 §1º da Lei 6015/73, dela constando todos os eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel.

Poder Judiciário - T.JERJ - Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EEN 37092 RWA
Consulte a validade do selo em: <https://www.3.trj.jus.br/sitepublico>



Emol.:	91,14
Ressag:	1,82
FETJ:	18,22
Fundperj:	4,55
Funperj:	4,55
Funarpen:	3,64
ISSQN:	4,56
Total:	128,48

Angra dos Reis, 11/02/22

CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA
1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis
Cecilia Almeida Costa Braga
Escrevente
Metr.: 6882

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash a9fd124e-45e6-4546-9a4f-cee92c4d2d2a

Certidão emitida pelo SRE
www.registradores.org.br
Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por EDUARDO GOMES CELESTINO DA SILVA - 14/02/2022 09:48 PROTOCOLO: S22020079628D





REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 **M1**

FLS: 030



MATRÍCULA N.º 3435

DATA 22 de abril de 1981

IMÓVEL: - O lote nr. 17 da gleba "B" do loteamento denominado "Yacht Flat", situado na - Praia Grande, 1º distrito deste município, cujo lote apresenta as seguintes característi- cas: Lote nr. 17- localizado no lado direito da rua projetada a 125,24m do ponto de encon- tro da divisa esquerda do loteamento com a estrada do contorno, mede de frente para a rua projetada 23,30m, em dois segmentos, o primeiro em reta com 12,60m e o segundo em curva - de raio 20,88m com 10,75m, fundos 13,20m com o lote 19; lado direito 20,98m, confrontando com o lote 18; lado esquerdo 24,60m, confrontando com o lote 16, com a área total de - 396,00m².

Proprietária:- Carlos Magalhães Realizações Imobiliárias S/A, empresa brasileira, com se- de no Rio de Janeiro, na av. Rio Branco 99- 5º andar, inscrita no CGC.nr. 42.330.563/0001 98.

Registro anterior:- Matrícula nr. 3401, fls.13, livro 2º M1 de Registro Geral deste Ofício- de Justiça. Angra dos Reis, 22 de abril de 1981. Eu, *Luiz B. Matos*, (mat.06 / - 2562), datilografei, subscrevo e assino, no impedimento ocasional do responsável pelo ex- pediente.

.....

R.01-3435:- COMPRA E VENDA.- Adquirente:- CONCAL- CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA, empresa- brasileira, com sede no Rio de Janeiro, na rua gen.Urquiza 132, inscrita no CGC.nr. 34.- 271.940/0001-37.- Transmitente:- CARLOS MAGALHÃES REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A, acima qua- lificada.- Forma do Título:- Escritura pública lavrada nas notas deste Ofício de Justiça, livro 69, fls. 100/111, ato 24, datada de 14.04.81.- Valor:- CR\$ 245.679,85, integralmen- te pagos. Este registro refere-se a 22,5% do imóvel constante desta matrícula. Angra dos- Reis, 22 de abril de 1981. Eu, *Luiz B. Matos*, (mat.06/2562), datilografei, subscrevo e assino, no impedimento ocasional do responsável pelo expediente.

.....

R.02-3435 - HIPOTECA.- Credor:- BANCO DO DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, BD-RIO, sociedade de economia mista, com sede na Praia do Flamengo 200 - 23º andar ao 25º andar, inscrito no CGC nr.30.133.060/0001-43.- Devedora e Prestante de Garantia Real:- / CARLOS MAGALHÃES REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A., já qualificada.- Interveniente Prestante de Garantia Real:- CONCAL - CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA., já qualificada.- Intervenien- te Avalista:- TEÓFILO CARLOS MAGALHÃES, brasileiro, casado, advogado, Identidade nr. - 1722839-IFP de 16.09.64 e CPF nr. 034.652.847/04, residente e domiciliado na Avenida Viei- ra Souto 582 - 10º andar.- Intervenientes Fiadores:- TEÓFILO CARLOS MAGALHÃES., já qualifi- cado e sua mulher HELOISA VEIGA MAGALHÃES, brasileira, casada, professora, Identidade nr. 1679958-IFP de 27.10.72 e CIC nr. 098.697.787/04.- Forma do Título:- Escritura pública - lavrada nas notas do 14º Ofício de Niterói-RJ, livro 336, fls. 207 - ato 73, datada de - 13.07.1982, distribuída a este Ofício de Justiça sob o nr.461, fls.100 do livro 1 em 21.- 07.1982.- Valor:- R\$ 60.000.000,00.- Vencimento:- 10 de agosto de 1983.- Taxa de Juros:- 5,9% a.m., contados dia a dia sobre o saldo devedor, exigíveis na vigência do contrato,- no seu vencimento ou liquidação, cobrados nos dias 10 de cada mês, vencendo o 1º pagamen- to em 10.09.1982 e o último em 10.08.1983.- Forma de Pagamento:- O principal será pago - em uma única parcela na data acima estabelecida para vencimento.- Valor Global da dívida:- R\$ 109.680.000,00.- Objeto da Garantia:- Em primeira e especial hipoteca, o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da ora devedora e interveniente prestante de garantia - real.- Avaliação para os efeitos do art.818 do Código Civil:- R\$ 78.000.000,00 estando in- cluído na avaliação os demais imóveis dados em garantia. Demais condições constantes da- escritura. Angra dos Reis, 21 de julho de 1982. O Oficial: *Luiz B. Matos*

Emols. Tab. V
Crs. 380,00

Emols. Tab. III
Crs. 400,00

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por EDUARDO GOMES CELESTINO DA SILVA - 14/02/2022 09:48 PROTOCOLO: S22020079629D

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash 27e2b747-cf12-4772-a9bd-9782c9281928



REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 21 M1

fl. 30v

AV-03-3435 - MEDIDA CAUTELAR. Feita em atendimento ao Ofício nº 545/L do Juízo de Direito da 24ª Vara Cível do Rio de Janeiro, assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. - Franklin Roosevelt dos Santos, em 14.07.83, aditado por outro do mesmo Juízo de Direito, de nº 633/L., de 10.08.83, para constar a existência de uma Medida Cautelar de Sequestro de Bens, requerida por COLACE - CIA. DE LANCAMENTOS, CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA - contra CARLOS MAGALHÃES REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A e MAURO MAGALHÃES PLANEJAMENTOS E INCORPORAÇÕES S/A. Angra dos Reis, 22 de agosto de 1983. O Oficial:

~~AV-04-3435 - MUDANÇA DE RAZÃO SOCIAL. Feita nos termos da AGE de 02.12.1985, arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 137999 em 30.12.1985, para constar que a firma Carlos Magalhães Realizações Imobiliárias S/A., passou a denominar-se "TIFFANY'S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A", sendo sua sede à Rua do Acre 77, sala 403, na Cidade do Rio de Janeiro. Angra dos Reis, 28 de fevereiro de 1986. O Oficial:~~

R-05-3435 - EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO.

ADQUIRENTE: CONCAL-CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA., já qualificada.

TRANSMITENTE: TIFFANY'S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., já qualificada.

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada nestas notas, livro nº 95, fls. 62/67, ato nº 66, datada de 25.02.1986.

VALOR: R\$ 75.000.000, (setenta e cinco milhões de cruzeiros). Angra dos Reis, 28 de fevereiro de 1986. O Oficial:

R-06-3435 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Procedeu-se a esta averbação nos termos da escritura lavrada nas notas deste Ofício de Justiça, livro 95, fls. 68/71, ato nº 66, datada de 25.02.1986, para constar que fica cancelado o R-02 desta matrícula, para todos os efeitos de direito. Angra dos Reis, 28 de agosto de 1986. O Oficial:

RV-07-3435 - CÊDULA DE CRÉDITO COMERCIAL Nº 88/00089-3, datada de 20 de maio de 1988. - Credor:- BANCO DO BRASIL S/A., sociedade de economia miste, com sede em Brasília-DF, inscrito no CGC nº 00.000.000/0460-00.-

Devedora:- YACHT FLAT HOTELARIA, DIVERSÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Estrada do Contorno 2629 - Loja 4 - Praia Grande - 1º distrito deste município, inscrita no CGC nº- 29.555.760/0001-47.-

Interveniente Garante:- CONCAL - CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA., já qualificada.

Valor:- Cz\$ 10.000.000,00 com vencimento para 21 de novembro de 1988, à taxa de juros de 0,910% a.m.- Demais condições constantes da cédula.-

Praça de Pagamento:- O pagamento será efetuado na praça de Angra dos Reis - RJ.-

Objeto:- O imóvel constante da presente matrícula, em hipoteca cedular de 1ª Grau e sem concorrência de terceiros.- Angra dos Reis, 20 de setembro de 1988. O Oficial:

AV-08-3435 - CANCELAMENTO.- Procedeu-se a esta averbação nos termos da autorização datada de 14.12.1988, expedida pelo credor - Banco do Brasil S/A., para constar que fica cancelado o R-07 supra, para todos os efeitos de direito.- Angra dos Reis, 20 de dezembro de 1988. O Oficial:

Assinado eletronicamente por: CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA - 07/12/2023 18:03:43
https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23120718034353700000087348287
Número do documento: 23120718034353700000087348287

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registradores
Certidão Registradores de Imóveis
Esse documento foi assinado digitalmente por EDUARDO GOMES CELESTINO DA SILVA - 14/02/2022 09:48 PROTOCOLO: S22020079629D



Registro de Imóveis

REGISTRO GERAL — 1.º OFÍCIO DE ANGRA DOS REIS

LIVRO N.º 2-AX

Fls. 292



MATRÍCULA N.º 3435 (Cont.)

DATA: 01 de fevereiro de 1988

IMÓVEL: - Continuação da matrícula nº 3435, fls. 30 do livro 2M1.-

R.09-3435 - CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL Nº 88/00158-X, datada de 06 de dezembro de 1988.-

Credor:- BANCO DO BRASIL S/A., já qualificado.-

Devedora:- YACHT FLAT HOTELARIA DIVERSÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada.-

Interveniente Garante:- CONCAL CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA., já qualificada.-

Valor:- Cz\$ 48.500.000,00 com vencimento para 03.02.1989, à taxa de juros de 2,7% por mês comercial.- Demais condições constantes da cédula.-

Praça de Pagamento:- O pagamento será efetuado na praça de Angra dos Reis - RJ.-

Objeto:- O imóvel constante da presente matrícula, em hipoteca cedular de 1º Grau e sem concorrência de terceiros.- Angra dos Reis, 01 de fevereiro de 1989. O Oficial:

AV.11:- 3435:- CANCELAMENTO:- Proceda-se a esta averbação nos termos da autofização datada de 05.05.1995, distribuída em 05.05.1995, sob o nº 229, fls. 167 do livro 71, para constar o cancelamento do R. 9, supra, para todos efeitos de direitos.- Angra dos Reis, 09 de Maio de 1995.- (José da Silva Moraes- Tabelaõ-mat. 06/1828)

JOSE DA SILVA MORAES
OFICIAL
MAT. 06/1828

R.11:- 3435:- HIPOTECA:- CREDOR:- BANCO SUDAMERIS S/A., com sede na Cidade de São Paulo, à Avenida Paulista nº 1000 e com agência Ipanema sito à Rua Visconde de Pirajá nº 04, na Cidade do Rio de Janeiro, inscrita no CGC sob o nº 60.952.038/0001-7801-73-

DEVEDORA:- CONCAL- CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA., já qualificada.-

INTERVENIENTE AVALISTAS:- JOSE CONDE CALDAS, arquiteto e VIVIANA DE GOUVEA CALDAS, empresária, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens antes da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Cidade do Rio de Janeiro, na Rua Itiquira nº 126, Leblon, portador da CIO sob o nº 219.999.887-87 e 386.196.527-53 e carteiras de identidades expedida pelo CREA RJ em 08.07.1982 nº 16.239-- 5ª Região e pelo IFF/RJ em 10.05.1969 RG nº 2.008.865.-

FORMA DO TITULO:- Escritura de Hipoteca, lavrada nas Notas do 8º Ofício do Rio de Janeiro, no livro SG-131, de fls. 027 datada de 10.05.1995.-

VALOR:- R\$178.772,00 (cento e setenta e oito mil, setecentos e setenta e dois reais)., incluídos os imóveis das matrículas nº 3425, 3433, 3427, 3441, 3443 e 3461.- Apresentou o CND do INSS série F nº 491972, PCND nº 788/95, expedida em 28.03.1995.- Angra dos Reis, 16 de junho de 1995.- O Oficial:-

JOSE DA SILVA MORAES
OFICIAL
MAT. 06/1828

AV.12:- 3435:- CANCELAMENTO:- Proceda-se a esta averbação nos termos da Ofício nº 031 do Juízo de Direito da 24ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro, distribuído em 19.01.96, sob o nº 40, fls. 10 do livro 01, para constar o cancelamento da Medida Cautelar, conforme AV. 03 da presente matrícula, referente ao Ofício 545/1, para todos efeitos de direitos.- Angra dos Reis, 19 de janeiro de 1996.- O Oficial:-

JOSE DA SILVA MORAES
OFICIAL
MAT. 06/1828

AV.13:- 3435:- CANCELAMENTO DE HIPOTECA:- Proceda-se a esta averbação nos termos da autorização datada de 18 de agosto de 1997, distribuída em 04.09.1997, sob o nº 568 fls. 93 do livro 02, para constar que fica cancelada o R.11 da presente matrícula, para todos efeitos de direitos:- Angra dos Reis, 15 de setembro de 1997.- O Oficial:-

JOSE DA SILVA MORAES
OFICIAL
MAT. 06/1828

(Continua no verso)

Este documento foi assinado digitalmente por EDUARDO GOMES CELESTINO DA SILVA - 14/02/2022 09:48 PROTOCOLO: S22020079629D

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 27e2b747-cf12-4772-a9bd-9782c9281928



Registro de Imóveis

REGISTRO GERAL — 1.º OFÍCIO DE ANGRA DOS REIS

LIVRO N.º 2-AX

Fls. 292

R.14-3435: ARROLAMENTO DE BENS: Devedora: CONCAL - CONSTRUTORA CONDE CALDAS.- Credora: DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL DE ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA NO RIO DE JANEIRO.- Forma do Título: Ofício n.º 8.950/2006-Detran/RJO/Gabin, expedido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil de Administração Tributária no Rio de Janeiro, assinado pelo Delegado da Receita Federal Sr. Dimas Angelo da Costa.- Condições: O presente registro foi feito com base no § 5º do artigo 64 da Lei n.º 9532 de 10.12.97, ficando consignado que a transferência ou oneração do imóvel deverá ser comunicada à Delegacia da Receita Federal no Rio de Janeiro, no prazo de 48 horas sob penas da Lei, e, que o cancelamento do presente registro dependerá do recolhimento pelo interessado dos emolumentos devidos e acréscimos legais. (protocolo n.º 34.327).- Angra dos Reis, 19 de abril de 2006. O oficial

Jússie Alves Barbosa
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ANGRA DOS REIS
Jússie Alves Barbosa
Escritor Substituto
Matr. 94/1649

(R).1 ato
RHY03901 JZL

AV.15-3435: CANCELAMENTO DE ARROLAMENTO DE BENS: Nos termos do Ofício n.º 69.477/2007-Derat/RJO/Gabin datado de 21/12/2007, extraída do Processo n.º 15374.002412/2001-01, expedido pela Delegacia da Receita Federal do Brasil Administração Tributária no Rio de Janeiro, foi autorizado o cancelamento de arrolamento de bens, objeto do R.14 acima, para todos os fins e efeito de direito. Custas: Nihil. (protocolo n.º 36.994).- Angra dos Reis, 12 de fevereiro de 2008. O oficial

Jússie Alves Barbosa
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ANGRA DOS REIS
Jússie Alves Barbosa
Escritor Substituto
Matrícula 94/1649

(R).1 ato
RLH45291 NCD

R.16-3435: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. CREDOR: BANCO MODAL S.A., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte), Rio de Janeiro, RJ, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 30.723.886/0001-62.- PRESTANTE DA GARANTIA REAL E INTERVENIENTE COBRIGADO/DEVEDOR SOLIDÁRIO: CONCAL CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua General Urquiza, n.º 132, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 34.271.940/0001-37.- DEVEDORA: PRS INCORPORADORA LTDA., pessoa jurídica de direito privado com sede na Rua General Urquiza, n.º 132, parte, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 05.220.411/0001-06.- INTERVENIENTES COBRIGADOS/DEVEDORES SOLIDÁRIOS: JOSÉ CONDE CALDAS, brasileiro, casado, arquiteto, portador da carteira de identidade n.º 16.239-D, expedida pelo CREA/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o n.º 219.999.887-87, domiciliado nesta cidade onde reside na Rua Itiquira, n.º 126, Leblon; Rodrigo de Gouveia Conde Caldas, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade n.º 85614519, expedida pelo IFP/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o n.º 014.291.487-80, domiciliado nesta cidade na Rua General Urquiza n.º 132- parte, Leblon.- FORMA DO TÍTULO: Termo De Aditamento à Cédula de Crédito Bancário Referente a Crédito Imobiliário n.º 2010062801, emitido em 30 de novembro de 2011, com vencimento em 20 de dezembro de 2011, cujo saldo devedor em 30 de novembro de 2011 perfazia a importância de R\$111.629,35 (cento e onze mil, seiscentos e vinte e nove reais e cinco centavos), sujeito a juros remuneratórios de 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, acrescidos de 100% (cem por cento) da taxa flutuante equivalente à variação da taxa média acumulada dos depósitos interfinanceiros de um dia (CDI - extra grupo), apurada pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos e divulgada pela Associação Nacional das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, nos termos da Circular n.º. 2905, de 30 de junho de 1999; § ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, calculados na forma prevista no Título; Termo De Aditamento A Cédula De Crédito Bancário Referente A Crédito Imobiliário n.º 2010122001, emitido em 30 de novembro de 2011, com vencimento em 20 de junho de 2012, cujo saldo devedor em 30 de novembro de 2011 perfazia a importância de R\$1.172.302,39 (um milhão, cento e setenta e dois mil, trezentos e dois reais e trinta e nove centavos), sujeito a juros remuneratórios de 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao mês, acrescidos de 100% do CDI - extra grupo, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, calculados na forma prevista no Título; Termo De Aditamento A Cédula De Crédito Bancário Referente A Crédito Imobiliário n.º 2011071401, emitido em 30 de novembro de 2011, com vencimento em 21 de janeiro de 2013, cujo saldo devedor em 30 de novembro de 2011, com vencimento a importância de R\$2.344.215,96 (dois milhões, trezentos e quarenta e quatro mil, duzentos e quinze reais e noventa e seis centavos), sujeito a juros remuneratórios de 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, acrescidos de 100% do CDI - extra grupo, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, calculados na forma prevista no Título.- OBJETO

(continua às fls. 021 do livro 2-BM)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registradores
Centro Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por EDUARDO GOMES CELESTINO DA SILVA - 14/02/2022 09:48 PROTOCOLO: S22020079629D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 27e2b747-cf12-4772-a9bd-9782c9281928



1º Ofício

de Justiça de Angra dos Reis

Registro de Imóveis



Registro Geral

LIVRO	FOLHA	MATRÍCULA
2-BM	021	3435

Rua Arcebispo Santos, 190 - Centro - Angra dos Reis - RJ - CEP 23.900-000
CNPJ 29.831.583/0001-84 - Tel.: (0xx24) 3367-1466

(continuação da matrícula nº 3435, fls. 292 do livro 2-AX).

