

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca de Mesquita
Cartório da Vara Cível
Paraná, 01 ForumCEP: 26553-020 - Centro - Mesquita - RJ e-mail: mes01vciv@tjrj.jus.br

Processo : **0011290-44.2010.8.19.0038** Distribuído em: 03/03/2010

ABERTURA

Nesta data iniciei o volume dos autos acima mencionado, a contar da fl.

Mesquita, 21 de junho de 2018.

Nely Maria de Araujo Sobral - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/19909,



Em 13,04, 16



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
1ª Vara do Trabalho de Magé
Rua Comendador Reis, 91
Centro MAGE 25900-000 RJ
Tel: 21.26333170

Carlos Eduardo Alves Velasco
Técnico Judiciário
TRT 1ª Região

11272

11302

ATA DE AUDIÊNCIA

PROCESSO: 0110500-88.2008.5.01.0491
AUTOR(ES): RAQUEL CRISTIANE AVELINO DA SILVA
RÉU(RÉ): SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE e CESTA DE ALIMENTOS LTDA

Em 26 de fevereiro de 2016, na sala de sessões da MM. 1ª VARA DO TRABALHO DE MAGÉ/RJ, sob a direção do Exmo(a). Juiz AMERICO CESAR BRASIL CORREA, realizou-se audiência relativa ao processo identificado em epígrafe.

Às 14h37min, aberta a audiência, foram, de ordem do Exmo(a). Juiz do Trabalho, apregoadas as partes.

Presente o(a) autor(es), acompanhado(a) do(a) advogado(a), Dr(a). JANE RANDIS RIBEIRO, OAB nº 152557/RJ.

Presente a preposta do(a) réu(ré) CESTA DE ALIMENTOS BRASIL LTDA, Sr(a). SIMONE ESTEVES COELHO DA SILVA, CPF nº 044.754.577-93, acompanhado(a) do(a) advogado(a), Dr(a). CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA APOLINÁRIO, OAB nº 143825/RJ.

CONCILIAÇÃO:

1 – A Reclamada, mediante a extinção da execução na forma do artigo 794, II do CPC, pagará ao(à) Reclamante a importância líquida e total de R\$ 12.275,74 em dez parcelas no valor de R\$ 1.227,57 (equivalentes a 1777378572,18 IDTRs), cada uma, com vencimento da primeira parcela em 15/05/2016, segunda parcela em 15/08/2016, e terceira parcela em 15/11/2016, e as demais sempre no dia 15 de cada mês subsequente ou primeiro dia útil seguinte quando não houver expediente forense, sendo o pagamento feito por meio de depósito na conta do(a) Reclamante (CPF 088.359.787-00, Agência 1803-1, Conta Corrente nº 49339-2, Banco Bradesco), bem como pagará ao Sindicato assistente a importância de R\$ 4.603,40, a título de honorários, em dez parcelas de R\$ 460,34, cada uma, com vencimento da primeira parcela em 15/05/2016, segunda parcela em 15/08/2016, e terceira parcela em 15/11/2016 e as demais sempre no dia 15 de cada mês subsequente ou primeiro dia útil seguinte quando não houver expediente forense, sendo o pagamento feito por meio de depósito na conta do(a) advogado do Sindicato (HUMBERTO RIBEIRO BERTOLINI, CPF 253.511.093-87, Agência 0081-7, Conta Corrente nº 64239-8, Banco do Brasil);

2 – Multa de 50% incidente sobre a parcela inadimplida ou em mora;

3 – O valor das parcelas do acordo devidas ao reclamante será atualizado monetariamente a partir da segunda parcela, inclusive, pelo índice IDTR;

4 – Custas no valor R\$ 368,27, pelo Reclamante, dispensado o recolhimento;

5 – Será expedida certidão de crédito ao (a) autor (a) no valor de R\$ 18.413,62, constando como devedores solidários as Reclamadas, para ser habilitada junto à recuperação judicial da empresa Supermercados Alto da Posso Ltda, processo nº

R. da S. de S.

R

A

A



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
1ª Vara do Trabalho de Magé
Rua Comendador Reis, 91
Centro MAGÉ 25900-000 RJ
Tel: 21 26333170

00112090-44.2010.8.19.0038 que tramita na M. M. 1ª Vara Cível da Comarca de Nova Iguaçu;

6 – Caso o valor habilitado não seja integralmente pago na recuperação até o dia 24/09/2019, a certidão acima passa a ser exigível da empresa Cesta de Alimentos Brasil Ltda ou de seus sócios pela integralidade ou pelo saldo do valor apurado entre o valor habilitado (certidão) e eventual valor pago na recuperação judicial.

8 - Determina-se a comprovação, pelo reclamado, dos recolhimentos previdenciário (ou a realização de acordo de parcelamento) e tributário eventualmente devidos, no prazo de 15 dias após cumprido o acordo.

9 - Descumprido o acordo, inclusive o pagamento das custas, execute-se de imediato, considerando-se desde já citada para efeitos do art. 880, cabeça, CLT; cumprido integralmente, excluam-se eventuais registros do BNDT, dê-se baixa e arquite-se.

10 - A 1ª Vara do Trabalho de Magé HOMOLOGA o acordo ora celebrado, para que produza seus jurídicos e legais efeitos e JULGA EXTINTO COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO O PROCESSO, nos termos do inciso III do art. 269 do CPC.

11 - O presente acordo foi celebrado pelas partes, sendo-lhes entregue cópia fidedigna do Termo de Conciliação. Registra-se, ainda que o ora pactuado foi assinado pelas partes e pelo magistrado.

Nada mais.

AMERICICO CESAR BRASIL CORREA
Juiz do Trabalho

Autor(es)

Advogado(a) do Autor(es)

Réu(ré)

Advogado(a) do Réu(ré)



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
1a Vara do Trabalho de Magé
Rua Comendador Reis 91
Centro MAGÉ 25900-000 Rio de Janeiro
Tel: 21 25900142

H273
11303

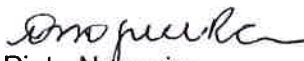
PROCESSO: 0110500-88.2008.5.01.0491 – RTOOrd

CERTIDÃO DE CRÉDITO TRABALHISTA – Nº.: 0091/2016

Certifico que, no Processo nº 0110500-88.2008.5.01.0491, distribuído em 13/08/2008, para a(o) 1a Vara do Trabalho de Magé, figura como credor(a) Raquel Cristiane Avelino da Silva, inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o nº 088.359.787-00, com endereço na Rua Safira, 124, Santa Dalila, MAGÉ - RJ, e como devedoras solidárias Supermercados Alto da Posse Representado Pelo Gustavo Banho Licks, inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o nº 30.759.534/0009-14, com endereço na Avenida Rio Branco, 143 – 3º andar – Centro, Rio de Janeiro, RJ e Cesta de Alimentos Brasil LTDA, inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o nº 11.023.891/0003-80, com endereço na Rua Coronel Macieira, 71 Centro, MAGÉ - RJ.

Certifico, ainda, que restando infrutíferas as diligências realizadas para localização do(a) devedor(a) ou de bens passíveis de penhora, foi determinada a expedição da presente certidão, garantindo ao(à) credor(a) o direito à satisfação das parcelas a seguir discriminadas, cujos valores estão atualizados até 26/02/2016: Principal de R\$ 18.413,62 (dezoito mil, quatrocentos e treze reais e sessenta e dois centavos).

Certifico, por fim, que a certidão se encontra instruída com cópias autenticadas da Ata de Audiência (fls. 321 e 321 verso).


Camilli Pinto Nogueira
Diretor de Secretaria

Certidão emitida com base no Ato GCGJT nº 001/2012.
Emissão da certidão: 11/04/2016

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DE MESQUITA

Processo nº 0011290-44.2010.8.19.0038

FUNDO DE RECUPERAÇÃO EM ATIVOS - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADO, na qualidade de cessionário dos créditos anteriormente detidos por Banco Itaú S.A. e já qualificado e habilitado nos autos em referência, vem, por seus advogados ao final assinados, apresentar as seguintes considerações sobre o Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial apresentado pela Recuperanda.

O referido aditivo foi elaborado observando - em sua maioria - as diretrizes debatidas e delineadas por ocasião da audiência especial realizada em 19.04.2018, da qual o Fundo participou ativamente para ver construída uma solução viável para o recebimento, pelos credores das Classes II e III, de seus créditos, sem prejuízo dos créditos trabalhistas.

Contudo, há certas previsões do referido aditivo, de ordem essencialmente prática, para constituição e execução da garantia fiduciária a ser dada aos credores Integrantes das Classes II e III, que não contam com a concordância do Fundo e não refletem tudo estabelecido no debate realizado na audiência especial.

Assim, o Fundo apresenta, em anexo, as alterações que julga necessárias para **(i)** atender integralmente as diretrizes contidas na audiência especial realizada e **(ii)** viabilizar a aprovação do aditivo na assembleia geral de credores a ser realizada.

Rio de Janeiro, 06 de junho de 2018


Marcelo Levitinas
OAB/RJ nº 113.875

RECEBUEMOS 201804013574 06/06/18 15:29:54128266 01/26313

ADITIVO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL
“ADITIVO”

**SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA. – “Em
Recuperação Judicial”**

**Processo n. 0011290-44.2010.8.19.0038 em trâmite na 1 Vara Cível da Comarca de
Mesquita - RJ**

Rio de Janeiro, 08 de maio de 2018

1. CONSIDERAÇÕES PRÉVIAS

1.1 Da Iniciativa da Mediação

Em virtude das diversas questões processuais pendentes de saneamento, o Exmo. Juiz de Direito, Dr. Gustavo Quintanilha Telles de Menezes, designou audiência especial realizada no dia 19.04.2018, cuja ata (“ATA”) é parte integrante e inseparável do presente “Aditivo” através do Anexo I.

Compareceram à audiência especial os sócios da Recuperanda, acompanhados de seus patronos e consultores financeiros, bem como o ilustre membro do Ministério Público, o i. Administrador Judicial e diversos credores das Classes I (trabalhistas), II (detentores de garantia real) e III (quirografários).

Conforme se verifica pela brilhante mediação conduzida pelo i. Magistrado, os interessados debateram e enfrentaram as diversas circunstâncias que dificultavam a implementação do Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”) originalmente aprovado em Assembleia Geral de Credores.

Restou claro que o maior obstáculo ao cumprimento do PRJ decorre do fato de que diversos credores da Classe I ainda não estão devidamente habilitados no Quadro Geral de Credores (“QGC”), havendo cerca de 53 (cinquenta e três) habilitações de crédito ainda pendentes de julgamento, relativas à aproximadamente 285 (duzentos e oitenta e cinco) empregados.

Ocorre que o PRJ previa um valor fixo para o pagamento da Classe I, proveniente de receitas oriundas da integralidade da alienação dos Ativos Não Produtivos somada a um percentual do produto do arrendamento de Ativos Produtivos. E como o plano previa um deságio, em razão da receita disponível para o pagamento desta classe ser fixa e limitada, não seria possível iniciar o pagamento dos credores já habilitados enquanto não fosse conhecido o montante exato de créditos não habilitados.

Apesar de haver valores depositados em conta judicial em montante superior ao previsto no PRJ como destinados à Classe I, verificou-se que qualquer pagamento antes de

completamente finalizado o QGC poderia ter como consequência a quebra de isonomia entre o tratamento dos créditos habilitados e os pendentes de habilitação.

Diante deste impasse, a empresa seguiu ao longo dos anos operando conforme seu novo objeto social, qual seja, locação e arrendamento de imóveis próprios para que terceiros continuassem exercendo nos locais a sua atividade original de comércio varejista, mantendo enxuta equipe de colaboradores, bem como o corpo jurídico necessário para a preservação do projeto nas áreas tributária, trabalhista e de recuperação judicial.

Preservou-se, portanto, relevante função social, uma vez que o encerramento de suas atividades com a arrecadação dos ativos resultaria em abandono e perda de valor de seus imóveis, que por outro lado continuaram operando e gerando empregos e riqueza através da manutenção da fonte produtora.

Em que pese o inequívoco alcance de um dos princípios norteadores do instituto da recuperação judicial, revela-se crucial que seja atendido o igualmente importante objetivo de satisfação dos créditos habilitados, o que será possível por meio da aprovação e implementação do presente Aditivo ao PRJ.

1.2 Do Resultado da Mediação

Dentre outras providências, foi estabelecida na audiência especial a utilização do saldo existente em contas judiciais para o pagamento da Classe I no prazo de 30 (trinta) dias contados da aprovação do presente aditivo em AGC, observada a reserva dos créditos extraconcursais (itens 2, 3 e 15 da Ata da Audiência Especial).

Tendo em vista que a Recuperanda, com a anuência de seus sócios, ofereceu parte dos Ativos Produtivos como forma de geração de novas receitas não previstas no PRJ original para o pagamento dos credores das Classes II e III, restou definido o prazo de 90 (noventa) dias para a alienação dos imóveis, prevendo-se ainda a possibilidade de constituição de garantia real sobre os mesmos em favor dos credores (itens 6 e 14 da Ata da Audiência Especial).

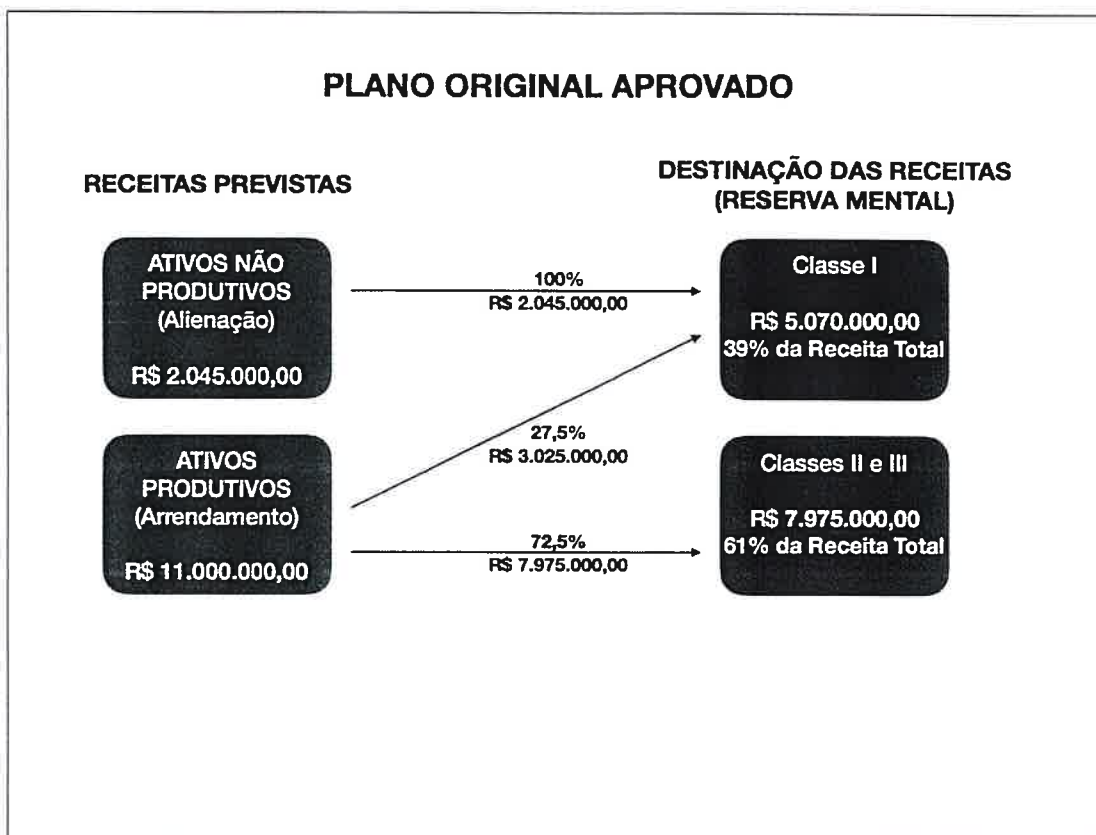
Para tanto, foram estabelecidos critérios objetivos para agilizar o julgamento das habilitações pendentes, contando com a diligência conjunta do ilustre Administrador Judicial, dos representantes dos credores ainda não habilitados e dos patronos da Recuperanda.