DA GARANTIA: Em primeiro e único grau, o imóvel objeto da presente Matrícula, de propriedade da PRESTANTE DA GARANTIA REAL E COBRIGADO/DEVEDOR SOLIDÁRIO. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA EFEITO DE LEILÃO: R\$ 2.136.000,00 (dois milhões, cento e trinta e seis mil estando incluídos na avaliação os demais imóveis alienados fiduciariamente em garantia no - Instrumento Particular de Fiduciária de Bem Imóvel - Angra dos Reis -, firmado entre CREDOR PRESTANTE DA GARANTIA REAL E INTERVENIENTE COBRIGADO/DEVEDOR com a interveniência das pessoas acima qualificadas no presente em 30 de novembro de 2011. A presente Cédula foi registrada hoje 403 no Registro Auxiliar deste Ofício de Justiça. Custas: já margem do R. 403 de Registro Auxiliar. (protocolado sob o nº 43.867 em 06.12.2011). - Angra dos Reis, 09 de janeiro de 2012. O Oficial

Aparecida Seabra Coelho
1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis
Aparecida Seabra Coelho
Escrevente
Metr. 94/5539

(R)-1 ato
RSE14150 HYP

AV.17-3435: CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA): Nos termos do documento particular datado de 14/12/2012, hoje arquivado, consta que o Credor Banco Modal S.A, tendo recebido tudo que lhe era devido, dá aos devedores, plena rasa, geral e irrevogável quitação, e autoriza neste ato o cancelamento da Cédula de Crédito Bancário nº 2010062801, objeto do R.16 acima, para todos os fins e efeitos de direito. Custas: já lançadas a margem do registro 403 do Registro Auxiliar. (protocolado sob o nº 45.870 em 21/12/2012). - Angra dos Reis, 22 de janeiro de 2013. O Oficial

Jussie Alves Barbosa
1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis
Jussie Alves Barbosa
Substituto
Metr. 94/1849

(R)-1 ato
RIS82758 UQM

AV.18-3435: INDISPONIBILIDADE: Nos termos da Relação extraída da Central de Indisponibilidade de Bens - CNIB - CNJ, através do Protocolo CNBI N° 201908.2815.00750503-IA-640 datado de 28/08/2019, extraído do processo nº 00110610920155010023 - do Tribunal Regional do Trabalho da 1 Região - RJ - 23A Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, consta a Indisponibilidade contra o nome de CONCAL CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA, acima qualificada, figurando dentre outros bens o imóvel objeto da presente matrícula. Selo de Fiscalização Eletrônico nº ECYX 87534 RNT. (protocolado sob o nº 56634 em 09/09/2019). - Angra dos Reis, 16 de setembro de 2019. O Oficial

Jussie Alves Barbosa
1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis
Jussie Alves Barbosa
Substituto
Metr. 94/1849

Continua no verso...

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por EDUARDO GOMES CELESTINO DA SILVA - 14/02/2022 09:48 PROTOCOLO: S22020079629D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 27e2b747-cf12-4772-a9bd-9782c9281928



AV.19-3435: CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE: Nos termos da Relação extraída da Central de Indisponibilidade de Bens - CNIB-CNJ, através do Protocolo CNIB nº 201909.2514.00929489-TA-950 importado em 27/09/2019, extraído do processo nº 00110610920155010023, consta o **Cancelamento da Indisponibilidade**, identificada na **AV.18** acima, ocorrido em 16/09/2019, para todos os fins e efeitos de direito. Selo de Fiscalização Eletrônico nº ECYX 83204 VJB - (protocolado sob o nº 56711 em 30/09/2019).- Angra dos Reis, 04 de outubro de 2019. O Oficial

Carolina Conceição de Oliveira Justo
1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS
Carolina Conceição de Oliveira Justo
Substituta
Matr.: 94/6130

AV.20-3435: INDISPONIBILIDADE: Nos termos da Relação extraída da Central de Indisponibilidade de Bens - CNIB - CNJ, através do Protocolo CNIB nº 202001.3013.01050620-IA-809, datado de 30/01/2020, extraído do processo nº 00111029420155010016 - Tribunal Superior do Trabalho - RJ - Tribunal Regional do Trabalho da 1 Região - Fórum/Vara: RJ - Rio de Janeiro - RJ - 16A Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, consta a **Indisponibilidade** contra o nome de **CONCAL CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA**, acima qualificada, figurando dentre outros bens o imóvel objeto da presente matrícula. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EDFC 66743 DTN. (protocolado sob o nº 57407 em 10/02/2020).- Angra dos Reis, 14 de fevereiro de 2020. O Oficial.

Jussie Alves Barbosa
1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis
Jussie Alves Barbosa
Substituto
Metr. 94/1649

AV.21-3435: CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE: Nos termos da Relação extraída da Central de Indisponibilidade de Bens - CNIB-CNJ, através do Protocolo CNIB nº 202002.1215.01063472-TA-051 importado em 12/02/2020, extraído do processo nº 00111029420155010016, consta o **Cancelamento da Indisponibilidade**, identificada na **AV.20** acima, ocorrido em 14/02/2020, para todos os fins e efeitos de direito. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EDFC 68799 NGE. (protocolado sob o nº 57470 em 03/03/2020).- Angra dos Reis, 01 de abril de 2020. O Oficial.

CARTÓRIO 1º OFÍCIO DE ANGRA DOS REIS
1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis - Pedido Certidão Nº 22/000405
Karine Moraes Rodrigues da Silva
Certifico e dou fe que a presente cópia é uma reprodução fiel da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art.19 §1º da Lei 6.074/73, dela constando todos os eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel.

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça Selo Eletrônico de Fiscalização EAN 37098 REN Consulte a validade do selo em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico	<table border="0"> <tr><td>Emol.:</td><td>91,14</td></tr> <tr><td>Ressag.:</td><td>1,82</td></tr> <tr><td>FETJ:</td><td>18,22</td></tr> <tr><td>Fundperj:</td><td>4,55</td></tr> <tr><td>Funperj:</td><td>4,55</td></tr> <tr><td>Funarpen:</td><td>3,64</td></tr> <tr><td>ISSQN:</td><td>4,56</td></tr> <tr><td>Total:</td><td>128,48</td></tr> </table>	Emol.:	91,14	Ressag.:	1,82	FETJ:	18,22	Fundperj:	4,55	Funperj:	4,55	Funarpen:	3,64	ISSQN:	4,56	Total:	128,48
Emol.:	91,14																
Ressag.:	1,82																
FETJ:	18,22																
Fundperj:	4,55																
Funperj:	4,55																
Funarpen:	3,64																
ISSQN:	4,56																
Total:	128,48																

Angra dos Reis, 11/02/22

Carolina Conceição de Oliveira Justo
1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS
Carolina Conceição de Oliveira Justo
Substituta
Matr.: 94/6130

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registradores
Central Registradores de Imóveis





Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UYXSD-YNG9X-BX8G-Z9FPF>

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 **M1**

Fls: 037



MATRÍCULA N.º 3449

DATA 22 de abril de 1981.

IMÓVEL:- O lote nr. 24 da gleba "B" do loteamento denominado "Yacht Flat", situado na Praia Grande, 1º distrito deste município, cujo lote apresenta as seguintes características: Lote nr. 24- localizado no lado direito da rua projetada a 284,88m do ponto de encontro da divisa esquerda do loteamento com a estrada do contorno, mede de frente para a rua projetada 21,04m, em dois segmentos, o primeiro de 20,64m em curva de raio de 25,52m e o segundo em linha reta de 0,40m; fundos 9,80m, confrontando com o lote 14; lado direito 25,00m, confrontando com o lote 25; lado esquerdo 28,00m, confrontando com o lote 23, com a área total de 425,00m2.

Proprietária:- Carlos Magalhães Realizações Imobiliárias S/A, empresa brasileira, com sede no Rio de Janeiro, na av. Rio Branco 99- 5º andar, inscrita no CGC.nr. 42.330.563/0001-98.

Registro anterior:- Matrícula nr. 3401, fls.13, livro 2M1 de Registro Geral deste Ofício de Justiça. Angra dos Reis, 22 de abril de 1981. Eu, *Luiz B. Neto*, (mat.06/2562), datilografar, subscrevo e assino, no impedimento ocasional do responsável pelo expediente.

R:01-3449- COMPRA E VENDA.- Adquirente:- CONCAL- CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA, empresa brasileira, com sede no Rio de Janeiro, na rua gen.Urquiza 132, inscrita no CGC.nr. 34.271.940/0001-37.- **Transmitente:-** CARLOS MAGALHÃES REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A, acima qualificada.- **Forma do Título:-** Escritura pública lavrada nas notas deste Ofício de Justiça, livro 69, fls. 100/111, ato 24, datada de 14.4.81.- **Valor:-** Cr\$.245.679,85, integralmente pagos. **Este registro refere-se a 22,5% do imóvel constante desta matrícula.** Angra dos Reis 22 de abril de 1981. Eu, *Luiz B. Neto*, (mat.06/2562), datilografar, subscrevo e assino, no impedimento ocasional do responsável pelo expediente.

Emols.- Tab. VI
Cr\$. 387,40

R:02-3449:- HIPOTECA.- CREDOR:- BANCO DO DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO S/A- BD- RIO, sociedade de economia mista, com sede na Praia do Flamengo 200, 23º andar, 25º andar, inscrita no CGC.nº. 30.133.060/0001-43.- **DEVEDORA E PRESTANTE DE GARANTIA REAL-** CARLOS MAGALHÃES REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A., já qualificada.- **INTERVENIENTE / PRESTANTE DE GARANTIA REAL:** CONCAL- CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA., já qualificada. - **INTERVENIENTE AVALISTA:** TEOFILO CARLOS MAGALHÃES, brasileiro, casado, advogado, identidade nº. 1722839-IFP, de 16.09.64 e CPF.nº. 034.652.847/04, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, na avenida Visira Souto 582-10º andar.- **INTERVENIENTES FIADORES:** TEOFILO CARLOS MAGALHÃES, já qualificado, e sua mulher HELOISA VEIGA MAGALHÃES, brasileira, casada, professora, identidade nº. 1679958-IFP e CIC.nº. 098.697.787/04. - **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública lavrada nas notas do 14º Ofício de Justiça sob o nº. 461, fls.100, do livro 01 em 21.7.82. **VALOR:** Cr\$. 60.800.000,00.- **VENCIMENTO:** 10 de agosto de 1983.- **TAXA DE JUROS:** 5,9% ao mês, contados dia a dia sobre o saldo devedor, exigíveis na vigência do contrato, no seu vencimento ou liquidação, cobrados nos dias 10 de cada mês, vencendo o primeiro pagamento em 10.09.82 e o último em 10.08.983. **FORMA DO PAGAMENTO:** O principal será pago em uma única parcela na data acima estabelecida para vencimento. **VALOR GLOBAL DA DÍVIDA:-** Cr\$.109.680.000,00. **OBJETO DA GARANTIA:** Em primeira e especial hipoteca, o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de ora devedora e interveniente presente de garantia real. **AVALIAÇÃO PARA OS EFEITOS DO ART. 218 DO CÓDIGO CIVIL:** Cr\$. 78.000.000,00, estando incluído na avaliação os demais imóveis dados em garantia. Demais condições constantes da escritura. Angra dos Reis, 21 de julho de 1982. O Oficial: *Luiz B. Neto*

Emols.- Tab. VII
Cr\$. 420,00

Documentos assinados digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado





Valide aqui a certidão.

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

M?

Fl. 37v

AV-03- 3449 . MEDIDA CAUTELAR. Feita em atendimento ao Ofício nº 545/L do Juízo de Direito da 24ª Vara Cível do Rio de Janeiro, assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. - Franklin Roosevelt dos Santos, em 14.07.83, aditado por outro do mesmo Juízo de Direito, de nº 633/L., de 10.08.83, para constar a existência de uma Medida Cautelar de Sequestro de Bens, requerida por COLACE - CIA. DE LANÇAMENTOS, CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA- contra CARLOS MAGALHÃES REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A e MAURO MAGALHÃES PLANEJAMENTOS E INCORPORAÇÕES S/A. Angra dos Reis, 22 de agosto de 1983. O Oficial:

AV-04-3449 . MUDANÇA DE RAZÃO SOCIAL. Feita nos termos da AGE de 02.12.1985, arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 137999 de 30.12.1985, para constar que a firma Carlos Magalhães Realizações Imobiliárias S/A., passou a denominar-se "TIFFANY'S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.", sendo a sua sede à Rua do Acre 77, sala 903, na Cidade do Rio de Janeiro. Angra dos Reis, 28 de fevereiro de 1986. O Oficial:

R-05- 3449 : EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO.

ADQUIRENTE: TIFFANY'S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., já qualificada.

TRANSMITENTE: CONCAL-CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA., já qualificada.

FORMA DO TÍTULO: escritura pública lavrada nas notas deste Ofício de Justiça, livro nº 95, fls. 62/67, ato 25, datada de 25.02.1986.

VALOR: R\$ 75.000.000, (setenta e cinco milhões de cruzeiros). Angra dos Reis, 28 de fevereiro de 1986. O Oficial:

R-06- 3449 : DACÃO EM PAGAMENTO.

ADQUIRENTE: BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO S/A., já qualificado.

TRANSMITENTE: TIFFANY'S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., já qualificado.

FORMA DO TÍTULO: escritura pública lavrada nas notas deste Ofício de Justiça, livro nº 95, fls. 68/71, ato 26, datada de 25.02.1986.

VALOR: R\$ 75.000.000, (setenta e cinco milhões de cruzeiros). Angra dos Reis, 28 de fevereiro de 1986. O Oficial:

AV-07- 3449 : CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Procedeu-se a esta averbação, nos termos da escritura pública lavrada nas notas deste Ofício de Justiça, livro nº 95, fls. 68/71, ato 26, datada de 25.02.1986, para constar que fica cancelado o R-02 desta matrícula, para todos os efeitos de direito. Angra dos Reis, 28 de fevereiro de 1986. O Oficial:

R- 3449 . PROMESSA DE COMPRA E VENDA.

ADQUIRENTE: CONCAL-CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA., já qualificada.

ADQUIRENTE: BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO S/A., já qualificado.

FORMA DO TÍTULO: escritura pública lavrada nas notas deste Ofício de Justiça, livro nº 101, fls. 42, ato 21, datada de 16.09.1986.

VALOR: R\$ 101.859,44 (cento e um mil, seiscentos e cinquenta e nove cruzados e noventa e quatro centavos), integralmente pago. Angra dos Reis, 18 de setembro de 1986. O Oficial:

continua às fls.177, Livro nº 2-AR

custas-cr\$ 1.191,939
Tab. "VI" taxa "Z"
T. Estadual cr\$ 397,388
Darj.nº 45-098038

custas-cr\$ 1.191,939
Tab. "VI" taxa "Z"
T. Estadual cr\$ 397,388
Darj.nº 45-098038

custas-cr\$ 1.191,94
Tab. "VI" taxa "Z"
T. Estadual cr\$ 397,39
Darj.nº 45-670542

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UYXSD-YNG9X-BX8G-Z9FPPL





Valide aqui a certidão.

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

Livro N.º 2 -AR

FL. 177

ANO 1987

MATRÍCULA N.º 3449

DATA 15 / 07 / 87.



IMÓVEL: continuação da mat. 3449, fls. 037 do Livro nº 2-M1

R-09- 3449 . COMPRA E VENDA.

ADQUIRENTE: CONCAL-CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA., já qualificada.