2. PREMISSAS DO ADITIVO

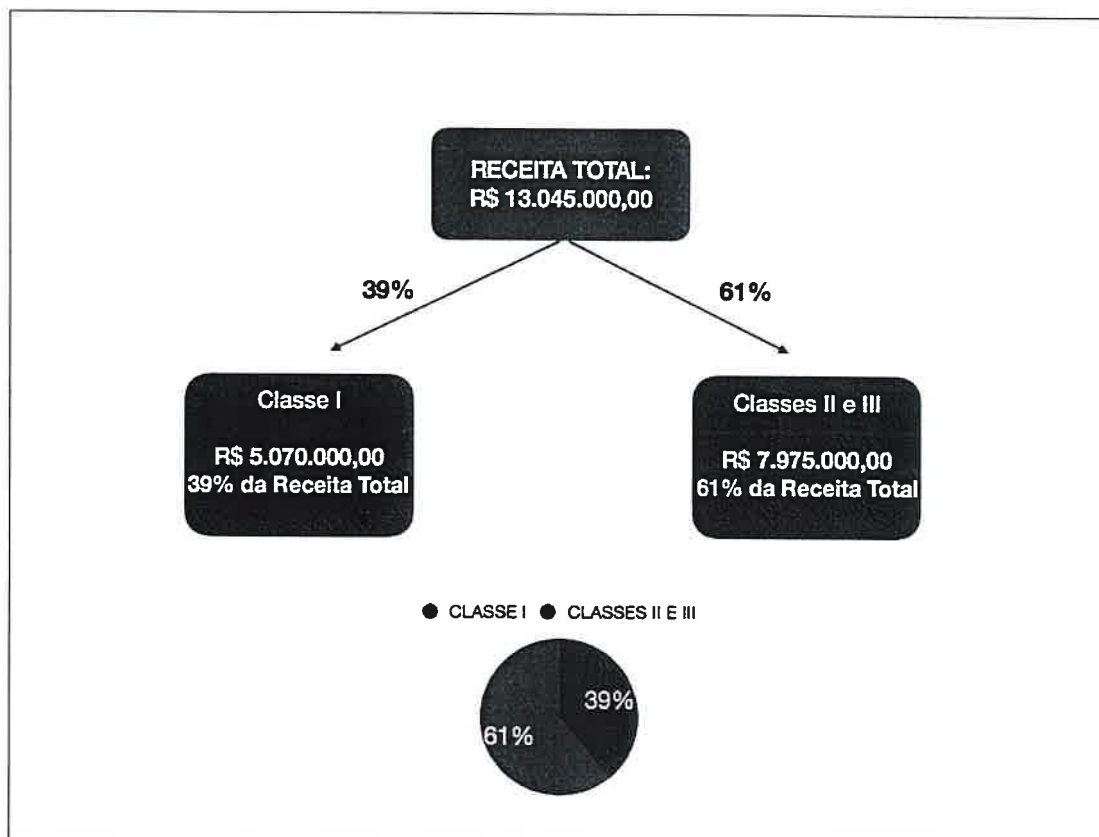
Manutenção da Lógica de Pagamento do Plano Original.

Novas Receitas que Preservam a Reserva Mental dos Créditos com Correção desde a Aprovação

Originalmente, o PRJ previa duas fontes de receita para o pagamento dos credores: (i) a alienação de “Ativos Não Produtivos”, que consistiam em terrenos, prédios e imóveis onde não eram exploradas atividades de comércio varejista, e cujo produto da venda seria integralmente destinado ao pagamento da Classe I; e (ii) o arrendamento de “Ativos Produtivos”, que eram as lojas próprias onde a Recuperanda exercia a atividade de Supermercado, e cujo produto das locações e/ou arrendamentos seriam compartilhados na proporção de 27,5% (vinte e sete e meio por cento) destinados ao complemento do pagamento da Classe I e 72,5% (setenta e dois e meio por cento) destinados ao pagamento das Classes II e III:



Verifica-se, portanto, que do total das receitas previstas originalmente em R\$ 13.045.000,00 (treze milhões e quarenta e cinco mil reais), 39% (trinta e nove por cento), ou R\$ 5.070.000,00 (cinco milhões e setenta mil reais) seriam destinados à Classe I, enquanto 61% (sessenta e um por cento), ou R\$ 7.975.000,00 (sete milhões, novecentos e setenta e cinco mil reais) seriam destinados às Classes II e III.



As dificuldades de implementação do PRJ original e a demora no pagamento dos credores não podem ser imputadas à Recuperanda, conforme já exposto claramente em decisão proferida nos autos da presente recuperação judicial¹. No entanto, ao disponibilizar novas receitas para o pagamento dos credores através da alienação de ativos, será possível preservar a reserva mental dos credores com relação às suas expectativas originais de satisfação de crédito, respeitando-se, inclusive, a correção monetária pelo indexador do TJRJ.

Se por um lado serão disponibilizadas novas receitas através da alienação de ativos que permaneceriam no acervo da Recuperanda caso o PRJ tivesse sido implementado no prazo previsto, houve também a necessidade de manutenção de diversos profissionais que viabilizaram a preservação da empresa desde a aprovação do plano.

¹ Trecho da decisão proferida em 21.06.2016 pela magistrada Exma. Dra. Alessandra Cristina Tufvesson, então Juíza de Direito em exercício da 1 Vara Cível de Mesquita - RJ: "(...) evidencia-se que a demora judicial não pode ser oposta ao direito de recuperação da empresa autora e que deve, assim, ser consolidado o quadro e só então iniciado o cômputo do prazo de pagamento desta categoria de credores pela empresa em recuperação (...)".

Como as receitas foram mensalmente depositadas em Juízo por iniciativa e a pedido da própria Recuperanda, como forma de assegurar a lisura e a transparência do projeto, verifica-se que ao longo dos últimos anos foram acumuladas diversas dívidas com prestadores de serviços, dentre eles contadores, consultores, escritórios de advocacia das áreas tributária, trabalhista e de recuperação judicial, que seguiram atuando diligentemente nos feitos sob seu patrocínio mesmo sem receber a contraprestação devida, apresentando centenas de manifestações em todas as habilitações de crédito tempestivas e retardatárias, interpondo recursos, realizando audiências, assembleias e inúmeras reuniões com credores e potenciais investidores.