TRANSMITENTE: BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO S/A., já qualificado

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada nas notas deste Ofício de Justiça, livro nº 105, fls. 46, ato 23 em 23.04.87

VALOR: Cz\$ 101.659,94 (cento e um mil, seiscentos e cinquenta e nove cruzados e noventa e quatro centavos). Angra dos Reis, 15 de julho de 1987. O Oficial:

custas-cr\$	12.511
tab. "VI" letra	
T. Estadual Cr\$	504,00
Derivado	45.553070

R.10-3449 - HIPOTECA.-

Credor:- BANCO BOZANO SIMONSEN S/A., instituição financeira com sede à Avenida Rio Branco 238 - 3º andar - Rio de Janeiro, inscrito no - CGC/MF sob o nº 61.356.762/0001-10.-

Devedora:- CONCAL CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA., já qualificada.-

Forma do Título:- Escritura pública lavrada nas notas do 6º Ofício do Rio de Janeiro, livro 4692, fls. 65 - ato 14, datada de 30.10.1987, distribuída a este Ofício de Justiça - sob o nº 182, fls. 23 do livro 04, em 14.04.88.-

Valor:- Cz\$ 5.340.000,00 estando incluídos os imóveis das matrículas 3441, 3451, 3453, - 3461, 3463 e 3467.-

Condições:- As constantes da escritura referida.- Avaliação do imóvel para os efeitos do art.818 do Código Civil: Cz\$ 1.000.000,00.- Consta da escritura a CND do IAPAS nº 679261 Angra dos Reis, 10 de maio de 1988. O Oficial:

AV.11:- 3449:- CANCELAMENTO:- Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 04 de maio de 1995, distribuído em 09.05.1995, sob o nº 239, fls. 168 do livro 01, para constar o cancelamento do R.10 supra, para todos efeitos de direitos.- (Angra dos Reis, 09 de maio de 1995. (José da Silva Moraes- Tabelação- mat. 06/1828).

JOSE DA SILVA MORAES
OFICIAL
MAT. 06/1828

AV.12:- 3449:- CANCELAMENTO:- Procede-se a esta averbação nos termos do Ofício 031 do Juízo de Direito da 24ª Vara de Cível da Comarca do Rio de Janeiro, distribuído em 19.01.1996, sob o nº 40, fls. 02, do livro 01, para constar o cancelamento da Medida Cautelar conforme se verifica do AV.03 da presente matrícula, referente ao Ofício 545/L, para os efeitos de direitos.- Angra dos Reis, 19 de janeiro de 1996.- O Oficial:

JOSE DA SILVA MORAES
OFICIAL
MAT. 06/1828

R.13-3449: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. CREDOR: BANCO MODAL S.A., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte), Rio de Janeiro, RJ, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0001-62.- PRESTANTE DA GARANTIA REAL E INTERVENIENTE COOBRIGADO/DEVEDOR SOLIDÁRIO: CONCAL CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua General Urquiza, nº 132, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 34.271.940/0001-37.- DEVEDORA: PRS INCORPORADORA LTDA., pessoa jurídica de direito privado com sede na Rua General Urquiza, nº 132, parte, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05.220.411/0001-06.- INTERVENIENTES COOBRIGADOS/DEVEDORES SOLIDÁRIOS: JOSÉ CONDE CALDAS, brasileiro, casado, arquiteto, portador da carteira de identidade nº. 16.239-D, expedida pelo CREA/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº. 219.999.887-87, domiciliado nesta cidade onde reside na Rua Itiquira,

(continua no verso)

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UYXSD-YNG9X-B8X8G-Z9FPPL>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado





Valide aqui a certidão.

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

Livro N.º 2 -AR

fls. 177v

ANO.....

nº 126, Leblon; Rodrigo de Gouvea Conde Caldas, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade nº 85614519, expedida pelo IFP/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 014.291.487-80, domiciliado nesta cidade na Rua General Urquiza nº 132-parte, Leblon.- **FORMA DO TÍTULO:** Termo De Aditamento à Cédula de Crédito Bancário Referente a Crédito Imobiliário nº 2010062801, emitido em 30 de novembro de 2011, com vencimento em 20 de dezembro de 2011, cujo saldo devedor em 30 de novembro de 2011 perfazia a importância de R\$111.629,35 (cento e onze mil, seiscentos e vinte e nove reais e trinta e cinco centavos), sujeito a juros remuneratórios de 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, acrescidos de 100% (cem por cento) da taxa flutuante equivalente à variação da taxa média acumulada dos depósitos interfinanceiros de um dia (CDI - extra grupo), apurada pela CETIP S.A.- Balcão Organizado de Ativos e Derivativos e divulgada pela Associação Nacional das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, nos termos da Circular nº. 2905, de 30 de junho de 1999; e ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, calculados na forma prevista no Título; Termo De Aditamento A Cédula De Crédito Bancário Referente A Crédito Imobiliário nº 2010122001, emitido em 30 de novembro de 2011, com vencimento em 20 de junho de 2012, cujo saldo devedor em 30 de novembro de 2011 perfazia a importância de R\$1.172.302,39 (um milhão, cento e setenta e dois mil, trezentos e dois reais e trinta e nove centavos), sujeito a juros remuneratórios de 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao mês, acrescidos de 100% do CDI - extra grupo, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, calculados na forma prevista no Título; Termo De Aditamento A Cédula De Crédito Bancário Referente A Crédito Imobiliário nº 2011071401, emitido em 30 de novembro de 2011, com vencimento em 21 de janeiro de 2013, cujo saldo devedor em 30 de novembro de 2011 perfazia a importância de R\$2.344.215,96 (dois milhões, trezentos e quarenta e quatro mil, duzentos e quinze reais e noventa e seis centavos), sujeito a juros remuneratórios de 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, acrescidos de 100% do CDI - extra grupo, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, calculados na forma prevista no Título.- **OBJETO DA GARANTIA:** Em primeiro e único grau, o imóvel objeto da presente Matrícula, de propriedade da PRESTANTE DA GARANTIA REAL E INTERVENIENTE COBRIGADO/DEVEDOR SOLIDÁRIO. **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA EFEITO DE VENDA EM LEILÃO:** R\$ 2.136.000,00 (dois milhões, cento e trinta e seis mil reais), estando incluídos na avaliação os demais imóveis alienados fiduciariamente em garantia no - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel - Angra dos Reis -, firmado entre CREDOR e PRESTANTE DA GARANTIA REAL E INTERVENIENTE COBRIGADO/DEVEDOR SOLIDÁRIO com a intervenção das pessoas acima qualificadas no presente registro em 30 de novembro de 2011. A presente Cédula foi registrada hoje sob o nº 403 no Registro Auxiliar deste Ofício de Justiça. Custas: já lançadas à margem do R. 403 de Registro Auxiliar. (protocolado sob o nº 43.867 em 06.12.2011).- Angra dos Reis, 09 de janeiro de 2012. O Oficial

Aparecida Seabra Coelho
1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis
Aparecida Seabra Coelho
Escrivente
Matr. 94/5539

(R).1 ato
RSE14154 URE

AV.14-3449: CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO (ALIEAÇÃO FIDUCIÁRIA): Nos termos do documento particular datado de 14/12/2012, hoje arquivado, consta que o Credor Banco Modal S.A, tendo recebido tudo que lhe era devido, dá aos devedores, plena rasa, geral e irrevogável quitação, e autoriza neste ato o cancelamento da Cédula de Crédito Bancário nº 2010062801, objeto do R.13 acima, para todos os fins e efeitos de direito. Custas: já lançadas a margem do registro 403 do Registro Auxiliar. (protocolado sob o nº 45.870 em 21/12/2012).- Angra dos Reis, 22 de janeiro de 2013. O Oficial

Jussie Alves Barbosa
1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis
Jussie Alves Barbosa
Substituto
Matr. 94/1849

(R).1 ato
RTS82762 DMO

AV.15-3449: INDISPONIBILIDADE: Nos termos da Relação extraída da Central de Indisponibilidade de Bens - CNIB - CNJ, através do Protocolo CNBI Nº 201908.2815.00750503-IA-640 datado de 28/08/2019, extraído do processo nº 00110610920155010023 - do Tribunal Regional do Trabalho da 1 Região - RJ - 23A Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, consta a Indisponibilidade contra o nome de CONCAL CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA, acima qualificada, figurando dentre outros bens o imóvel objeto da presente matrícula. Selo de Fiscalização Eletrônico nº ECYX 87539 IKJ. (protocolado sob o nº 56634 em 09/09/2019).- Angra dos Reis, 16 de setembro de 2019. O Oficial

Jussie Alves Barbosa
1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis
Jussie Alves Barbosa
Substituto
Matr. 94/1849

Continua no Livro 2-BP às fls. 183

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UYXSD-YNG9X-B8X8G-Z9FPPL>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado





Valide aqui a certidão.

Justiça de Angra dos Reis

Registro de Imóveis

LIVRO	FOLHA	MATRÍCULA
2-BP	183	3449



Registro Geral

Rua Arcebispo Santos, 190 - Centro - Angra dos Reis - RJ - CEP 23.900-000
CNPJ 29.831.583/0001-84 - Tel.: (0xx24) 3367-1466

(Continuação da matrícula n° 3449, fls. 177 do livro 2-AR)

AV. 16-3449: CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE: Nos termos da Relação extraída da Central de Disponibilidade de Bens - CNIB - CNJ, através do Protocolo CNIB n° 201909.2514.00929489-TA-950 importado em 27/09/2019, extraído do processo n° 00110610920155010023, consta o **Cancelamento da Indisponibilidade**, identificada na AV.15 acima, ocorrido em 16/09/2019, para todos os fins e efeitos de direito. Selo de Fiscalização Eletrônico n° ECYX 83209 THY - (protocolado sob o n° 56711 em 30/09/2019).- Angra dos Reis, 04 de outubro de 2019. O Oficial

Carolina Conceição de Oliveira Justo
 OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS
 Carolina Conceição de Oliveira Justo
 Substituta
 Matr.: 94/6130

AV. 17-3449: INDISPONIBILIDADE: Nos termos da Relação extraída da Central de Disponibilidade de Bens - CNIB - CNJ, através do Protocolo CNIB n° 202001.3013.01050620-IA-809, datado de 30/01/2020, extraído do processo n° 00111029420155010016 - Tribunal Superior do Trabalho - RJ - Tribunal Regional do Trabalho da 1 Região - Fórum/Vara: RJ - Rio de Janeiro - RJ - 16A Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, consta a **Indisponibilidade** contra o nome de **CONCAL CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA**, acima qualificada, figurando dentre outros bens o imóvel objeto da presente matrícula. Selo de Fiscalização Eletrônico n° EDFC 67947 RPD. (protocolado sob o n° 57407 em 10/02/2020).- Angra dos Reis, 14 de fevereiro de 2020. O Oficial.

Jussie Alves Barbosa
 1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis
 Jussie Alves Barbosa
 Substituto
 Matr. 94/1649

AV. 18-3449: CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE: Nos termos da Relação extraída da Central de Disponibilidade de Bens - CNIB - CNJ, através do Protocolo CNIB n° 202002.1215.01063472-TA-051 importado em 12/02/2020, extraído do processo n° 00111029420155010016, consta o **Cancelamento da Indisponibilidade**, identificada na AV.17 acima, ocorrido em 14/02/2020, para todos os fins e efeitos de direito. Selo de Fiscalização Eletrônico n° EDFC 68803 HWY. (protocolado sob o n°

Continua no verso...

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UYXSD-YNG9X-B8X8G-Z9FPPL>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado





Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UYXSD-YNG9X-B8X8G-Z9FPL>

57470 em 03/03/2020).- Angra dos Reis, 01 de abril de 2020. O Oficial.



1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis
Karina Moraes Rodrigues da Silva
Escrevente
Matr. 94/5542



CARTÓRIO 1º OFÍCIO DE ANGRA DOS REIS
Pedido Certidão Nº 22/001705

Certifico e dou fé que a presente cópia é uma reprodução fiel da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art.19 §1º da Lei 6015/73, dela constando todos os eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel.

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização

SELO 21910 UUP

Consulte a validade do selo em: <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Emol.:	91,14
Ressag:	1,82
FETJ:	18,22
Fundperj:	4,55
Funperj:	4,55
Funarpen:	3,64
ISSQN:	4,56
Total:	128,48

Angra dos Reis, 13/06/22

Elaine de Carvalho Miranda

1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS
Elaine de Carvalho Miranda
Escrevente
Matr.: 94/13291

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Assinado eletronicamente por: CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA - 07/12/2023 18:03:44

<https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23120718034391100000087348289>

Número do documento: 23120718034391100000087348289



Valide aqui a certidão.

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

LIVRO N.o 2 **M1**

FLS.038



MATRÍCULA N.o 3451.....

DATA 22 de abril de 1981

IMÓVEL:- O lote nr.25 da gleba "B" do loteamento denominado "Yacht Flat", situado na - Praia Grande, 1º distrito deste município, cujo lote apresenta as seguintes características: Lote nr.25 - localizado no lado direito da rua projetada a 305,92m do ponto de encontro da divisa esquerda do loteamento com a estrada do contorno, mede de frente para a rua projetada 20,20m; fundos 13,40m confrontando com o lote 13; lado direito 21,80m confrontando com o lote 26; lado esquerdo 25,00m, confrontando com o lote 24; com a área total de - 384,00m2.

Proprietária:- Carlos Magalhães Realizações Imobiliárias S/A., empresa brasileira, com sede no Rio de Janeiro, na Av.Rio Branco 99 - 5º andar, inscrita no CGC.nr. 42.330.563/0001-98.

Registro Anterior:- Matrícula nr.3401, fls.13 do livro 2M1 de Registro Geral, deste Ofício de Justiça. Angra dos Reis, 22 de abril de 1981. Eu, *[assinatura]* (mat.06/2562) datilografei, subscrevo e assino no impedimento ocasional do responsável pelo expediente.

R.01-3451 - COMPRA E VENDA.- Adquirente:- CONCAL - CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA., empresa brasileira, com sede no Rio de Janeiro, na Rua Gen. Urquiza 132, inscrita no CGC. nr.- 34.271.940/0001-37.- **Transmitente:-** CARLOS MAGALHÃES REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A., acima qualificada.- **Forma do Título:-** Escritura pública lavrada nas notas deste Ofício de Justiça, livro 69, fls.100/111, ato 24, datada de 14.04.1981.- **Valor:-** CR\$ 245.679,85, integralmente pagos. Este registro refere-se a 22,5% do imóvel constante desta matrícula. Angra dos Reis, 22 de abril de 1981. Eu, *[assinatura]*, (mat.06/2562) datilografei, subscrevo e assino no impedimento ocasional do responsável pelo expediente.

Empls. - Tab. III
Cr\$ 2.387,40

R:02-3451:- HIPOTECA.- CREDOR:- BANCO DO DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO S/A-BD-RIO, sociedade de economia mista, com sede na Praia do Flamengo 200, 23ª andar, ao - 25º andar, inscrito no CGC.nr. 30.133.060/0001-43.- **DEVEDORA E PRESTANTE DA GARANTIA REAL** CARLOS MAGALHÃES REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A., já qualificada.- **INTERVENIENTE PRESTANTE DE GARANTIA REAL:** CONCAL- CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA., já qualificada.- **INTERVENIENTE AVALISTA:-** TEOFILO CARLOS MAGALHÃES, brasileiro, advogado, casado, identidade nº.1722839 IFP, de 16.09.64 e CPF.nº. 034.652.847/04, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, na avenida Vieira Souto 582-10º andar.- **INTERVENIENTES FIADORES:-** TEOFILO CARLOS MAGALHÃES, já qualificado, e sua mulher HELOISA VEIGA MAGALHÃES, brasileira, casada, professora, identidade nº.1679958-IFP e CID.nº. 098.697.787/04. **FORMA DO TITULO:-** Escritura pública lavrada nas notas do 14º Ofício de Niterói, livro 336, fls.297, ato 73, datada de 13.07.82, distribuída a este Ofício de Justiça sob o nº. 461, fls. 100, do livro 01, em 21.07.82.- **VALOR:-** Cr\$ 60.000.000,00.- **VENCIMENTO:-** 10 de agosto de 1983.- **TAXA DE JUROS:-** 5,9% ao mês, contados dia a dia sobre o saldo devedor, exigíveis na vigência do contrato, no seu vencimento ou liquidação, cobrados nos dias 10 de cada mês, vencendo o primeiro pagamento em 10.09.82 e o último em 10.08.983.- **FORMA DO PAGAMENTO:-** O principal será pago em uma única parcela na data acima estabelecida para vencimento. **VALOR GLOBAL DA DÍVIDA:-** Cr\$ 109.680.000,00.- **OBJETO DA GARANTIA:-** Em primeira e especial hipoteca, o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de da ora devedora e interveniente presente de garantia real.- **AVALIAÇÃO PARA OS EFEITOS DO ART.818 DO CÓDIGO CIVIL:-** Cr\$ 78.000.000,00, estando incluído na avaliação os demais imóveis dados em garantia. Demais condições constantes da escritura. Angra dos Reis, 21 de julho de 1982. O Oficial: *[assinatura]*

Empls. - Tab. III
Cr\$ 410,00

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R6JZ8-TEGSG-J8R7F-NGXSG>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado





Valide aqui a certidão.

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2111

fl. 38v

AV-03-3451 . MEDIDA CAUTELAR. Feita em atendimento ao Ofício nº 545/L do Juízo de Direito da 24ª Vara Cível do Rio de Janeiro, assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. - Franklin Roosevelt dos Santos, em 14.07.83, aditado por outro do mesmo Juízo de Direito, de nº 633/L., de 10.08.83, para constar a existência de uma Medida Cautelar de Sequestro de Bens, requerida por COLACE - CIA. DE LANÇAMENTOS, CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA contra CARLOS MAGALHÃES REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A e MAURO MAGALHÃES PLANEJAMENTOS E INCORPORAÇÕES S/A. Angra dos Reis, 22 de agosto de 1983. O Oficial:

AV-04-3451 : MUDANÇA DE RAZÃO SOCIAL. Feita nos termos da AGC do 02.12.1985, arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 137999 de 30.12.1985, para constar que a firma Carlos Magalhães Realizações Imobiliárias S/A., passou a denominar-se "TIFFANY'S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.", sendo a sua sede à Rua do Acre 77, sala 903, na Cidade do Rio de Janeiro. Angra dos Reis, 28 de fevereiro de 1986. O Oficial:

R-05-3451 : EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO.

ADQUIRENTE: TIFFANY'S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., já qualificada.

TRANSMITENTE: CONCAL-CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA., já qualificada.

FORMA DO TÍTULO: escritura pública lavrada nas notas deste Ofício de Justiça, livro nº 95, fls. 62/67, ato 25, datada de 25.02.1986.

VALOR: R\$ 75.000.000, (setenta e cinco milhões de cruzeiros). Angra dos Reis, 28 de fevereiro de 1986. O Oficial:

R-06-3451 : DAÇÃO EM PAGAMENTO.

ADQUIRENTE: BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO S/A., já qualificada.

TRANSMITENTE: TIFFANY'S EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., já qualificada.

FORMA DO TÍTULO: escritura pública lavrada nas notas deste Ofício de Justiça, livro nº 95, fls. 68/71, ato 26, datada de 25.02.1986.

VALOR: R\$ 75.000.000, (setenta e cinco milhões de cruzeiros). Angra dos Reis, 28 de fevereiro de 1986. O Oficial:

AV-07-3451 : CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Proceda-se a esta averbação em escritura pública lavrada nas notas deste Ofício de Justiça, livro nº 95, fls. 68/71, ato 26, datada de 25.02.1986, para constar que fica cancelado o R-02 desta matrícula, para todos os efeitos de direito. Angra dos Reis, 28 de fevereiro de 1986. O Oficial:

R-08-3451 : PROMESSA DE COMPRA E VENDA.

ADQUIRENTE: CONCAL-CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA., já qualificada.

ADQUIRENTE: BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO S/A., já qualificada.

FORMA DO TÍTULO: escritura pública lavrada nas notas deste Ofício de Justiça, livro nº 111, fls. 44, ato 22, datada de 16.09.1986.

VALOR: R\$ 101.257,04 (cento e um mil, seiscentos e cinquenta e nove cruzados e noventa e sete centavos), integralmente pago. Angra dos Reis, 18 de setembro de 1986. O Oficial:

continua às fls. 178, livro nº 2-AR

custas-cr\$ 1.111,939
tab. "VI" letra "E"
T. Estadual Cr\$ 194,388
S/A. YS-670546

custas-cr\$ 1.111,939
tab. "VI" letra "E"
T. Estadual Cr\$ 194,388
da es - YS-670546

custas-cr\$ 1.111,94
tab. "VI" letra "E"
T. Estadual Cr\$ 194,39
Darj.n.º YS-670546

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R6JZ8-TEGSG-J8R7F-NGXSG>





Valide aqui a certidão.

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

Livro N.º 2 -AR

FL. 178

ANO



DATA 15 / 07 / 87

MATRÍCULA N.º 3451

IMÓVEL: continuação da mat. 3451, fls. 038 do Livro nº 2-M1
R-09- 3451. COMPRA E VENDA.

ADQUIRENTE: CONCAL-CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA., já qualificada.

TRANSMITENTE: BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO S/A., já qualificado

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada nas notas deste Ofício de Justiça, livro nº 105, fls. 48, ato 24 em 23.04.87

VALOR: Cz\$ 101.659,94 (cento e um mil, seiscentos e cinquenta e nove cruzados e noventa e quatro centavos). Angra dos Reis, 15 de julho de 1987. O Oficial:

R.10-3451 - HIPOTECA.-

custas cr\$	508,00
tab. "VI" letra "	1
T. Estadual Cr\$	508,00
Cartão	45-560337

Credor:- BANCO BOZANO SIMONSEN S/A., instituição financeira com sede à Avenida Rio Branco 238 - 3º andar - Rio de Janeiro, inscrito no CGC/MF sob o nº 61356.762/0001-10.-

Devedora:- CONCAL CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA., já qualificada.-

Forma do Título:- Escritura pública lavrada nas notas do 6º Ofício do Rio de Janeiro, livro 4692, fls. 65 - ato 14, datada de 30.10.1987, distribuída a este Ofício de Justiça sob o nº 192, fls. 23 do livro 04, em 14.04.88.-

Valor:- Cz\$ 5.340.000,00 estando incluídos os imóveis das matrículas 3441, 3449, 3453, 3461, 3463 e 3467.-

Condições:- As constantes da referida escritura.- Avaliação do imóvel para os efeitos do art. 818 do Código Civil: Cz\$ 1.000.000,00.- Consta da escritura a CND do IAPAS nº 679261. Angra dos Reis, 10 de maio de 1988. O Oficial:

AV.11:- 3451:- CANCELAMENTO:- Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 04 de maio de 1995, distribuído em 09.05.1995, sob o nº 237, fls. 168 do Livro 01, para constar o cancelamento do R.10, supra para todos efeitos de direitos.- Angra dos Reis, 09 de maio de 1995.- (José da Silva Moraes mat. 06/1828). JOSE DA SILVA MORAES OFICIAL MAT. 06/1828

AV.12:- 3451:- CANCELAMENTO:- Procede-se a esta averbação nos termos do Ofício 031 do Juízo de Direito da 24ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro, no livro 01 distribuído sob o nº 40, fls. 10, para constar o cancelamento da Medida Cautelar conforme se verifica do AV.03 da presente matrícula, referente ao Ofício 545/L, para todos efeitos de direitos. Angra dos Reis, 19 de janeiro de 1996.- O Oficial:- JOSE DA SILVA MORAES OFICIAL MAT. 06/1828

R.13-3451: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. CREDOR: BANCO MODAL S.A., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte), Rio de Janeiro, RJ, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0001-62.- PRESTANTE DA GARANTIA REAL E INTERVENIENTE COBRIGADO/DEVEDOR SOLIDÁRIO: CONCAL CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua General Urquiza, nº 132, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 34.271.940/0001-37.- DEVEDORA: PRS INCORPORADORA LTDA., pessoa jurídica de direito privado com sede na Rua General Urquiza, nº 132, parte, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 05.220.411/0001-06.- INTERVENIENTES COBRIGADOS/DEVEDORES SOLIDÁRIOS: JOSÉ CONDE CALDAS, brasileiro, casado, arquiteto, portador da carteira de identidade nº. 16.239-D, expedida pelo CREA/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº. 219.999.887-87, domiciliado nesta cidade onde reside na Rua Itiquira, nº 126, Leblon; Rodrigo de Gouveia Conde Caldas, brasileiro, casado, empresário,

(continua no verso)

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/R6JZ8-TEGSG-J8R7F-NGXSG

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado





Valide aqui a certidão.

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

Livro N.º 2-AR

fls. 178v

ANO.....

portador da carteira de identidade n.º 85614519, expedida pelo IFP/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o n.º 014.291.487-80, domiciliado nesta cidade na Rua General Urquiza n.º 132-parte, Leblon.- **FORMA DO TÍTULO:** Termo De Aditamento à Cédula de Crédito Bancário Referente a Crédito Imobiliário n.º 2010062801, emitido em 30 de novembro de 2011, com vencimento em 20 de dezembro de 2011, cujo saldo devedor em 30 de novembro de 2011 perfazia a importância de R\$111.629,35 (cento e onze mil, seiscentos e vinte e nove reais e trinta e cinco centavos), sujeito a juros remuneratórios de 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, acrescidos de 100% (cem por cento) da taxa flutuante equivalente à variação da taxa média acumulada dos depósitos interfinanceiros de um dia (CDI - extra grupo), apurada pela CETIP S.A.- Balcão Organizado de Ativos e Derivativos e divulgada pela Associação Nacional das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANEIMA, nos termos da Circular n.º. 2905, de 30 de junho de 1999; % ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, calculados na forma prevista no Título; Termo De Aditamento A Cédula De Crédito Bancário Referente A Crédito Imobiliário n.º 2010122001, emitido em 30 de novembro de 2011, com vencimento em 20 de junho de 2012, cujo saldo devedor em 30 de novembro de 2011 perfazia a importância de R\$1.172.302,39 (um milhão, cento e setenta e dois mil, trezentos e dois reais e trinta e nove centavos), sujeito a juros remuneratórios de 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao mês, acrescidos de 100% do CDI - extra grupo, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, calculados na forma prevista no Título; Termo De Aditamento A Cédula De Crédito Bancário Referente A Crédito Imobiliário n.º 2011071401, emitido em 30 de novembro de 2011, com vencimento em 21 de janeiro de 2013, cujo saldo devedor em 30 de novembro de 2011 perfazia a importância de R\$2.344.215,96 (dois milhões, trezentos e quarenta e quatro mil, duzentos e quinze reais e noventa e seis centavos), sujeito a juros remuneratórios de 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, acrescidos de 100% do CDI - extra grupo, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, calculados na forma prevista no Título.- **OBJETO DA GARANTIA:** Em primeiro e único grau, o imóvel objeto da presente Matrícula, de propriedade da PRESTANTE DA GARANTIA REAL E INTERVENIENTE COBRIGADO/DEVEDOR SOLIDÁRIO. **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA EFEITO DE VENDA EM LEILÃO:** R\$ 2.136.000,00 (dois milhões, cento e trinta e seis mil reais), estando incluídos na avaliação os demais imóveis alienados fiduciariamente em garantia no - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel - Angra dos Reis -, firmado entre CREDOR e PRESTANTE DA GARANTIA REAL E INTERVENIENTE COBRIGADO/DEVEDOR SOLIDÁRIO com a interveniência das pessoas acima qualificadas no presente registro em 30 de novembro de 2011. A presente Cédula foi registrada hoje sob o n.º 403 no Registro Auxiliar deste Ofício de Justiça. Custas: já lançadas à margem do R. 403 de Registro Auxiliar. (protocolado sob o n.º 43.867 em 06.12.2011).- Angra dos Reis, 09 de janeiro de 2012. O Oficial

Assinado
1.º Ofício de Justiça de Angra dos Reis
Aparecida Seabra Coelho
Escrivente
Matr. 94/1649

(R).1 ato
RSE14155 GN

AV.14-3451: CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA): Nos termos do documento particular datado de 14/12/2012, hoje arquivado, consta que o Credor Banco Modal S.A, tendo recebido tudo que lhe era devido, dá aos devedores, plena rasa, geral e irrevogável quitação, e autoriza neste ato o cancelamento da Cédula de Crédito Bancário n.º 2010062801, objeto do R.13 acima, para todos os fins e efeitos de direito. Custas: já lançadas a margem do registro 403 do Registro Auxiliar. (protocolado sob o n.º 45.870 em 21/12/2012).- Angra dos Reis, 22 de janeiro de 2013. O Oficial

Assinado
1.º Ofício de Justiça de Angra dos Reis
Jussie Alves Barbosa
Substituto
Matr. 94/1649

(R).1 ato
RTS82763 GN

AV.15-3451: INDISPONIBILIDADE: Nos termos da Relação extraída da Central de Disponibilidade de Bens - CNIB - CNJ, através do Protocolo CNBI N.º 201908.2815.00750503-IA-640 datado de 28/08/2019, extraído do processo n.º 08110610920155010023 - do Tribunal Regional do Trabalho da 1 Região - RJ - 23ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, consta a indisponibilidade contra o nome de COECAL CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA, acima qualificada, figurando dentre outros bens o imóvel objeto da presente matrícula. Salo de Fiscalização Eletrônico n.º ECYX 87540 HJU. (protocolado sob o n.º 56634 em 09/09/2019).- Angra dos Reis, 16 de setembro de 2019. O Oficial

Assinado
1.º Ofício de Justiça de Angra dos Reis
Jussie Alves Barbosa
Substituto
Matr. 94/1649

Continua no Livro 2-BP às fls. 184

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R6JZ8-TEGSG-J8R7F-NGXSG>

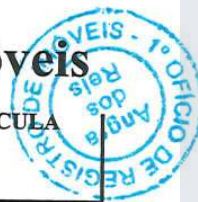




Valide aqui a certidão.

Justiça de Angra dos Reis

Registro de Imóveis



LIVRO	FOLHA	MATRÍCULA
2-BP	184	3451

Registro Geral

Rua Arcebispo Santos, 190 - Centro - Angra dos Reis - RJ - CEP 23.900-000
CNPJ 29.831.583/0001-84 - Tel.: (0xx24) 3367-1466

(Continuação da matrícula n° 3451, fls. 178 do livro 2-AR)

AV.16-3451: CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE: Nos termos da Relação extraída da Central de Indisponibilidade de Bens - CNIB-CNJ, através do Protocolo CNIB n° 201909.2514.00929489-TA-950 importado em 27/09/2019, extraído do processo n° 00110610920155010023, consta o **Cancelamento da Indisponibilidade**, identificada na AV.15 acima, ocorrido em 16/09/2019, para todos os fins e efeitos de direito. Selo de Fiscalização Eletrônico n° ECYX 83210 WUL - (protocolado sob o n° 56711 em 30/09/2019).- Angra dos Reis, 04 de outubro de 2019. O Oficial

Carolina Conceição de Oliveira Justo
1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS
Carolina Conceição de Oliveira Justo
Substituta
Matr.: 94/6130

AV.17-3451: INDISPONIBILIDADE: Nos termos da Relação extraída da Central de Indisponibilidade de Bens - CNIB - CNJ, através do Protocolo CNIB n° 202001.3013.01050620-IA-809, datado de 30/01/2020, extraído do processo n° 00111029420155010016 - Tribunal Superior do Trabalho - RJ - Tribunal Regional do Trabalho da 1 Região - Fórum/Vara: RJ - Rio de Janeiro - RJ - 16A Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, consta a **Indisponibilidade** contra o nome de **CONCAL CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA**, acima qualificada, figurando dentre outros bens o imóvel objeto da presente matrícula. Selo de Fiscalização Eletrônico n° EDFC 67948 XXU. (protocolado sob o n° 57407 em 10/02/2020).- Angra dos Reis, 14 de fevereiro de 2020. O Oficial.

Jussie Alves Barbosa
1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis
Jussie Alves Barbosa
Substituto
Matr. 94/1649

AV.18-3451: CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE: Nos termos da Relação extraída da Central de Indisponibilidade de Bens - CNIB-CNJ, através do Protocolo CNIB n° 202002.1215.01063472-TA-051 importado em 12/02/2020, extraído do processo n° 00111029420155010016, consta o **Cancelamento da Indisponibilidade**, identificada na AV.17 acima, ocorrido em 14/02/2020, para todos os fins e efeitos de direito. Selo de Fiscalização Eletrônico n° EDFC 68804 VRJ. (protocolado sob o n° 57470 em 03/03/2020).- Angra dos Reis, 01 de abril de 2020. O Oficial.

Karina Moraes Rodrigues de Silva
1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis
Karina Moraes Rodrigues de Silva
Escrivente
Matr. 94/5642

A validade desta certidão está condicionada na visualização do selo de fiscalização eletrônico aposto no verso desta folha.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R6JZ8-TEGSG-J8R7F-NGXSG>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado





Valide aqui a certidão.



CARTÓRIO 1º OFÍCIO DE ANGRA DOS REIS

Pedido Certidão Nº 22/001706

Certifico e dou fé que a presente cópia é uma reprodução fiel da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art.19 §1º da Lei 6015/73, dela constando todos os eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel.

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização

EEED 21911 GLM

Consulte a validade do selo em: <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Emol.:	91,14
Ressag:	1,82
FETJ:	18,22
Fundperj:	4,55
Funperj:	4,55
Funarpen:	3,64
ISSQN:	4,56
Total:	128,48

Angra dos Reis, 13/06/22

Elaine de Carvalho Miranda

1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS
Elaine de Carvalho Miranda
Escrivente
Matr.: 94/13291

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R6JZ8-TEGSG-J8R7F-NGXSG>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

SAEC
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



ANEXO I
DO NORMATIVO SARB 14/2014
LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO
EM IMÓVEIS URBANOS
(texto vigente consolidado)

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

DATA DA VISITA: 08/08/2022:

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Lotes no Loteamento Yacht Flat

1.2. Endereço: Av Ver Ben Adelino nº 3.376, lotes 2, 24, 25, 30 e 34 Gleba B. Cidade: Angra dos Reis UF: RJ

1.3. Uso atual do imóvel: Lote desocupado Uso pretendido:

1.4. Existe indústria no local? sim não

Nome da indústria:

Ramo de atividade:

1.5. Coordenadas Geográficas: 23° 1.323'S 44° 20.568'O

1.6. Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)? sim não

1.7 Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo I. - VIDE FOTO AÉREA/IMAGEM DE SATÉLITE NO ANEXO I



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

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial atualizada de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: INEA

Órgão Ambiental Municipal:

Nota: Caso o imóvel esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas favor indicar “sim” na pergunta 6.1.

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

Não Sim. Que tipo? Quando?

2.3. Os logradouros que perfazem o entorno* onde está localizado o imóvel avaliado estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).

Não Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança?

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: INEA

Órgão Ambiental Municipal:

Nota: Caso seja identificado algum imóvel no entorno do imóvel que esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas, favor indicar “sim” na pergunta 6.6.2.

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



3. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

3.1. Identificação de potenciais fontes de contaminação. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: vistoria in loco		
Observações e/ou justificativa:		

Nota: Caso sejam marcados Indícios de Contaminação no quadro 3.1, favor apontar “sim” na pergunta 6.1.



3.2 Infraestrutura:

Imóvel avaliado	Sim	Não	Não Identificado visualmente
Possui caixa separadora de água e óleo?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui toda área do imóvel sem solo exposto?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui reservatório de água subterrâneo?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui espaços subterrâneos?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Espaços subterrâneos possuem sistema de ventilação?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



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

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferrovelho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comércio. Que: Tipo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: vistoria in loco Observações e/ou justificativa:		

3.4. Informações ou observações complementares:

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO ENTORNO DO IMÓVEL

4.1 Nos logradouros que perfazem o **entorno** onde está localizado o imóvel avaliando foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo ou piso, odores de substâncias químicas (combustíveis, gás e/ou outros), vazamento ou derramamento de substâncias químicas, entre outras?