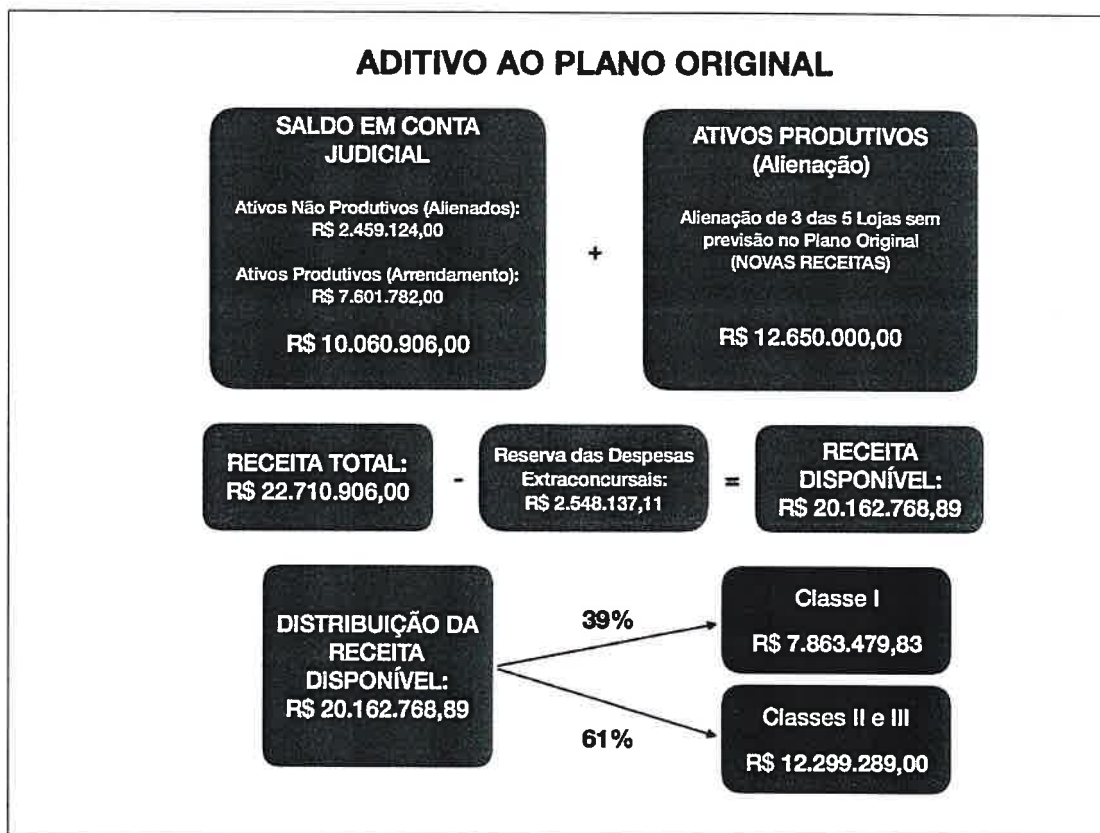
Além dos profissionais que seguiram trabalhando por anos sem receber, a Recuperanda acumulou outras dívidas extraconcursais, inclusive débitos de INSS relativos ao seu enxuto quadro atual de funcionários, conforme se verifica pela planilha em anexo (Anexo 2), que foi mensalmente apresentada aos cuidados do i. Administrador Judicial para a elaboração dos relatórios mensais de atividades, profissional este que, apesar de zeloso em suas atribuições, também deixou de receber seus vencimentos judicialmente fixados.

Ocorre que o valor das novas receitas disponibilizadas pela Recuperanda é capaz de assegurar a quitação tanto dos créditos extraconcursais quanto dos concursais, sendo que, com relação a estes últimos, preservando-se a reserva mental aprovada no plano com a devida correção monetária.

Ou seja, a demora no cumprimento do plano, a qual, repita-se à exaustão, não pode ser imputada à Recuperanda, não gerou uma dívida extraconcursal que tenha prejudicado ou inviabilizado o pagamento dos créditos concursais conforme as expectativas originais corrigidas.

Nos termos do presente Aditivo, a soma do saldo depositado nas contas judiciais e do valor dos novos ativos que serão alienados, respeitada a reserva prevista no item 3 da Ata da Audiência Especial para pagamento das despesas extraconcursais, e aplicada a mesma proporção de compartilhamento da receita disponível contemplada no plano original, ou seja, 39% (trinta e nove por cento) para a Classe I e 61% (sessenta e um por cento) para as Classes II e III, permite que seja realizado o pagamento aos credores do valor de R\$ 20.162.768,89 (vinte milhões, cento e sessenta e dois mil, setecentos e sessenta e oito

reais e oitenta e nove centavos), como é possível verificar pelo quadro demonstrativo abaixo:



Corrigindo-se desde a aprovação do PRJ até a presente data, pelo indexador do TJRJ, o valor original que seria disponibilizado para a Classe I, ou seja, R\$ 5.070.000,00 (cinco milhões e setenta mil reais), teríamos o montante de **R\$ 7.821.315,57** (sete milhões, oitocentos e vinte e um mil, trezentos e quinze reais e cinquenta e sete centavos), valor praticamente idêntico ao que será disponibilizado para esta classe nos termos do Aditivo: **R\$ 7.863.479,83** (sete milhões, oitocentos e sessenta e três mil, quatrocentos e setenta e nove reais e oitenta e três centavos).

Por sua vez, o valor original que seria disponibilizado para as Classes II e III, seguindo as mesmas regras de correção monetária, iria de R\$ 7.975.000,00 (sete milhões, novecentos e setenta e cinco mil reais) para **R\$ 12.302.759,69** (doze milhões, trezentos e dois mil, setecentos e cinquenta e nove reais e sessenta e nove centavos), valor também praticamente idêntico ao montante de **R\$ 12.299.289,00** (doze milhões, duzentos e

noventa e nove mil, duzentos e oitenta e nove reais) previsto para o pagamento destas classes no presente Aditivo.

Ou seja, com a correção monetária pelo indexador do TJRJ, a Classe I receberá nos termos do presente aditivo **100,5%** (cem vírgula cinco por cento) do valor previsto no plano original, ao passo que as classes II e III receberão **99,97%** (noventa e nove vírgula noventa e sete por cento) do valor original corrigido, conforme cálculos que seguem no Anexo 3 e no quadro abaixo:

VALOR ORIGINAL CORRIGIDO		X		DISTRIBUIÇÃO DA RECEITA DISPONÍVEL PELO ADITIVO	
CLASSE I	Valor previsto no Plano Original: R\$ 5.070.000,00 Correção pelo indexador do TJRJ R\$ 7.821.315,57	X	CLASSE I	Receita Disponível pelo Aditivo: R\$ 7.863.479,83 (100,5% do valor original corrigido pelo indexador do TJRJ)	
CLASSES II e III	Valor previsto no Plano Original: R\$ 7.975.000,00 Correção pelo indexador do TJRJ R\$ 12.302.759,69	X	CLASSES II e III	Receita Disponível pelo Aditivo: R\$ 12.299.289,00 (99,97% do valor original corrigido pelo indexador do TJRJ)	

É possível concluir, portanto, que o presente aditivo contempla uma proposta de pagamento capaz de preservar a lógica original de divisão da receita disponível para os credores, na razão de 39% (trinta e nove por cento) para a Classe I e 61% (sessenta e um por cento) para as Classes II e III, assegurando o pagamento do montante de 100,5% (cem vírgula cinco por cento) e 99,97% (noventa e nove vírgula noventa e sete por cento) dos valores originalmente previstos para as respectivas classes, corrigidos monetariamente pelo indexador do TJRJ, além de assegurar o pagamento dos créditos extraconcursais.