Não Sim

Caso afirmativo, indicar:



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

Atividade	Existe	Não existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mineradora. Qual?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever os tipos de resíduos:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, descreva no campo abaixo 'Observações e/ou justificativa'.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: vistoria in loco			
Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno?			
Observações e/ou justificativa:			

Nota: Caso sejam marcadas atividades do quadro 4.2 que possuam Índícios de Contaminação, na opinião do avaliador, favor apontar "sim" na pergunta 6.3.



5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES:

- 5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que subsidiará o Banco para a realização de Diagnósticos e solicitação de Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- 5.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- 5.3 Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6. RESUMO:

6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim

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

Não Sim - Indique o local

Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas à questão 4.2?

Não Sim - Indique o local

Carlos E. Fonseca

Consult Engenharia e Avaliações Ltda.

Nome do Responsável pelo preenchimento

Nome da Empresa representada



48.882.971/0001-39

CNPJ da empresa representada

*Assinatura do Responsável pelo preenchimento

*Vide certificação da assinatura digital na última página do documento.

**Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015.
Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.
Atualizado pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020.**



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO I

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



03/08/2022



26/12/2007



SOLICITANTE: CONCAL

FINALIDADE: Apoio à Operação Financeira

OBJETIVO: Valor de Mercado de Compra e Venda e Valor de Liquidação Forçada

ENDEREÇO: Rua São Francisco Xavier nº 32, loja e 25 salas de estoque do Ed. Plenus Empresarial

BAIRRO: Tijuca

CIDADE: Rio de Janeiro

UF: RJ

TIPO: Loja e Salas Comerciais

USO: Comercial



DATA BASE: Setembro / 2022

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: R\$ 8.693.000,00 (Total das 25 salas + 01 loja)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA: R\$ 5.216.000,00 (Total das 25 salas + 01 loja)

(*) o valor apresentado, refere-se ao somatório das vendas individualizadas das unidades. Uma provável operação que contemple a totalidade da carteira para um único interessado, deve-se estudar um desconto a ser negociado entre as partes.



1. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rua São Francisco Xavier nº 32, loja e 25 salas de estoque do Ed. Plenus Empresarial		
Bairro: Tijuca	Cidade: Rio de Janeiro	UF: RJ

2. LOGRADOURO PRINCIPAL – RUA SÃO FRANCISCO XAVIER

Mãos de Direção: Única	Pistas: 01	Traçado: Retilíneo
Perfil: Plano	Pavimentação: Asfalto	Calçadas: Em cimentado

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Horizontal
<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input checked="" type="checkbox"/> Vertical
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	

Área sujeita a enchentes

Sim Não

3.2 Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input checked="" type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

3.3 Infra-estrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	
<input checked="" type="checkbox"/> Trem	<input checked="" type="checkbox"/> Cultura	Nível de escoamento
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	<input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim

Principais pólos de influência: Supermercado Mundial e Estação de Metrô São Francisco Xavier

Principais vias de acesso: Ruas Conde de Bonfim e Dr. Satamini



4. CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO			
Nome: Plenus Empresarial			
Nº Pavimentos: 16 (02 subsolos, térreo, 01 pavimento garagem, 11 pav-tipo com 10 salas por andar e cobertura com telhado)			
Padrão Construtivo: Médio		Estrutura: Concreto armado e alvenaria	
Estrutura: Concreto armado		Fechamento Lateral: Alvenaria revestida	
Revestimento Externo: Cortina de vidro, massa e pintura, cerâmica e placas tipo alucobond			
Idade Aparente: 06 anos		Estado de Conservação: Entre novo e regular	
Nº Elevadores: 02	Marca dos Elevadores: Atlas Schindler	Capacidade: 8 pessoas ou 600 kg	
Ar Condicionado: Individual tipo split			
Segurança contra Incêndio: Extintores, sprinklers, luz e alarme de emergência e rede de hidrantes			
Segurança e Tecnologia: Catraca eletrônica de acesso, circuito fechado de TV, 01 elevador acessível no acesso.			
Áreas Comuns: 1º subsolo com Hall de elevadores, auditório para aproximadamente 40 pessoas, Café e 02 salas de reunião.			
Estacionamento: Em sistema rotativo nos 02 subsolos, térreo e pavimento elevado nos fundos			



5. UNIDADE AVALIANDA

Tratam-se de objeto de avaliação 25 salas e 01 loja, todas as salas possuem as mesmas características, conforme apresentado à seguir:

5.1 Características Gerais - Salas

Dependências Internas: Conjunto comercial com sala e banheiro.	
Área Privativa: Vide quadro abaixo	Conforme: Folder
Fração Ideal:	Nº Vagas: 01 vaga por sala
Idade: 06 anos	Estado de Conservação: Entre Novo e regular
Observações Complementares: As salas encontram-se conforme entregues pela construtora, sem acabamentos – estado 1ª locação	
Foram visitadas as unidades 405, 406, 507 (fundos) e 603 (frente para São Francisco Xavier)	

5.2 Acabamentos Internos Observados

Piso:	Contra-piso e cerâmica (banheiros)
Parede:	massa com pintura à base de látex e azulejos
Forro:	Laje e instalações aparentes – aguardando forro e gesso nos banheiros
Esquadria:	Alumínio
Outros:	Conta com bancada em granito para copa e louças brancas

5.3 Características Gerais - Loja

Dependências Internas: Loja frente de rua, acima do nível da rua, com salão e jirau com acesso por escada caracol com salão e 02 banheiros.	
Área Privativa: Vide quadro abaixo	Conforme: Folder
Fração Ideal:	Nº Vagas: 01 vaga
Idade: 06 anos	Estado de Conservação: Entre Novo e regular
Observações Complementares: As loja encontra-se conforme entregue pela construtora, sem acabamentos – estado 1ª locação	

5.4 Acabamentos Internos Observados

Piso:	Contra-piso e cerâmica (banheiros)
Parede:	massa com pintura à base de látex e azulejos
Forro:	Laje e instalações aparentes – aguardando forro e gesso nos banheiros
Esquadria:	Alumínio
Outros:	Conta com bancada em granito para copa e louças brancas



Planta do pavimento-tipo



Quadro de Áreas

QUADRO DE ÁREAS

• ÁREAS PRIVATIVAS SALAS PAVIMENTO TIPO (2º ao 12º)

COLONAS	ÁREA PRIV.(m²)
201 A 1201	30,89
202 A 1202	25,43
203 A 1203	24,78
204 A 1204	24,10
205 A 1205	29,75
206 A 1206	29,75
207 A 1207	25,50
208 A 1208	24,78
209 A 1209	25,43
210 A 1210	30,89

• ÁREA PRIVATIVA LOJA

LOJA A	ÁREA PRIV.(m²)
LOJA	133,20
JIRAU	66,47
TOTAL	199,67



5.3 UNIDADES OBJETOS DE AVALIAÇÃO

Segue relação das 26 unidades, que devem ser avaliadas:

Imóvel	Nome do Empreendimento	Tipo	Unidade	Área útil (m²)	Vagas
1	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	405	29,75	1
2	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	406	29,75	1
3	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	506	29,75	1
4	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	507	25,50	1
5	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	510	31,00	1
6	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	603	24,78	1
7	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	604	24,10	1
8	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	806	29,75	1
9	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	810	30,89	1
10	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	905	29,75	1
11	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	906	29,75	1
12	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	908	24,78	1
13	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	910	30,89	1
14	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	1001	30,89	1
15	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	1006	29,75	1
16	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	1101	30,89	1
17	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	1106	29,75	1
18	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	1107	25,50	1
19	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	1201	30,89	1
20	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	1202	25,43	1
21	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	1203	24,78	1
22	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	1206	29,75	1
23	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	1208	24,78	1
24	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	1209	25,43	1
25	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	1210	30,89	1
26	PLENUS EMPRESARIAL	LOJA	A	204,15	1



6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- Folder do Empreendimento;
- Relação de áreas

As informações de áreas e unidades objetos de avaliação foram indicadas conforme quadro de áreas fornecidos pelo solicitante, sem a apresentação de matrículas. Sendo assim consideramos as áreas úteis informadas como verídicas.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo



7.1 Nota Importante

De forma geral, os fundamentos da economia brasileira estavam melhorando lentamente nos últimos anos, antes do evento da COVID 19.

Depois de ultrapassar uma das maiores crises já vistas na história do país entre 2015 e 2016, após a adoção de uma nova diretriz nos Governos Temer e Bolsonaro até fevereiro de 2020, os fundamentos macro econômicos começavam a convergir para números mais equilibrados, com perspectivas e sinais de melhora no curto e médio prazo, apesar de ainda dependerem de uma série de reformas estruturais para garantir uma retomada consistente do crescimento econômico, da taxa de desemprego e dos índices de pobreza e desigualdade social.

O mundo viveu uma busca anormal por liquidez a partir de meados de março de 2020, reduzindo o valor dos ativos em geral e impactando radicalmente os mercados de capitais e financeiros em uma velocidade nunca vista anteriormente. Neste período, até hoje, os ativos do mercado de capitais e financeiros que reagem instantaneamente às condições conjunturais têm apresentado alta volatilidade, oscilando em função da evolução dos novos fatos e acontecimentos, variando de região para região, por classes de ativos, também de ativo para ativo.

A partir de meados de maio de 2020, o mercado de capitais iniciou uma recuperação com base em expectativas de retomada da atividade em vários países, apresentando uma melhora relevante até junho, quando reduziu o ritmo de recuperação até se posicionar em um patamar de estabilidade com oscilações constantes. Esta estabilidade foi rompida novamente em novembro de 2020 com um novo período de recuperação impulsionado pela diminuição das contaminações até o início de 2021, quando voltamos a uma fase de estabilização com alta volatilidade até junho de 2021, momento que teve início nova queda dos mercados até o final do ano. Em 2022, o mercado de capitais reagiu no Brasil e vem se recuperando gradualmente, mas ainda com volatilidade relevante.

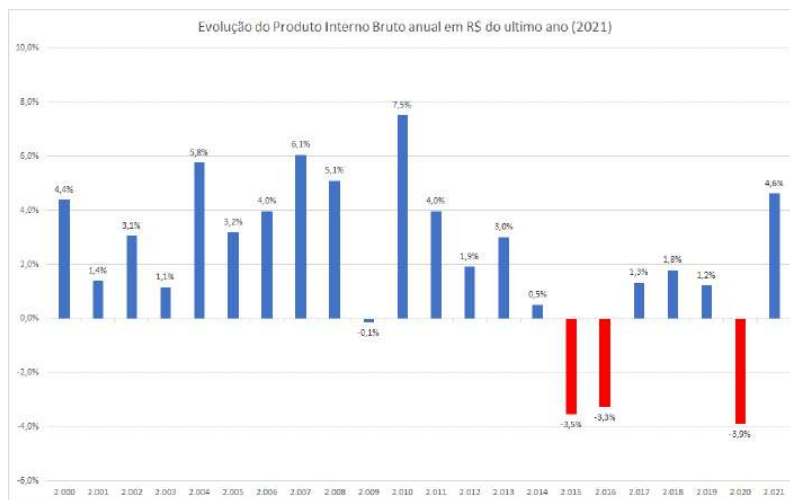
A característica não convencional desta nova crise que acometeu o mundo não tem precedentes que permitam inferir prognósticos de como cada mercado específico iria e irá se comportar e se recuperar, obrigando os participantes a monitorar os acontecimentos e a observar as novas transações efetivas que têm ocorrido e acontecerão em cada momento nesta nova conjuntura.

Deve se lembrar sempre que a formação e materialização de preços exige um volume de negócios representativos e relevantes entre os participantes típicos de mercado e a sua mensuração e fundamentação exigem uma amostra suficientemente abrangente que possa ser validada e sustentada estatisticamente.



CONJUNTURA ANTES DO EVENTO DA COVID 19

A melhora relevante foi obtida a partir do Plano Real, ganhando força na primeira década deste novo século, entre os anos 2000 até 2013 e, como é natural, ocorreram oscilações em períodos pontuais, contudo se olharmos os principais indicadores, estávamos verificando, até 2007, quedas relevantes das taxas de juros, aumento do volume de crédito, controle da inflação e apesar do momento difícil da economia internacional e nacional ainda existiam boas perspectivas para o Brasil quando comparado com a média mundial para o longo prazo.



Fonte dos dados: BCB-Depec / Elaboração do gráfico: Consult

Este cenário se transformou rapidamente em função da piora do quadro econômico internacional em 2008, aliado a erros na condução da política econômica nacional, escândalos de corrupção e a desarticulação política do governo.

Após um breve período de crise no final de 2008 e 2009, o mercado imobiliário brasileiro passou por um período de euforia em 2010 e 2011, apresentando um aquecimento significativo, com um aumento de demanda por ativos imobiliários, destacando-se principalmente terrenos para incorporações, áreas para o segmento de logística e distribuição, participações em shopping centers e outras carteiras de imóveis comerciais com foco em renda de longo prazo.

Os preços dos ativos imobiliários apresentaram uma valorização real significativa, impulsionados por todas estas variáveis citadas, destacando-se principalmente a queda da taxa de juros que direcionou um volume expressivo de recursos da renda fixa para o mercado imobiliário.



A partir do segundo semestre de 2012 os indicadores de mercado começaram a se desacelerar e alguns fundamentos econômicos começaram a dar sinais de fadiga, com dificuldade de contenção da inflação e de crescimento do PIB, apontando para uma conjuntura mais complicada para o desenvolvimento do país, exigindo já em 2013 a retomada do crescimento das taxas básicas de juros e a desvalorização do real.

O crescimento que vinha sendo observado entre os anos de 2007 e 2012 em diversos setores da economia desacelerou principalmente a partir de 2013, verificando-se uma piora ainda mais acentuada no desempenho do mercado em 2014 e 2015, muito afetado pelos escândalos na Petrobras e outros órgãos, envolvendo grandes empreiteiras do país e políticos de diversos escalões, culminando, inclusive, na queda da presidente da república, no final de 2016.

A partir de então, a expectativa de uma eventual mudança nos rumos do país na gestão do Governo Temer, entretanto, foi abalada pelo surgimento de mais escândalos de corrupção, desta vez pelas denúncias feitas pela JBS, com acusações contra políticos dos maiores partidos do Brasil, reduzindo a capacidade do novo governo implementar os ajustes estruturais necessários para a retomada do crescimento.

Mais recentemente, antes do fato da COVID 19, com o início do Governo Bolsonaro, a condução da política econômica mostrava que o país vinha recuperando lentamente os diversos indicadores de desempenho da economia, como pode se verificar no controle da inflação e nas repetidas quedas da taxa de juros, ocorridas desde dezembro de 2016 para cá, de 13,75% para 4,25% em fevereiro/20, patamar este nunca observado antes, estimulando que investidores procurassem fora do mercado financeiro outras formas de aplicar seus recursos em atividades produtivas, indicando um caminho de recuperação.

Assim, mesmo diante dos sinais de uma estabilidade da taxa de juros e da inflação em níveis baixos, ainda existiam dúvidas com relação à capacidade de implementação pelo novo governo de um ajuste fiscal efetivo e de reformas estruturais importantes para o estímulo dos negócios, apresentando incertezas quanto à intensidade e a velocidade da retomada da indústria e dos outros setores da economia e consequentemente de crescimento do PIB, constituindo-se uma conjuntura cada vez melhor e mais concreta, contudo ainda representando um cenário de incertezas relevantes e desconfiança por parte dos investidores para 2020.

A perspectiva esperada para o setor imobiliário em geral era de recuperação gradual, com possibilidades de crescimento mais forte, podendo se diferenciar no contexto de cada segmento específico em função da conjuntura para o produto imobiliário, perfil dos participantes do mercado, condições de crédito, estágio de desenvolvimento de cada local, das vertentes de crescimentos das cidades, dos níveis de investimento urbano programado para os próximos anos em cada região e do equilíbrio das forças de oferta e demanda vivenciadas nos anos anteriores em cada microrregião.



CONTEXTO PÓS-EVENTO DA PANDEMIA DA COVID 19

Com o acontecimento da pandemia da COVID 19, houve uma ruptura conjuntural abrupta, alterando toda a linha de tendência do mercado e incorporando um alto nível de incertezas nas perspectivas para o mercado em geral.

Este período de crise, apesar de ainda muito recente, já permite perceber o impacto sobre o desempenho do mercado imobiliário embora ainda não se tenha materializado por completo. O que se pode observar que o reflexo deste quadro está afetando diferentemente os setores, sendo que alguns foram muito prejudicados, outros permaneceram estáveis e tiveram também setores que foram beneficiados.

Mais recentemente, com o avanço da vacinação e controle da pandemia, outros fatores têm influenciado os mercados, diminuindo a influência da COVID 19 e ampliando a atuação de outras fontes de interferência, tais como a guerra na Europa e as eleições aqui no Brasil, fazendo com que aos poucos os princípios de mercado possam se acomodar e comecem a se comportar de forma mais diversificada e sem concentração em um único fato como foi a pandemia.

Atualmente, os reflexos da pandemia somados à guerra na Europa geraram um cenário de alta inflação que tem preocupado o mundo todo, exigindo uma mudança nas trajetórias de políticas monetárias, com pressão para a elevação das taxas de juros, tanto no Brasil como também se estendendo para o mundo todo com intensidades diferentes, alterando o quadro que já perdurava por muito tempo de taxas de juros muito baixas ou até negativas, que afetam significativamente o fluxo e a movimentação de capitais e consequentemente o valor dos ativos em geral.

Neste laudo o que é possível apresentar é um retrato do mercado com as evidências disponíveis atualmente que fundamentam as avaliações conforme recomendam as normas da ABNT, contudo sabemos que os elementos de mercado ainda não estão plenamente ajustados a este período de muitos fatos não usuais que, apesar de transitórios, ainda poderá impactar valores e liquidez no curto prazo e produzirá efeitos no médio e longo prazo.

A expectativa é que, com a maturação destas situações e a convergência para condições de maior previsibilidade, gradualmente o mercado comece se comportar de forma mais consistente e menos volátil. A grande incerteza que permanece é o tempo de materialização desta conjuntura nas transações de mercado e o prazo da retomada para um contexto de normalidade.

Reforçamos então a necessidade de monitoramento da evolução desta conjuntura geral, recomendando cautela nas decisões neste período, procurando planejar eventuais transações sempre buscando se proteger de possíveis assimetrias de valores oriundas de dados de mercado coletados em períodos anteriores a COVID 19 ou mesmo durante esta fase de excepcionalidade.



8. AVALIAÇÃO

Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como "**Grau I**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2.

Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para a unidade padrão, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

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

Para efeito de liquidação forçada estabeleceu-se um deságio adicional sobre o valor de mercado, conforme apresentado no memorial de cálculo.



Memorial De Cálculo

Imóvel	Nome do Empreendimento	Tipo	Unidade	Área útil (m²)	Vagas	Unitário R\$/m²	Valores (R\$)	
							Mercado	Liq. Forçada
1	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	405	29,75	1	R\$ 7.985,09	238.000,00	143.000,00
2	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	406	29,75	1	R\$ 7.985,09	238.000,00	143.000,00
3	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	506	29,75	1	R\$ 7.985,09	238.000,00	143.000,00
4	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	507	25,50	1	R\$ 7.985,09	204.000,00	122.000,00
5	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	510	31,00	1	R\$ 7.985,09	248.000,00	149.000,00
6	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	603	24,78	1	R\$ 7.985,09	198.000,00	119.000,00
7	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	604	24,10	1	R\$ 7.985,09	192.000,00	115.000,00
8	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	806	29,75	1	R\$ 7.985,09	238.000,00	143.000,00
9	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	810	30,89	1	R\$ 7.985,09	247.000,00	148.000,00
10	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	905	29,75	1	R\$ 7.985,09	238.000,00	143.000,00
11	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	906	29,75	1	R\$ 7.985,09	238.000,00	143.000,00
12	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	908	24,78	1	R\$ 7.985,09	198.000,00	119.000,00
13	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	910	30,89	1	R\$ 7.985,09	247.000,00	148.000,00
14	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	1001	30,89	1	R\$ 7.985,09	247.000,00	148.000,00
15	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	1006	29,75	1	R\$ 7.985,09	238.000,00	143.000,00
16	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	1101	30,89	1	R\$ 7.985,09	247.000,00	148.000,00
17	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	1106	29,75	1	R\$ 7.985,09	238.000,00	143.000,00
18	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	1107	25,50	1	R\$ 7.985,09	204.000,00	122.000,00
19	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	1201	30,89	1	R\$ 7.985,09	247.000,00	148.000,00
20	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	1202	25,43	1	R\$ 7.985,09	203.000,00	122.000,00
21	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	1203	24,78	1	R\$ 7.985,09	198.000,00	119.000,00
22	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	1206	29,75	1	R\$ 7.985,09	238.000,00	143.000,00
23	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	1208	24,78	1	R\$ 7.985,09	198.000,00	119.000,00
24	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	1209	25,43	1	R\$ 7.985,09	203.000,00	122.000,00
25	PLENUS EMPRESARIAL	SALA COMERCIAL	1210	30,89	1	R\$ 7.985,09	247.000,00	148.000,00
26	PLENUS EMPRESARIAL	LOJA	A	204,15	1	R\$ 14.807,74	3.023.000,00	1.814.000,00
Total							8.693.000,00	5.216.000,00

(*) o valor apresentado, refere-se ao somatório das vendas individualizadas das unidades. Uma provável operação que contemple a totalidade da carteira para um único interessado, deve-se estudar um desconto a ser negociado entre as partes.

9. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS



Documento assinado digitalmente por *

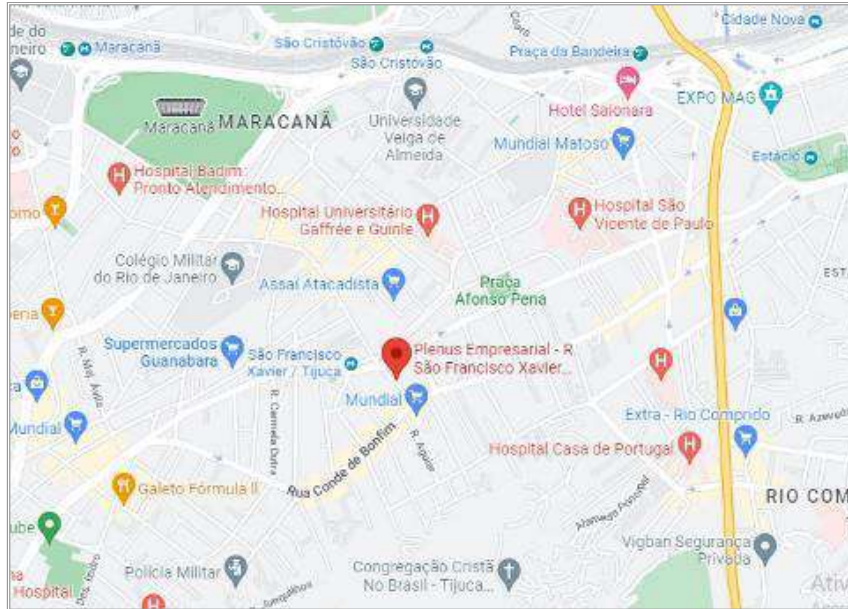
CARLOS EDUARDO FONSECA
ENGº CIVIL - CREA Nº 5060.356.339

Data e Local: São Paulo, 23 de setembro de 2.022



ANEXOS

A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



B. OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Rua São Francisco Xavier

Rua São Francisco Xavier





Rua São Francisco Xavier



Rua São Francisco Xavier



Rua Francisco Eugênio – em frente ao prédio

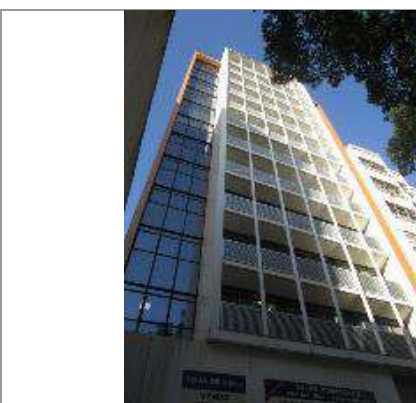


Rua Francisco Eugênio – em frente ao prédio

C. IMÓVEL AVALIANDO – CONDOMÍNIO



Vista frontal



Fachada frontal





Detalhe da fachada - fundos



Detalhe da fachada - acessos



Acesso principal e loja



Acessos e Loja



Recepção



Catracas e hall de elevadores





Estar do Acesso



Hall de elevadores dos andares



Garagem - subsolo



Acesso ao Estacionamento nos fundos



Acesso ao Estacionamento nos fundos



Estacionamento elevado nos fundos





2º subsolo



1º subsolo



Café



Reunião



Reunião



Estar do 1º subsolo



C. IMÓVEL AVALIANDO – Loja



Acesso a Loja



Loja



Detalhes da Loja



Acesso ao jirau



Detalhes do jirau



Detalhes dos banheiros





Banheiro



Jirau

C. IMÓVEL AVALIANDO – Salas



Sala 405



Detalhe da Sala 405



Detalhe da Sala 405



Detalhe da Sala 405





Sala 406



Detalhe da Sala 406



Detalhe da Sala 406



Vista para exterior



Detalhe da Sala 406



Sala 507





Detalhe da Sala 507



Detalhe da Sala 507



Marquise técnica



Detalhe da Sala 507



Sala 603



Detalhe da Sala 603





Detalhe da Sala 603



Detalhe da Sala 603



Vista para o exterior



Hall de elevadores e circulação do andar



D. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a *priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: o fator deve ser considerado na proporção do padrão das construções, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

FATOR DEPRECIAÇÃO: deve-se também apropriar o fator depreciação, tomando-se por base os fatores de obsolescência do elemento avaliando e comparativos, restringindo sua influência, como no caso anterior, à parcela representada pela construção no valor do imóvel.

FATOR VAGAS: a interferência da quantidade de vagas de garagem no preço final das unidades foi definida através da ponderação do valor unitário das vagas e das unidades, estabelecendo um peso médio para o metro quadrado de garagem em relação ao da unidade. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a quantidade de vagas contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão da unidade, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.



TRATAMENTO ESTATÍSTICO - SALAS

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.



TRATAMENTO ESTATÍSTICO - SALAS

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	8	
Média Aritmética	7.985,09	
Desvio Padrão	816,01	
Coefficiente de Variação	10%	
Limite Inferior	5.589,56	
Limite Superior	10.380,62	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	7.985,09	
t de Student	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	7.576,86	-5%
Superior	8.393,32	5%
Hipótese de rejeição	-	
	Aceito a Média Saneada	

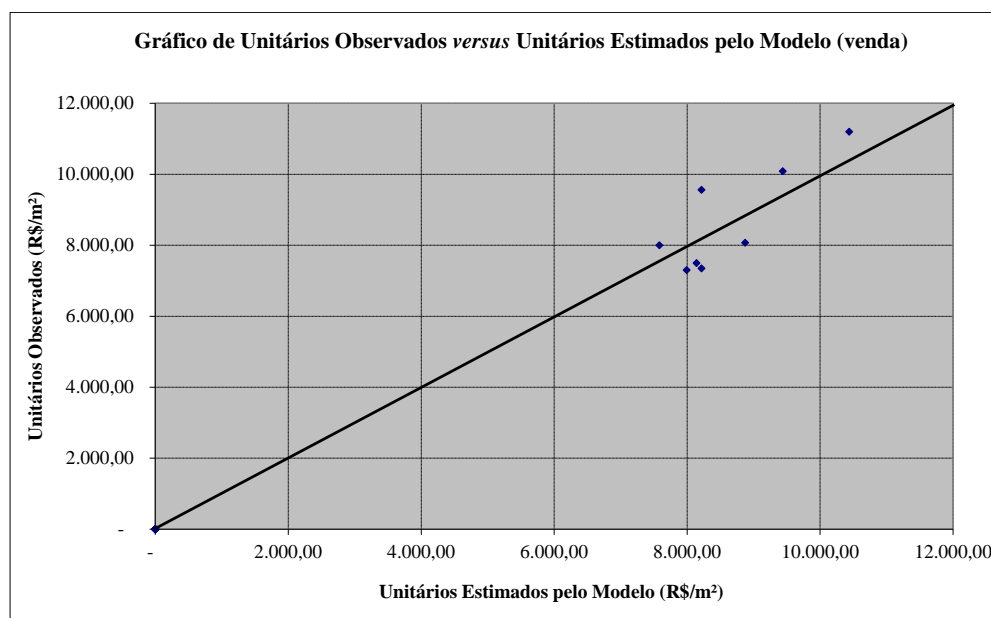
AVALIAÇÃO

Área	24,78
------	-------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	7.985,09
Valor da unidade	198.000
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	187.877
Superior	208.123

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	17%	Unitário Homog.	10%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	14%	V. Prop. Área	17%
V. Depreciação	16%	V. NãoUsado	17%
V. Localização	17%	V. NãoUsado	17%
V. Vagas	20%	V. NãoUsado	17%
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão	14%	V. Prop. Área	17%
Peso	100%	Peso	100%
V. Depreciação	16%	V. NãoUsado	17%
Peso	100%	Peso	0%
V. Localização	17%	V. NãoUsado	17%
Peso	100%	Peso	0%
V. Vagas	16%	V. NãoUsado	17%
Peso	30%	Peso	0%



Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%à vista
1	Rua São Francisco Xavier nº 32, 10º andar	Plenus Empresarial	Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	set/22	250.000	100%
2	Rua São Francisco Xavier nº 32, 8º andar	Plenus Empresarial	Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	set/22	200.000	100%
3	Rua Haddock Lobo nº 210, sala	Haddock Business	Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	set/22	220.000	100%
4	Rua Desembargador Izidro nº 18, sala	Tijuca In Offices	Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	set/22	280.000	100%
5	Rua Haddock Lobo nº 210, sala	Haddock Business	Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	set/22	169.000	100%
6	Rua Santo Afonso nº 44, sala	Capitolio I	Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	set/22	240.000	100%
7	Rua Haddock Lobo nº 210, sala	Haddock Business	Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	set/22	180.000	100%
8	Rua Conde de Bonfim nº 120, sala	Tijuca Office	Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	set/22	219.000	100%
Avaliando	Rua São Francisco Xavier nº 32	Plenus	Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	set/22		100%



Amostra	SituaçãoV	AreaPrivativa	Vagas	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone	Observação
1	oferta	24,78	1	A	8,00	6	b	8,0	corretor	Sylvio Gerber	99809-8881	reformada
2	oferta	24,78	1	A	7,50	6	b	8,0	RJC	Roberto	2204-7000	nunca habitada
3	oferta	23,00	1	A	7,50	8	b	7,5	World	Pedro	96404-2200	nunca habitada
4	oferta	25,00	1	A	8,00	8	b	9,0	corretor	Lemos	98316-6183	reformada
5	oferta	23,00	1	A	7,50	8	b	7,5	corretor	Luiz Camilo	99245-5889	nunca habitada
6	oferta	30,00	0	A	7,00	15	c	10,0	AM	Andrea	97047-2968	reformada
7	oferta	24,00	1	A	7,50	8	b	7,5	Sólmovéis	Paulo	3525-8001	reformada
8	oferta	30,00	1	A	7,50	12	c	8,0	corretor	Bacellar	97042-3615	reformada
Avaliando	transação	24,78	1	A	7,50	6	b	8,0				



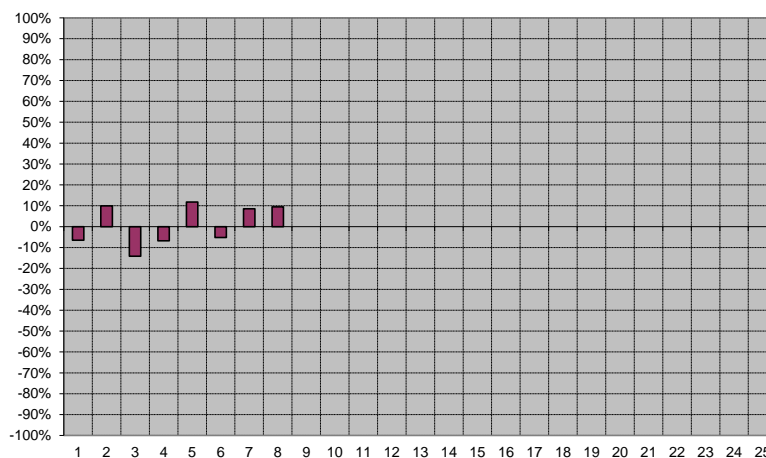
HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA																	
Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	10.088,78	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	9.079,90	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	8.535,11
2	8.071,03	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	7.263,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.263,93
3	9.565,22	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	8.608,70	0,99	1,00	1,02	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,08	9.297,40
4	11.200,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	10.080,00	1,00	0,94	1,02	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	0,85	8.568,00
5	7.347,83	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	6.613,05	0,99	1,00	1,02	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,08	7.142,09
6	8.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	7.200,00	1,15	1,07	1,15	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,17	8.424,00
7	7.500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	6.750,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,09	7.357,50
8	7.300,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	6.570,00	1,02	1,00	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	7.292,70



ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	10.088,78	9.438,64	(650,14)	-6%
2	8.071,03	8.872,32	801,29	10%
3	9.565,22	8.215,11	(1.350,11)	-14%
4	11.200,00	10.438,03	(761,97)	-7%
5	7.347,83	8.215,11	867,28	12%
6	8.000,00	7.583,18	(416,82)	-5%
7	7.500,00	8.139,75	639,75	9%
8	7.300,00	7.993,08	693,08	9%
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				9%

RESÍDUOS RELATIVOS



TRATAMENTO ESTATÍSTICO - LOJA

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	6	
Média Aritmética	9.634,49	
Desvio Padrão	1.034,40	
Coeficiente de Variação	11%	
Limite Inferior	6.744,14	
Limite Superior	12.524,83	
Elementos saneados	6	
Média Saneada	9.634,49	
t de Student	1,4760	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	9.011,18	-6%
Superior	10.257,79	6%
Hipótese de rejeição	-	
	Aceito a Média Saneada	

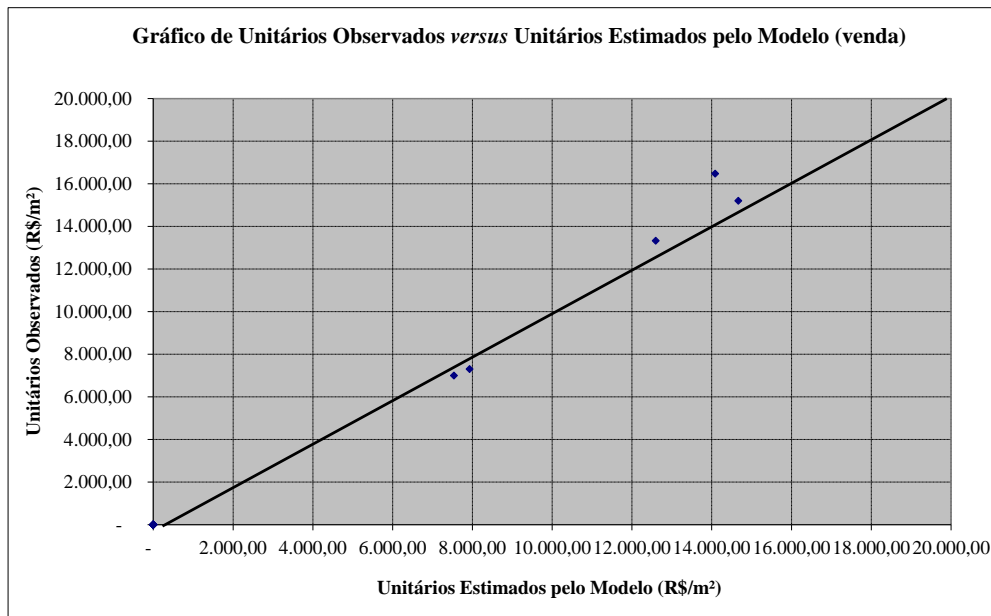
AVALIAÇÃO

Área Equivalente	313,82
------------------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	9.634,49
Valor do imóvel	3.023.000
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	2.827.427
Superior	3.218.573