3. PAGAMENTO AOS CREDORES

Respeitadas as premissas acima expostas e, principalmente, os termos da Ata da Audiência Especial realizada em 19.04.2018, altera-se o plano original para realizar o pagamento aos credores conforme os seguintes termos e condições:

Classe I:

3.1. Nos termos da lógica dos itens 2 e 3 da Ata de Audiência Especial, será destinado aos Credores da Classe I o valor de R\$ 7.863.479,83 (sete milhões, oitocentos e sessenta e três mil, quatrocentos e setenta e nove reais e oitenta e três centavos), através do saldo depositado nas contas judiciais, montante este que corresponde a 100,5% (cem vírgula cinco por cento) do valor de R\$ 5.070.000,00 (cinco milhões e setenta mil reais) previsto no plano original para o pagamento da Classe I, corrigido pelo indexador do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJRJ), desde a sentença homologatória da aprovação do PRJ original (06.07.2011), até a presente data (08.05.2018).

3.2. Conforme previsto no item 15 da Ata da Audiência Especial, o pagamento se dará em 30 (trinta) dias contados da data da aprovação do presente Aditivo em Assembleia Geral de Credores, desde que finalizada a atualização do QGC prevista no item 4 da Ata da Audiência Especial de 19.04.2018, com o julgamento das habilitações de crédito e ações ordinárias pendentes, bem como das cartas de vênias da Justiça do Trabalho que tenham sido juntadas aos autos em até 24 (vinte e quatro) horas contadas da realização da referida audiência. Apenas na ocasião da finalização desta atualização do QGC será conhecido o valor exato do volume total de créditos desta Classe, permitindo, assim, o pagamento proporcional e aplicando-se eventual deságio de forma isonômica.

3.3. Os valores que não tiverem sido contemplados na atualização do QGC em razão da não observância dos trâmites previstos na Lei 11.101/2005, bem como pelo descumprimento do prazo para a apresentação de cartas de vênias da Justiça do Trabalho fixados pelo i. Juízo na audiência Especial de 19.04.2018, serão pagos através do eventual saldo de sobrrateio previsto no item 7 da Ata da Audiência Especial, e nos termos e

percentuais previstos na cláusula 3.8 do presente Aditivo, estando sujeitos a deságio e remissão desproporcionais em relação ao restante dos créditos da Classe I.

3.4. Para assegurar que a correção dos valores será feita de forma isonômica, nos termos do item 10 da Ata da Audiência Especial, a finalização das alterações ao QGC prevista no item 3.2 deverá contemplar a atualização dos créditos até a data do pedido de recuperação judicial, conforme disciplina do artigo 9, inciso II da Lei 11.101/2005, aplicando-se a correção retroativa na hipótese de créditos liquidados após a data do pedido, que se deu em 18.11.2009.

3.5. Para a realização dos pagamentos, será formado um Incidente de Apresentação de Procuração, a ser apensado aos autos da Recuperação Judicial, no qual os patronos dos credores deverão promover a juntada aos autos dos respectivos instrumentos de mandato com poderes especiais, inclusive para levantar mandados de pagamento, receber e dar quitação, e deverão fazê-lo após a aprovação do presente Aditivo, conforme previsto no item 16 da Ata da Audiência Especial.

Classes II e III:

3.6. Aos Credores das Classes II e III será disponibilizado o montante equivalente ao produto da alienação dos 3 (três) ativos produtivos, avaliados em R\$ 12.650.000,00 (doze milhões, seiscentos e cinquenta mil reais), conforme laudos que compõem o Anexo 4, ressalvado o limite previsto na cláusula 3.7.

3.7. O montante efetivamente disponibilizado aos credores das Classes II e III será de até **R\$ 12.299.289,00 (doze milhões, duzentos e noventa e nove mil, duzentos e oitenta e nove reais)**, que corresponde a 99,7% (noventa e nove vírgula sete por cento) do valor de R\$ 12.302.759,69 (doze milhões, trezentos e dois mil, setecentos e cinquenta e nove reais e sessenta e nove centavos) previsto no plano original para o pagamento das Classes II e III, corrigido pelo indexador do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJRJ), desde a sentença homologatória da aprovação do PRJ original (06.07.2011), até a presente data (08.05.2018).

3.8. Nos termos da lógica dos itens 6 e 7 da Ata da Audiência Especial, o valor que exceder o montante de R\$ 12.299.289,00 (doze milhões, duzentos e noventa e nove mil, duzentos e oitenta e nove reais) previsto na cláusula 3.7 será objeto de soberrateio, respeitado o pagamento do eventual saldo dos créditos extraconcursais, seguido da destinação de 27,5% (vinte e sete e meio por cento) para a Classe I e 72,5% (setenta e dois e meio por cento) para as classes II e III.

3.9. Os ativos produtivos previstos na cláusula 3.6 são constituídos por 3 (três) imóveis de propriedade da Recuperanda, devidamente identificados no Anexo 4, atualmente arrendados ou alugados para terceiros e onde hoje operam comércios varejistas. Serão alienados na forma de Unidades Produtivas Isoladas (UPI), conforme a disciplina dos artigos 142 e 144 da Lei 11.101/2005, com a proteção prevista no artigo 60 da mesma lei com relação à ausência de sucessão nas obrigações da Recuperanda, respeitado, quando couber, eventual direito de preferência dos atuais locatários e/ou arrendatários dos referidos imóveis que poderão exercer a prerrogativa de cobrir, pelo mesmo valor e condições de pagamento, a proposta vencedora após a divulgação do resultado do leilão, pregão ou propostas fechadas, caso a alienação não se concretize por venda direta nos termos do artigo 144 da Lei 11.101/2005. Os valores mínimos para as alienações, que poderão ocorrer em conjunto ou separadamente, serão os das respectivas avaliações mencionadas na cláusula 3.6. Caberá aos credores, respeitadas as regras estabelecidas nas cláusulas 3.17 e seguintes, estabelecer valores mínimos de alienação diferentes dos previstos nas referidas avaliações.

3.10. A alienação dos ativos produtivos previstos na cláusula 3.6 deverá ocorrer em até ~~90~~ 120 (cento e ~~vintenoventa~~) dias contados a partir da data da aprovação do presente Aditivo.

3.11. Conforme previsto no item 11 da Ata de Audiência Especial, aprovado este Aditivo, será constituída, em cinco dias corridos, nos termos do Anexo 5, alienação fiduciária em favor de todos os credores das Classes II e III dos imóveis indicados na cláusula 3.6, em garantia ao valor total de R\$ 12.299.289,00, na hipótese da venda dos ativos previstos na cláusula 3.6 não se concretizar no prazo estabelecido na cláusula 3.10, será facultada aos credores das Classes II e III a constituição de garantia real sobre os referidos imóveis, sendo que os credores interessados em participar da constituição das garantias deverão se

manifestar expressamente neste sentido, nos autos, em até 30 (trinta) dias contados da aprovação do presente Aditivo, e arcarão com os custos, na proporção de seus respectivos créditos em relação aos demais credores que exercerem a prerrogativa de constituição da garantia, contando, quando couber e a critério do Juízo Recuperacional, com a flexibilização da apresentação de Certidões Negativas de Débitos Fiscais e com a determinação da baixa de eventuais gravames posteriores ao pedido de recuperação judicial. Os custos para constituição e registro da alienação fiduciária serão arcados pela Recuperanda, incluindo o ITBI.

3.11.1. Os credores integrantes das Classes II e III, sem prejuízo da garantia fiduciária que será constituída, desde já anuem à alienação dos ativos produtivos previstos na cláusula 3.6, na forma da cláusula 3.9 e no prazo da cláusula 3.10.

3.12. Após terminado o prazo indicado na cláusula 3.10 para alienação dos ativos, caso (i) não tenha sido concluído o processo de alienação ou (ii) o leilão tenha sido negativo, a alienação fiduciária se tornará imediatamente exequível.

3.12.1 Durante os 12 (doze) meses subsequentes ao término do prazo indicado na cláusula 3.10, apenas os maiores credores das Classes II e III – atualmente o Banco Bradesco S.A. e o Fundo de Recuperação de Ativos Fundo de Investimento em Direitos Não Creditórios Não Padronizado – poderão **executar a garantia**. Tal execução sempre se dará em nome, por conta e em benefício de todos os credores integrantes das referidas Classes, que, neste ato, conferem-lhes mandato com amplos poderes para tanto, podendo, assim, tomar em nome de todos os credores das Classes II e III todas as medidas necessárias – inclusive perante os respectivos Cartórios de Registro de Imóveis – tendentes à execução extrajudicial da alienação fiduciária.

3.12.2. Decorrido o prazo indicado na cláusula 3.12.1, qualquer credor estará autorizado a executar a garantia, igualmente em nome, por conta e em benefício de todos os credores das Classes II e III.

3.13. Na hipótese de necessidade de execução da garantia real, o credor ou grupo de credores que houver executado as garantias deverá depositar em Juízo o montante que couber aos demais credores das Classes II e III, respeitada a proporção dos créditos habilitados.

3.13.1-Caso a execução das garantias ocorra após o encerramento da recuperação judicial, os credores detentores das garantias serão depositários dos valores que couberem aos demais credores e farão pelo prazo máximo de 12 (doze) meses contados da data da efetiva execução, desobrigando-se do ônus de repasse dos valores após este período, desde que tenham feito publicar a notícia da venda em jornal de grande circulação, disponibilizando o repasse dos valores em sua guarda aos demais credores, corrigidos pela variação da Taxa Referencial (TR) desde a efetiva execução até o repasse, mas sem o cômputo de juros.

3.13.2. O credor depositário poderá se desincumbir de tal ônus mediante a consignação em pagamento, a citação dos demais credores dar-se-á por edital.

3.13.3. Todas as despesas havidas com as providências aqui descritas serão abatidas pelo credor que executar a garantia real do valor a ser depositado.

~~3.13. Não sendo constituída garantia real dos ativos e tendo transcorrido o prazo da cláusula 3.10 sem que tenha ocorrido a alienação total ou parcial dos ativos, os imóveis remanescentes (previstos na cláusula 3.6) serão entregues em dação em pagamento aos credores das Classes II e III pelo valor de R\$ 12.299.289,00 (doze milhões, duzentos e noventa e nove mil, duzentos e oitenta e nove reais), sendo que os credores passarão a ser proprietários dos ativos, em condomínio, respeitada a razão entre a proporção de crédito habilitado no QGC e a fração ideal dos imóveis.~~

3.14. Aprovado o presente Aditivo, os locatários e arrendatários estarão autorizados a efetuar o pagamento dos valores de alugueis e arrendamentos diretamente na conta a ser indicada pela Recuperanda, que voltará a gozar da gestão de suas receitas.

3.15. Decorrido o prazo previsto na cláusula 3.10, os frutos dos ativos mencionados na cláusula 3.6 serão de titularidade dos credores das Classes II e III, respeitada a proporção dos créditos habilitados, e serão repassados aos credores pela Recuperanda em periodicidade trimestral, corrigidos pela variação da Taxa Referencial (TR) e sem o cômputo de juros.

3.16. Os Credores das Classes II e III poderão deliberar acerca de eventuais ajustes ou modificações das condições de compartilhamento dos ativos e/ou garantias previstos nas cláusulas anteriores, valendo-se da disciplina da Lei 11.101/2005 até que seja proferida a sentença de encerramento da Recuperação Judicial, na forma do artigo 61, podendo prorrogar o prazo de alienação, alterar as condições e preço de venda e deliberar sobre quaisquer assuntos de seu interesse comum.

3.17. Após a sentença de encerramento, os credores das Classes II e III poderão deliberar sobre seus interesses comuns acerca do compartilhamento de ativos e/ou garantias através da convocação de “Reunião de Credores” ou “RC”, que será regida conforme a disciplina das cláusulas que seguem.

3.18. A solicitação de convocação da Reunião de Credores será feita por iniciativa dos Credores que representem no mínimo 20% (vinte por cento) do volume total dos créditos habilitados nas Classes II e III, por meio de jornal de grande circulação, contendo o local da RC, a forma de credenciamento dos credores e, de forma resumida, a ordem do dia, que poderá contemplar todo e qualquer assunto de interesse dos credores, inclusive definir preço de venda dos ativos.

3.19. A RC será instalada e presidida pelo credor que detiver o maior volume de crédito na data da realização da referida reunião. O presidente da Reunião de Credores estará automaticamente mandatado para adotar, em nome dos demais credores, as providências necessárias para a implementação dos assuntos aprovados na RC. O secretário será designado em RC de acordo com o credor com o segundo maior volume de crédito presente na referida reunião.

3.20. O secretário da RC será o credor com o segundo maior volume de crédito presente na referida reunião. A RC será instalada e presidida pelo credor que detiver o maior

~~volume de crédito na data da realização da referida reunião. O presidente da Reunião de Credores estará automaticamente mandatado para adotar, em nome dos demais credores, as providências necessárias para a implementação dos assuntos aprovados na RC.~~

3.21. A RC instalar-se-á em primeira convocação apenas e tão somente com a presença de credores titulares de 50% (cinquenta por cento) dos créditos habilitados e, em segunda convocação, com qualquer quórum.

3.22. As deliberações serão tomadas pelos credores que representem mais da metade do valor total dos créditos presentes na Reunião de Credores computados pelo volume do crédito.

3.23. Dos trabalhos e deliberações da RC será lavrada ata assinada pelo presidente e pelo secretário e vinculará a todos os credores das Classes II e III.

3.24. Os créditos extraconcursais, nos termos da planilha em anexo e dos relatórios mensalmente apresentados ao i. Administrador Judicial, serão pagos imediatamente após a aprovação do presente Aditivo através do saldo de recursos em contas judiciais, utilizando-se apenas o valor que exceder o montante de R\$ 7.863.479,83 (sete milhões, oitocentos e sessenta e três mil, quatrocentos e setenta e nove reais e oitenta e três centavos) previsto na cláusula 3.1 destinado ao pagamento dos credores trabalhistas. Não havendo saldo suficiente para a quitação integral dos extraconcursais, tais credores poderão ser pagos através do saldo que exceder o montante de R\$ 12.299.289,00 (doze milhões, duzentos e noventa e nove mil, duzentos e oitenta e nove reais) previsto na cláusula 3.7 quando da alienação dos ativos previstos na cláusula 3.6, destinado ao pagamento das Classes II e III, respeitada a disciplina da cláusula 3.8, ou ainda através de novas receitas de locação ou arrendamento de ativos que sejam de titularidade da Recuperanda.