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	37%	Unitário Homog.	11%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	29%	V. Prop. Área	37%
V. Depreciação	31%	V. Frentes	37%
V. Localização	29%	V. NãoUsado	37%
V. Vagas	38%	V. NãoUsado	37%
V. Testada	37%	V. NãoUsado	37%
V. Profundidade	33%		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão	29%	V. Prop. Área	37%
Peso	100%	Peso	100%
V. Depreciação	31%	V. Frentes	37%
Peso	100%	Utilizado	sim
V. Localização	29%	V. NãoUsado	37%
Peso	100%	Peso	0%
V. Vagas	33%	V. NãoUsado	37%
Peso	30%	Peso	0%
V. Testada	37%	V. NãoUsado	37%
Fator	-	Peso	0%
V. Profundidade	37%		
Fator	-		



ImpressãoAmostra

Amostra	Endereço	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%à vista	SituaçãoV	AreaSubsolo	AreaTérreo	AreaSobreloja	AreaSuperiores	AreaOutros
1	Rua São Francisco Xavier nº 178, loja	Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	set/22	1.300.000	100%	oferta		178,00			
2	Rua Conde de Bonfim nº 468, loja	Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	set/22	3.500.000	100%	oferta		125,00			
3	Rua Haddock Lobo nº 461, loja	Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	set/22	1.999.000	100%	oferta		130,00			
4	Rua Conde de Bonfim nº 44, loja	Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	set/22	2.500.000	100%	oferta		70,00	70,00	60,00	
5	Rua Haddock Lobo nº 216, loja	Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	set/22	1.900.000	100%	oferta		100,00			
6	Rua General Canabarro nº 20, loja	Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	set/22	1.190.000	100%	oferta		170,00			
Avaliando	Rua São Francisco Xavier nº 32, Loja	Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	set/22		100%	transação		137,68	204,15		



ImpressãoAmostra

Amostra	AreaEquivalente	FreteImóvel	Vagas	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	178,00	7,00		6,50	20	c	7,5	Expansão	Farias	2178-2318
2	212,50	6,00		8,50	10	b	9,0	Sergio Finkel	José Luiz	2521-7774
3	150,00	4,00		7,50	12	b	9,0	corretor	Viana	3486-8670
4	137,00	5,00	12	8,00	10	c	9,0	Ares	Ana	3257-3699
5	125,00	4,00		8,00	6	b	9,0	Privelegio	Marcia	3507-2001
6	170,00	7,00		6,50	20	c	7,0	RA	Braga	2256-9431
Avaliando	313,82	5,00	1	7,00	6	b	8,0			



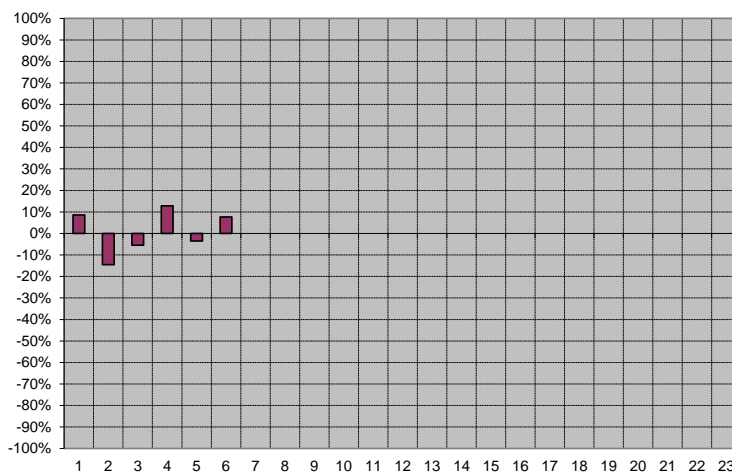
HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA																	
Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Testada	Fator Profund.	Fator Frentes	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	7.303,37	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	6.573,03	1,00	1,00	1,00	1,01	1,08	1,24	0,95	1,07	1,35	8.873,59
2	16.470,59	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	14.823,53	1,00	1,00	1,00	1,01	0,82	1,04	1,00	0,89	0,76	11.265,88
3	13.326,67	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	11.994,00	1,00	1,00	1,00	1,01	0,93	1,07	0,95	0,89	0,85	10.194,90
4	18.248,18	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	16.423,36	1,00	1,00	1,00	0,73	0,88	1,07	0,95	0,89	0,52	8.540,15
5	15.200,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	13.680,00	1,00	1,00	1,00	1,01	0,88	1,00	0,95	0,89	0,73	9.986,40
6	7.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	6.300,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,08	1,24	0,95	1,14	1,42	8.946,00



ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	7.303,37	7.929,62	626,25	9%
2	16.470,59	14.085,51	(2.385,08)	-14%
3	13.326,67	12.594,10	(732,57)	-5%
4	18.248,18	20.586,52	2.338,34	13%
5	15.200,00	14.664,37	(535,63)	-4%
6	7.000,00	7.538,72	538,72	8%
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				9%

RESÍDUOS RELATIVOS



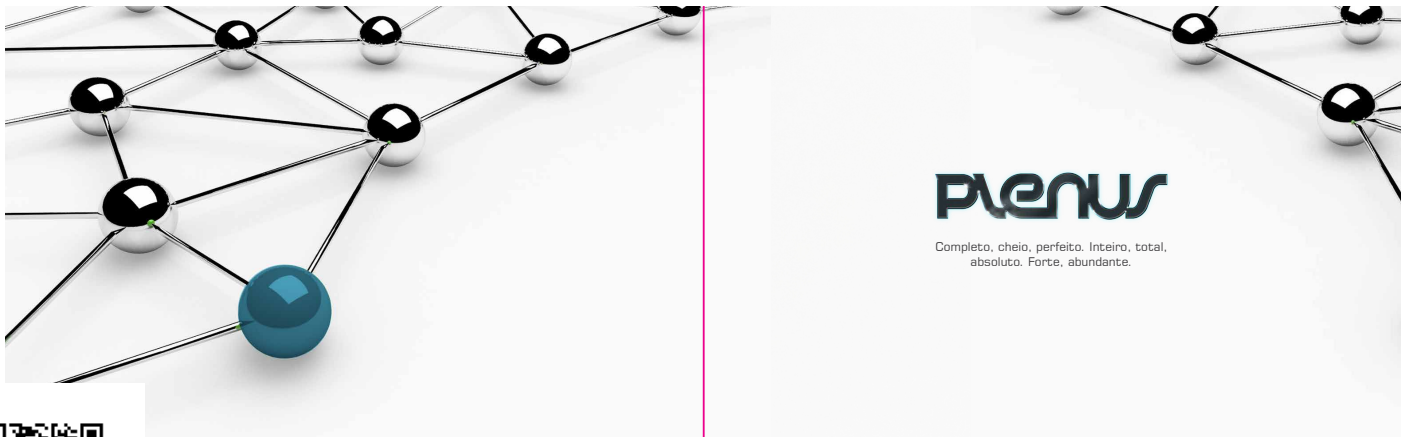
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

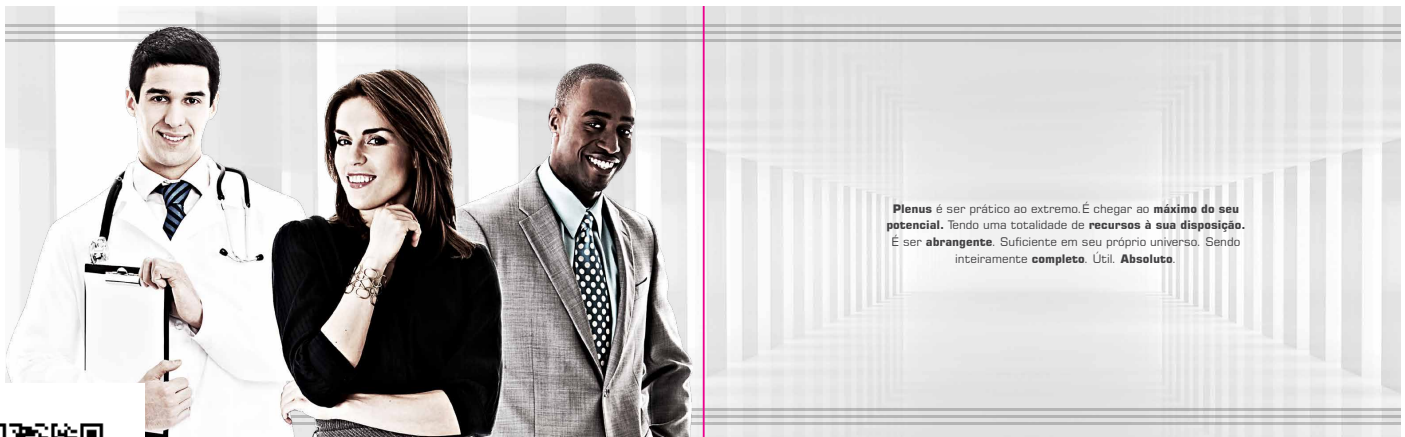


PLENUS

EMPRESARIAL







Plenus é ser prático ao extremo. É chegar ao **máximo do seu potencial**. Tendo uma totalidade de **recursos à sua disposição**. É ser **abrangente**. Suficiente em seu próprio universo. Sendo inteiramente **completo**. Útil. **Absoluto**.





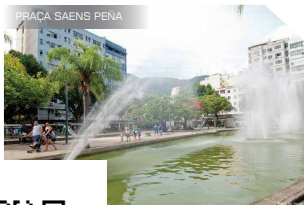


A EXPONENCIAL VALORIZAÇÃO DO BAIRRO QUE SÓ TENDE A CRESCER JUNTO A VOCÊ E O SEU NEGÓCIO.

A Tijuca não é só um bairro - é um sentimento, dotado de características próprias que o diferenciam de qualquer outro lugar do Rio. Com um histórico de nobreza e tradição, tendo sido o 1º bairro residencial no Rio a ter metrô, a Tijuca vive hoje um momento de plena valorização decorrente dos investimentos em infraestrutura e segurança gerados pelos megaprojetos que a cidade vai receber nos próximos anos. A revitalização do entorno do Maracanã e a instalação das LPP's, além de outras reformas urbanísticas, impulsionaram um crescimento exponencial do bairro e fazem dele o cenário propício para o investimento imobiliário.

TODAS ESSAS MELHORIAS GERAM UMA GRANDE DEMANDA RESIDENCIAL E NATURALMENTE UMA DEMANDA COMERCIAL, GARANTINDO QUALIDADE DE VIDA PARA QUEM BUSCA A PRATICIDADE DE MORAR PERTO DO TRABALHO.

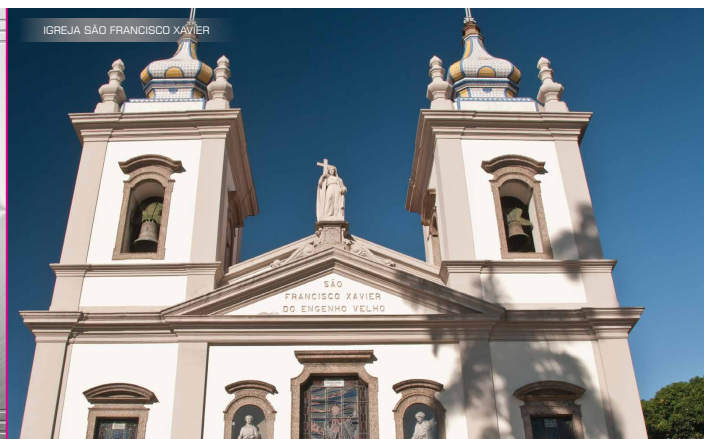




O ORGULHO DE SER TIJUCANO NUNCA ESTEVE TÃO EM ALTA, E EVOLUI JUNTO COM A REGIÃO.

Hoje a população da Tijuca consegue viver o que antes era tão valorizado no bairro: o farto comércio, a facilidade de transporte, proximidade de hospitais, restaurantes e toda estrutura de serviços da região. Tudo isso em uma mistura perfeita entre o movimento das ruas principais e a tranquilidade inquestionável da floresta. É a soma de todos estes atributos que faz o Tijuicano não querer abrir mão de continuar no bairro.

Localizado nesse próspero cenário, o **PLENUS EMPRESARIAL** está próximo à toda conveniência do Largo da Segunda-Feira, em um dos melhores pontos comerciais da região e a poucos passos do metrô da São Francisco Xavier.



Uma localização privilegiada
que vai garantir o sucesso do seu negócio.



O mais novo empreendimento comercial da Concal na Tijuca.

PLenus
EMPRESARIAL

A Concal - Construtora Conde Caldas Ltda., com 42 anos de tradição, já entregou mais de 160 empreendimentos; entre eles os principais comerciais da zona sul, atuando agora também na zona portuária, contribuindo ainda mais para o crescimento da cidade maravilhosa.

SALAS COMERCIAIS
DE 24m² a 30m²
JUNÇÕES DE SALAS E ANDARES CORPORATIVOS
DE ATÉ 312m²

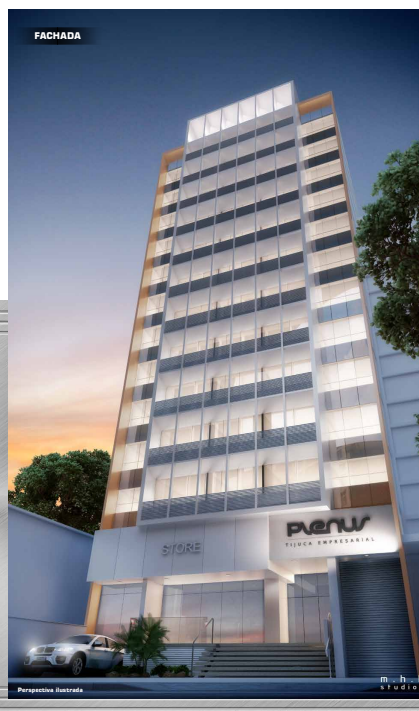


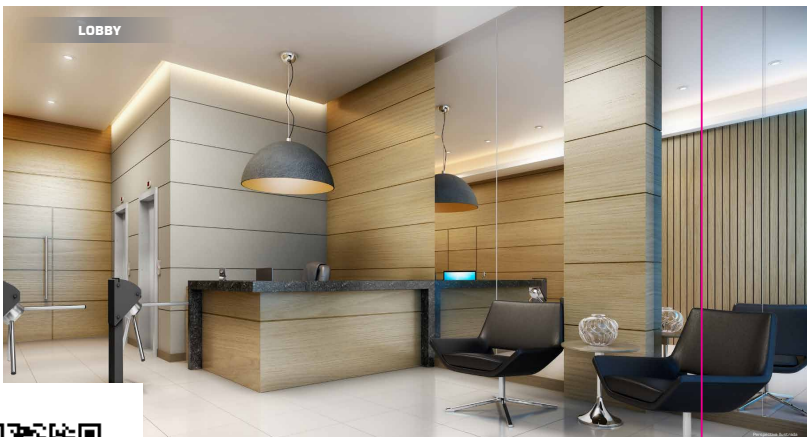
O mais novo empreendimento comercial da Concal na Tijuca.

Plenus

EMPRESARIAL

A Concal - Construtora Conde Caldas Ltda., com 42 anos de tradição, já entregou mais de 160 empreendimentos, entre eles os principais comerciais da zona sul, atuando agora também na zona portuária, contribuindo ainda mais para o crescimento da cidade maravilhosa.

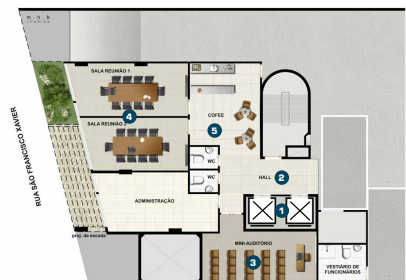




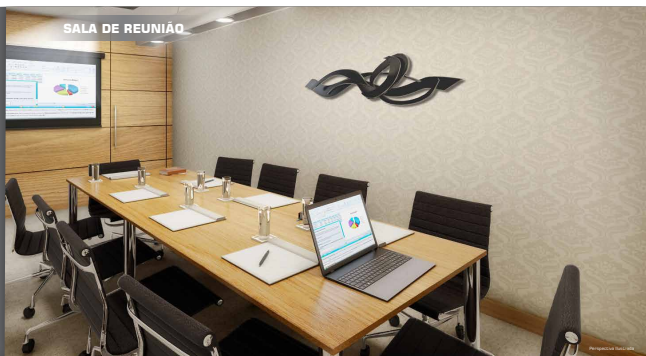


- 1 ELEVADORES
- 2 HALL
- 3 AUDITÓRIO
- 4 SALAS DE REUNIÃO
- 5 COFFEE SHOP

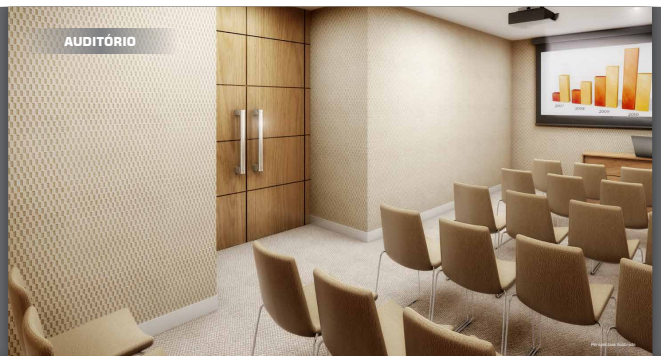
ESCALA GRÁFICA (M)
0 5 10



SALA DE REUNIÃO



AUDITÓRIO



COMO A EXTENSÃO DA SUA SALA, O PLENUS OFERECE AMBIENTES
SOFISTICADOS PARA AS REUNIÕES ESPECIAIS...