3.25. Em caso de os ativos não serem vendidos conforme determinado nos dispositivos acima (mediante leilão judicial ou leilão no procedimento de alienação fiduciária), qualquer dos credores poderá apresentar proposta abaixo do valor de avaliação, que será (ão) submetida (s) à aprovação em RC.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. As disposições deste Aditivo vinculam o Supermercados Alto da Posse e seus Credores, seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da homologação judicial.

4.2. Permanecerão válidas as disposições do PRJ original que não sejam conflitantes, suprimidas ou contraditórias com os termos do presente Aditivo.

4.3. Em atenção à lógica exposta no item 12 da Ata da Audiência Especial, os credores que aprovarem o presente Aditivo em AGC reconhecem a perda de objeto de eventuais recursos que tenham manejado contra a aprovação do PRJ original.

4.4. Nos termos do item 8 da Ata da Audiência Especial, observado o entendimento da Justiça do Trabalho, computar-se-ão os honorários dos advogados dos sindicatos que representem credores da Classe I como créditos trabalhistas, os quais poderão ser incluídos no QGC na atualização prevista na cláusula 3.2, desde que respeitados os prazos e procedimentos ali disciplinados, e receberão o mesmo tratamento dos demais credores da Classe I, inclusive no rateio proporcional da receita destinada a esta classe.

4.5. O Juízo da Recuperação determinará todas as providências necessárias à implementação dos meios previstos, viabilizando o cumprimento deste Aditivo, em especial, autorizando o Administrador Judicial a proceder em todos os atos necessários.

4.6. Os Credores poderão ceder seus créditos a outros credores ou a terceiros, e a cessão produzirá efeitos desde que (i) a Recuperanda seja formal e inequivocamente comunicada no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da cessão e (ii) os cessionários recebam e confirmem o acesso a uma cópia deste Aditivo, reconhecendo que o crédito cedido estará sujeito às suas disposições a partir de sua aprovação.

4.6. As obrigações dos avalistas e dos coobrigados não serão consideradas novadas e permanecerão inalteradas, mesmo com a aprovação desse Aditivo.

SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE – em Recuperação Judicial

Relação de Anexos

Anexo 1 – ATA da audiência realizada em 19/04/2018;

Anexo 2 – Planilha descritiva das despesas realizadas no curso da presente recuperação judicial e não pagas;

Anexo 3 – Planilha de correção dos valores previstos no PRJ original;

Anexo 4 – Relação e Avaliação de 3 (três) imóveis que compõem os Ativos Produtivos que poderão ser alienados.

Anexo 5 – Relação dos credores integrantes das Classes II e III e seus respectivos percentuais.

11324

Processo: 0011290-44.2010.8.19.0038

Fls.

Classe/Assunto: Recuperação Judicial - Recuperação Judicial

Requerente: SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA
Administrador Judicial: GUSTAVO BANHO LICKS
Requerente: BANCO BRADESCO
Requerente: COMPANHIA ULTRAGAZ S/A
Requerente: BOMBRIL S/A
Requerente: PRINCIPAL COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE CAFÉ LTDA
Requerente: SWEDISH MATCH DO BRASIL S/A
Arrematante: OBJETIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA ME
Requerente: FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS
PCG-BRASIL MULTICARTEIRA
Requerente: CORPORATE NPL - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS - NÃO
PADRONIZADO
Interessado: DAIRY PARTNERS AMERICAS BRASIL LTDA. - DPA
Interessado: BRACOL HOLDING LTDA
Interessado: GDC ALIMENTOS S/A

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Gustavo Quintanilha Telles de Menezes

Em 18/06/2018

Despacho

Diante da gravidade dos fatos da petição do principal representante de classe I (que discorda do plano) e, considerando que houve um plano homologado e não cumprido; diante, ainda, da impossibilidade de adiá-lo, diga o AJ sobre a falência.

Desmarco demais atos, notadamente a AGC de 25/06/2018.

Mesquita, 21/06/2018.

Gustavo Quintanilha Telles de Menezes - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Gustavo Quintanilha Telles de Menezes

Em ____/____/____

Código de Autenticação: 4S8U.FF1Z.7IRU.F612

Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca de Mesquita
Cartório da Vara Cível
Paraná, 01 Forum CEP: 26553-020 - Centro - Mesquita - RJ e-mail: mes01vciv@tjrj.jus.br

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos



41327

mesquita

DOUTO JUÍZO DA 01ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NOVA IGUAÇU- RJ.

Processo nº : 0011290-44.2010.8.19.0038

RITA DE CASSIA VALVERDE ROCHA, brasileira, viúva, portadora da carteira de identidade de nº: 13.139.408-2, expedida pelo DETRAN, inscrita no CPF sob n: 821.916.387-91, Residente e domiciliada a Rua Joaquim Soares Neto, 250, CS – Nova América, CEP: 26021-560 – Nova Iguaçu, RJ, por seus advogados infra assinado, com procuração em anexo, vem, à presença de V. Exa. Notificar o óbito do Autor do processo em epígrafe, ocorrido em 24/12/2017, conforme Certidão de Óbito anexa e requerer:

O Autor ora falecido, era credor da empresa em recuperação judicial, conforme Certidão para Habilitação de Crédito emitida, que segue cópia em anexa.

Mediante o falecimento do Autor, requer que seja procedida a sua HABILITAÇÃO da Sra. Rita de Cassia, como herdeira, nos termos do art. 1055 e seguintes do CPC/2015;

Em anexo se encontra certidão de dependência do INSS, bem como, certidões de óbito e casamento.

Requer ainda que as publicações sejam realizadas nos nomes dos seu procuradores Lorena de Assis Araújo, OAB/RJ 177.467 e Márcio de Assis Araújo, OAB/RJ 40.446.

RECEB. ALIOTE 01804163772 12/06/18 11:10:4916222 12259

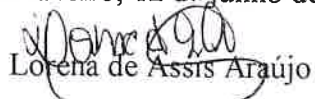
11326

Que seja procedida a regular habilitação para que a Sra. Rita de Cassia possa passar a responder no processo bem como participar na qualidade de credora de todos os atos processuais e reuniões referentes a Recuperação Judicial.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 12 de junho de 2018


Lorena de Assis Araújo

OAB/RJ 177.467

41328

VALIDA EM TODOS OS TERRITÓRIOS NACIONAIS

REGISTRO GERAL **13.139.408-2** DATA DE EXPEDIÇÃO **06/05/2016**

REGISTRO GERAL

Nome **RITA DE CASSIA VALVERDE ROCHA**

FILIAÇÃO **FRANCISCO VALVERDE**

EVA MARIA DA SILVA

NATURALIDADE **RIO DE JANEIRO** DATA DE NASCIMENTO **12/09/1963**

DOC. ORIGEM **C. CASM LIV 00041BA FLS 151 RJ** TERM **0012751 C 002**

NOVA IGUAÇU

CPF **821.916.387-91**

001 **2** **Vib**

0257

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

0257

Polegar Direito

Rita de Cassia Valverde Rocha

Assinatura do Titular

CARTEIRA DE IDENTIDADE

MINISTÉRIO DA FAZENDA

Receita Federal
Cadastro de Pessoas Físicas

COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO

Número
821.916.387-91

Nome
RITA DE CASSIA VALVERDE ROCHA

Nascimento
12/09/1963

VÁLIDO SOMENTE COM COMPROVANTE DE IDENTIFICAÇÃO

1132

PROCURAÇÃO

OUTORGANTE (S): RITA DE CASSIA VALVERDE ROCHA, brasileira, viúva, portadora da carteira de identidade de nº: 13.139.408-2, expedida pelo DETRAN, inscrita no CPF sob n: 821.916.387-91, Residente e domiciliada a Rua Joaquim Soares Neto, 250, CS – Nova América, CEP: 26021-560 – Nova Iguaçu, RJ.