...E PERFEITOS PARA AS CONFERÊNCIAS DE NEGÓCIOS.



OU AINDA UM ESPAÇO RESERVADO PARA
AQUELA FAMOSA PAUSA DO CAFE ONDE SE
PODE RECARREGAR AS ENERGIAS.

PAENUS
EMPRESARIAL





AQUI VOCÊ ENCONTRA O PROJETO IDEAL
PARA O SUCESSO DO SEU NEGÓCIO.





PLANTA PAVIMENTO TIPO DO 2º AO 12º
ÁREA DO PAVIMENTO: 312,23m²



PLANTA DE ANDAR CORRIDO HUMANIZADA
ÁREA DO PAVIMENTO: 312,23m²





SALAS TIPO 02 E 09

ÁREA PRIVATIVA DAS SALAS 02 E 09: 25,43 m²



ESCALA GRÁFICA (m)



Atenção: Este projeto é uma proposta de projeto. Não é uma garantia de obra. O projeto é baseado em informações fornecidas pelo cliente. O cliente é responsável por verificar a viabilidade do projeto e a conformidade com as normas técnicas aplicáveis. Este projeto não deve ser utilizado para fins de licitação ou contratação de obra sem a aprovação prévia do profissional responsável pelo projeto.

Projeto de Arquitetura e Urbanismo

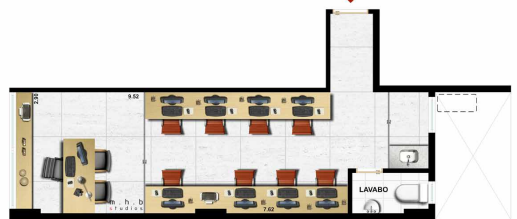
Assinado eletronicamente por: CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA - 07/12/2023 18:03:45

https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23120718034473500000087348293

Número do documento: 23120718034473500000087348293

SALAS TIPO 05 E 06

ÁREA PRIVATIVA DAS SALAS 05 E 06: 29,75m²



ESCALA GRÁFICA (m)



Atenção: Este projeto é uma proposta de projeto. Não é uma garantia de obra. O projeto é baseado em informações fornecidas pelo cliente. O cliente é responsável por verificar a viabilidade do projeto e a conformidade com as normas técnicas aplicáveis. Este projeto não deve ser utilizado para fins de licitação ou contratação de obra sem a aprovação prévia do profissional responsável pelo projeto.

Projeto de Arquitetura e Urbanismo

Assinado eletronicamente por: CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA - 07/12/2023 18:03:45

https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23120718034473500000087348293

Número do documento: 23120718034473500000087348293



SALA TIPO 04
ÁREA PRIVATIVA D4: 24,10m²

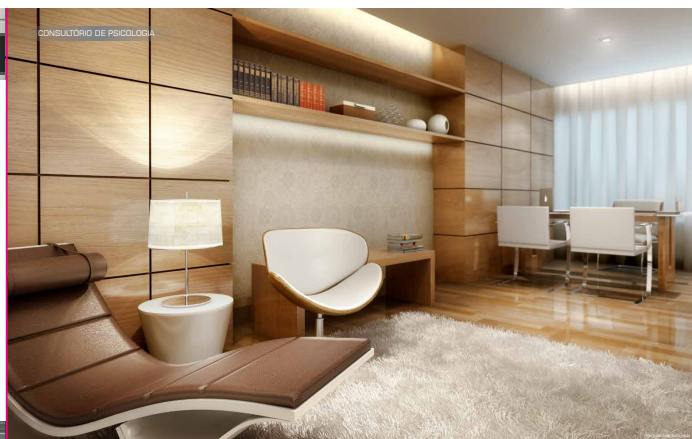


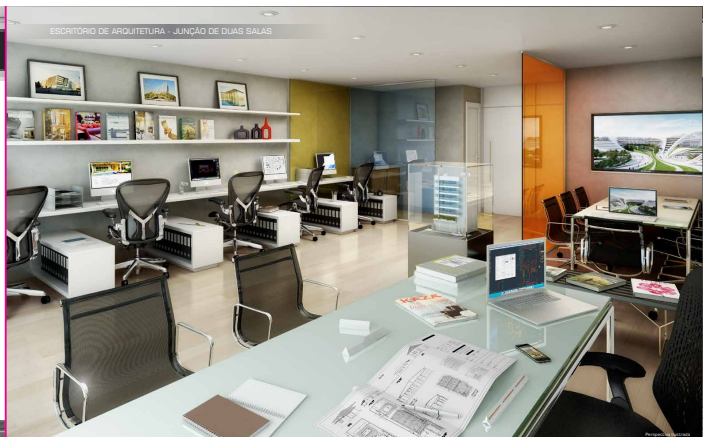
ESCALA GRÁFICA (m)



Adoção de mesa suspensa;
As áreas privativas conterão (até 2%);
Os pisos estruturais e áreas de instalações deverão apresentar variações de
profundidade e elevação;
O piso e teto das salas serão entregues em caso (somente) com gradeado para
condução de ar condicionado;
Os revestimentos deverão ser executados conforme especificações;
As cores e acabamentos dos materiais poderão sofrer alterações, mantendo o
equilíbrio harmônico.

Ata n.º 001/2023 para a
obra de obra n.º 001/2023
realizada na unidade.



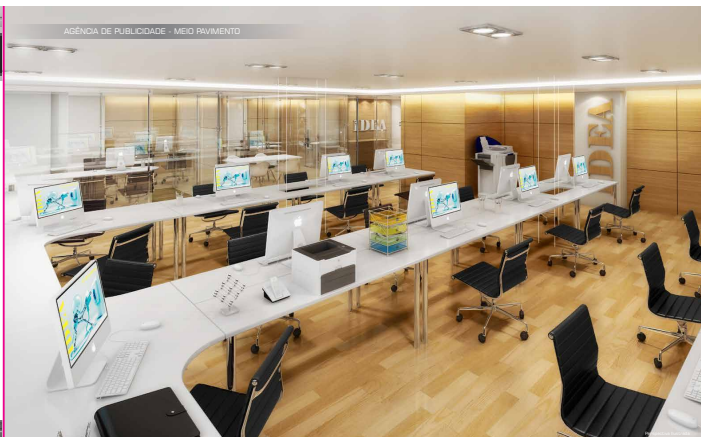


MEIO PAVIMENTO 01 E 05 • ÁREA PRIVATIVA: 138,03 m²
MEIO PAVIMENTO 06 E 10 • ÁREA PRIVATIVA: 139,23 m²

AGÊNCIA DE PUBLICIDADE - MEIO PAVIMENTO

ESCALA GRÁFICA (m)

0 1 2





SEGURANÇA E TECNOLOGIA

- Infraestrutura para sistema de ar-condicionado individualizado do tipo split. (Ponto de elétrica e o dreno. As unidades condensadoras e evaporadoras serão por conta do proprietário)
- Previsão para instalação de CFTV (circuito fechado de TV) nas partes comuns;
- Previsão de controle de acesso com catracas eletrônicas (previsão);
- Equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndio conforme norma e exigências do Corpo de Bombeiros;
- Previsão de sistema de sonorização (sala de Reunião e Auditório);
- Previsão para instalação de sistema Wireless no Lobby e apoios;
- Previsão de infra-estrutura para lógica;
- Previsão de interfone (PABX).



Assinado eletronicamente por: CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA - 07/12/2023 18:03:45

<https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23120718034473500000087348293>

Número do documento: 23120718034473500000087348293

FICHA TÉCNICA

Área do terreno: 935,25m²

Endereço: Rua São Francisco Xavier,32

Projeto: Edificação Comercial composta por 4 pavimentos de garagem, sendo 2 subterrâneos, garagem ao nível do acesso e garagem elevada. Pavimento de acesso com lobby de entrada e loja com girau. 11 pavimentos de salas comerciais e pavimento técnico com telhado.

Total de unidades:

- 110 salas comerciais (10 unids por andar com 2 elevadores)
- 01 Loja com Girau
- 110 vagas de veículos;

Tipologia:

- Salas de 24,10m² até 30,88m²
- Loja: 133,20m²
- Girau: 66,47 m²
- Projeto arquitetônico: Sérgio Conde Caldas Arquitetura
- Concepção de fachada: Moderna com linhas retas.

QUADRO DE ÁREAS

• ÁREAS PRIVATIVAS SALAS PAVIMENTO TIPO (2ª ao 12ª)

COLUNAS	ÁREA PRIV.(m ²)
201 A 1201	30,89
202 A 1202	25,43
203 A 1203	24,78
204 A 1204	24,10
205 A 1205	29,75
206 A 1206	29,75
207 A 1207	25,50
208 A 1208	24,78
209 A 1209	25,43
210 A 1210	30,89

• ÁREA PRIVATIVA LOJA

LOJA A	ÁREA PRIV.(m ²)
LOJA	133,20
JIRAU	66,47
TOTAL	199,67



MEMORIAL DESCRITIVO

1. UNIDADES PRIVATIVAS

- 1.1 SALAS COMERCIAIS (2º e 1º) - 126 Unidades:**
- 1.1.1 Sala:**
Piso: Laje em asso para a instalação, por conta do adquirente, de piso elevado de aproximadamente 7cm.
Paredes: Pintura sobre gesso estuque.
Teto: Laje em asso.
Sanitário: Será instalado na sala comercial, bancado em granito com cuba em aço inox e cerâmica.
- 1.1.2 WC:**
Piso: Cerâmica.
Paredes: Cerâmica.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.

2. PARTES COMUNS

- 2.1.1 Hall e Circulações:**
Piso: Cerâmica.
Paredes: Pintura.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.
- 2.1.2 Lixo:**
Piso: Cerâmica.
Paredes: Cerâmica e/ou destina.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.
- 2.1.3 Escada de Incêndio:**
Paredes: Em bloco de concreto com pintura sobre emboço.
Teto: Pintura sobre laje aparente.

2.2 2º e 1º SUBSÓLOS E TERREO

- 2.2.1 Estacionamento:**
Piso: Concreto acabado.
Paredes: Pintura.
Teto: Pintura sobre laje aparente.
- 2.2.2 Caixa:**
Piso: Porcelanato.
Paredes: Acabamentos nobres de acordo com projeto arquitetônico específico.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.
- 2.2.3 Autômetro:**
Piso: Cerâmica.
Paredes: Acabamentos nobres de acordo com projeto arquitetônico específico.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.
- 2.2.4 Salas de Reunião:**
Piso: Cerâmica.
Paredes: Acabamentos nobres de acordo com projeto arquitetônico específico.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.
- 2.2.5 Sala de Administração:**
Piso: Cerâmica.
Paredes: Pintura.
Teto: Pintura sobre laje aparente.
- 2.2.6 Complementos: Tórculos (casas de máquinas, residenciais, casa de bombas, geração, subestação e PTR):**
Piso: Cerâmica.
Paredes: Pintura.
Teto: Pintura sobre laje aparente.
- 2.2.7 Lixo:**
Piso: Cerâmica.
Paredes: Cerâmica.

- 2.2.8 Sanitários:**
Piso: Cerâmica.
Paredes: Cerâmica e/ou pastilha e/ou pintura.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.
- 2.2.9 Lobby:**
Piso: Porcelanato.
Paredes: Acabamentos nobres de acordo com projeto arquitetônico específico.
Teto: Pintura sobre reboco de gesso.

- 2.3 Fachadas:**
As fachadas serão revestidas com vidro, esquadros de alumínio e pintura, conforme projeto arquitetônico específico.
A construção em relação a direção de fazer alterações quanto aos materiais como na condição que mantenha o conceito básico do projeto apresentado no material de vendas.

2.4 SOLAREAS, CILATAS E PERGOLAS

- Módulo e/ou granito.

2.5 EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA

- Alarme instalado ao pintura retrorefletiva conforme detalhes do projeto.

2.6 EQUIPAMENTOS DE MANEIRA

- Porta pronta com acabamento em verniz ou pintura.

2.7 VIDROS

- Conforme projeto arquitetônico.

2.8 LUBRIFICANTES

- Óleo: Inova. Castrol, Mobil Standard ou similar.

2.9 LANTERNAS

- Deca, Faberman, Dicoel ou similar.

2.10 FERROVARIAS

- Popel, La Fonte, Imelo, Brasil ou similar.

2.11 INTERCOMUNICADORES

- Put Legend, Siemens ou similar.

3. EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

3.1 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

- Conforme projeto específico, atendendo às exigências das concessionárias de acordo com o ABNT ou a outras normas internacionais equivalentes com ênfase de CEM.
- As salas das unidades serão entregues com a carga no quadro elétrico. Fiação e distribuição dos pontos, bem como a fiação, por terra das alimentações. Os trabalhos das unidades serão entregues com a distribuição e acabamento dos pontos, conforme projeto específico.

3.2 ELÉTRICOS

- Conforme projeto específico atendendo ao nome de acordo com o ABNT ou outras normas internacionais equivalentes. O projeto hidráulico será feito na forma a possibilitar a instalação por parte do condomínio, de modo independente de água.

3.3 INTERCOMUNICADORES

- Nos áreas comuns, serão entregues sistema de condicionado tipo Split instalado no lobby do térreo, auditório, sala de reuniões e coffee.

3.4 SISTEMAS DE COMUNICAÇÃO INTERNA

- Será instalada e entregue em funcionamento, um sistema de comunicação interna, tipo interfone.

3.5 INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS

- Conforme projeto específico atendendo ao nome de acordo com o ABNT ou outras normas internacionais equivalentes. O projeto hidráulico será feito na forma a possibilitar a instalação por parte do condomínio, de modo independente de água.

- Conforme projeto específico, atendendo às exigências das concessionárias de acordo com o ABNT ou a outras normas internacionais equivalentes com ênfase de CEM.
- As salas das unidades serão entregues com a carga no quadro elétrico. Fiação e distribuição dos pontos, bem como a fiação, por terra das alimentações. Os trabalhos das unidades serão entregues com a distribuição e acabamento dos pontos, conforme projeto específico.

3.6 SISTEMAS DE SEGURANÇA

- Alarme instalado ao pintura retrorefletiva conforme detalhes do projeto.

3.7 SISTEMAS DE AQUECIMENTO

- Conforme projeto específico.

3.8 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.9 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.10 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.11 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.12 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.13 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.14 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.2 BOMBAS

- Serão instalados equipamentos de combate a incêndio, de acordo com as exigências do projeto de Prevenção contra Incêndio, aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

3.3 EQUIPAMENTOS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.4 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.5 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.6 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.7 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.8 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.9 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.10 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.11 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.12 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.13 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.14 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.15 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.16 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.17 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.18 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.19 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.20 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.21 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.22 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.23 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.24 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.25 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.26 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.27 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.28 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.29 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.30 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.

3.31 SISTEMAS DE VIGILÂNCIA

- Conforme projeto específico.





Fundada em 1971, a Concal - Construtora Conde Caldas Ltda. - está há 42 anos no mercado com uma atuação de êxito e sucesso, tornando-se uma das marcas mais tradicionais do setor, diversas vezes premiada com o "Destaque Ademi - Prêmio Master Imobiliário".

São mais de 160 empreendimentos construídos, entre residenciais, comerciais, escritórios, apart-hotéis, loteamentos e condomínios de casas, espalhados no Rio de Janeiro, em Salvador, Angra dos Reis, Petrópolis e Niterói.

À frente dessa marca de excelência, encontra-se o arquiteto e urbanista José Conde Caldas, um dos mais reconhecidos profissionais do setor imobiliário, sendo eleito nos anos de 2005 e 2009 o "empresário do ano" pela ADEMI, entidade que presidiu por três mandatos.

Ao longo de sua trajetória, a Concal procura incorporar a voz do cliente e ter flexibilidade para atendimento de demandas específicas, fornecendo sempre projetos exclusivos, contemporâneos e cada vez mais personalizados.



ALFA CONCAL



EMPRESARIA JARDIM BELTRÃO



ELIOTAC BLOOMING



NEOLA OFFICE



ONIX CONCAL



www.grupoconcal.com.br/plenus
Rua São Francisco Xavier, nº 32 - Tijuca

CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO:



REALIZAÇÃO:



VENDAS:



Projeto Aprovado Protocolado na prefeitura municipal do Rio de Janeiro sob o número de PROTOCOLO 02/270.054/2013. Arquiteto autor do Projeto arquitetônico: SERGIO DE GOUVÊA CONDE CALDAS CREA/RJ: 160.680-D. RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA: Ricardo Luiz Souza Corrêa CREA/RJ: 56728 - D. Todas as imagens são ilustrações artísticas podendo sofrer alteração. As áreas comuns serão entregues conforme memorial descritivo. Material de uso exclusivo do corretor.



Assinado eletronicamente por: CECILIA ALMEIDA COSTA BRAGA - 07/12/2023 18:03:45
<https://tjrj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23120718034473500000087348293>
Número do documento: 23120718034473500000087348293