OUTORGADO : **MÁRCIO DE ASSIS ARAÚJO, LORENA DE ASSIS ARAÚJO**, ele, brasileiro, divorciado, ela, brasileira, solteira, ambos, advogados, respectivamente inscritos na OAB/RJ sob os nº: 040.446, 177.467, com escritório profissional à Rua Alimani, s/n, Quadra nº 77, Lote 07, Parque Paulista, Duque de Caxias, CEP. 25.261-080, RJ, Tel: 9908.22.09..

PODERES : Por este instrumento particular de procuração o (s) **OUTORGANTE (S)** nomeia (m) e constitui (em) seu (s) bastante (s) procurador (es) o, advogado (s), conferindo-lhe (s) os poderes da cláusula “AD JUDICIA ET EXTRA”, para foro em geral, em qualquer **JUÍZO, INSTÂNCIA OU TRIBUNAL**, seja como Autor (es), Réu (s), Assistente (s) ou Oponente (s), podendo por si ou em conjunto, propor, desistir e variar de ações, receber e dar quitação, assinar termos, inclusive o de inventariante, falar sobre avaliações, cálculos e partilhas, requerer queixas criminais, falências e concordatas. Representa-lo (s) em Delegacias Distritais, Órgãos de Polícia Judiciária e demais Repartições Públicas, Federais, Estaduais e Municipais e Autarquias, praticando enfim, tudo mais que necessário seja ao bom e fiel desempenho do presente mandato, inclusive de substabelecer com ou sem reserva de poderes.

Rio de Janeiro, 12 de junho de 2018.


(ASSINATURA DA OUTORGANTE)



11329

CTC NOVA IGUACU RJ PL4 PC-17
RITA DE CASSIA VALVERDE ROCHA
R JOAQUIM SOARES NETO 250
CS - NOVA AMERICA
26021-560 NOVA IGUACU - RJ



Postagem: 10/05/2018
 Vencimento: 20/05/2018
 Emissão: 10/05/2018
 Fechamento próxima fatura: 15/06/2018

501109423916140000000265410 100518

Resumo da fatura em R\$

Total da fatura anterior	417,86
Pagamento efetuado em 18/04/2018	417,86
Saldo financiado	0,00
Laçamentos atuais	716,31
Total desta fatura	716,31

Atenção: em caso de pagamento inferior ao valor total, o consumidor deve arcar com as taxas e encargos apontados nesta fatura, incidentes sobre a diferença entre o valor total e o valor pago.

titular **RITA DE CASSIA VALVERDE ROCHA**
 Cartão **5253.XXXX.XXXX.5480**

Pra que esperar a fatura impressa chegar em casa? Mude agora para a Fatura Digital. Acesse: itau.com.br/cartoes/cadastre-fatura-digital

vencimento 20/05/2018	A) pagamento total R\$ 716,31	ou	B) pagamento para rotativo (a partir de) R\$ 119,70	ou	C) parcelas fixas R\$ 69,61 +23x 69,61	ou	D) pagamento mínimo para R\$ financiamento Não Disponível
---------------------------------	--------------------------------------	----	--	----	---	----	--

Nova opção de pagamento
 D) Pagamento mínimo para financiamento: quando disponível, o valor pago será considerado como entrada de um financiamento, e o saldo restante será dividido em parcelas fixas com juros iguais ao do parcelamento (Parcelas Fixas) da fatura. Se você efetuar um pagamento inferior ao pagamento mínimo para financiamento, você estará em atraso, incorrendo em juros, multa e mora.

Limites de crédito R\$

Limite total de crédito	3.930,00
Limite utilizado no mês	688,11
Retirada de recursos País(saque)	190,00

Consulte outra opções

Laçamentos: compras e saques

RITA DE C V ROCHA (final 5480)

DATA	ESTABELECIMENTO	VALOR EM R\$
18/01	FIBRA OTICA 04/06 SAUDE NOVA IGUACU	54,00
23/01	SEGMEDIC SAUDE 04/04 DIVERSOS NOVA IGUACU	84,31
23/03	REAL LEANDRE 02/02 VESTUÁRIO NOVA IGUACU	32,47
23/03	REAL LEANDRE VESTUÁRIO NOVA IGUACU	- 0,01
27/03	POLISHOP TOP IGUAC02/05 MORADIA NOVA IGUACU	39,98
20/04	PAG*NO1DoBairro ALIMENTAÇÃO BEL-FORDROXO	42,05
23/04	CASA DE GUANABARA ALIMENTAÇÃO NOVA IGUACU	38,86
23/04	ASSAI ATACADISTA L1 30 DIVISÓIS	23,92

Compra presencial
 com o uso do cartão e senha.

Continua...



Banco Itaú S.A. 341-7 34191.75033 07859.592045 00148.270002 1 000

Número do Documento 00503078595/0032000
 Nome do Pagador/CPF/CNPJ RITA DE CASSIA VALVERDE ROCHA - 821.916.387-91
 Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ FINANCEIRA ITAÚ CBD S.A - 06.881.898/0001-30
 Endereço do Beneficiário PÇA ALFREDO EGYDIO DE SOUZA ARANHA, 100, TWMS 5ª A, JABAQUARA - SÃO PAULO - SP

recibo do pagador
 Nosso Número 175/03078595-9
 Valor do Documento R\$ 716,31
 Vencimento 20/05/2018
 Autenticação Mecânica

Banco Itaú S.A.		341-7	34191.75033 07859.592045 00148.270002 1 000			
Local de Pagamento Pague sua fatura em qualquer banco, mesmo após a data de vencimento. Dê preferência para o pagamento até a data de vencimento para não gerar encargos e/ou rescisão contratual. Em caso de atraso, os encargos serão cobrados na próxima fatura.						Data de Vencimento 20/05/2018
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço FINANCEIRA ITAÚ CBD S.A - 06.881.898/0001-30 PÇA ALFREDO EGYDIO DE SOUZA ARANHA, 100, TWMS 5ª A, JABAQUARA - SÃO PAULO - SP						Agência / Código Beneficiário 2040/01482-7
Data do Documento 20/05/2018	Número do Documento 00503078595/0032000	Espécie DOC FT	Acerte N	Data do Processamento 10/05/2018	Nosso Número 175/03078595-9	
Uso do Banco	Carteira 175	Espécie R\$	Quantidade	Valor	(-) Valor do Documento R\$ 716,31	
Instruções de Responsabilidade do Beneficiário. Indique o valor que deseja pagar no campo "Valor Pago". Dê preferência ao pagamento total. Não sendo possível, você terá as seguintes opções: (i) Pagar quantia, a partir do valor constante na opção "Pagamento para Rotativo", financiando o restante pelo crédito rotativo; (ii) optar por umas das opções de "Parcelas Fixas", pagando o valor exato da parcela até a data do vencimento; ou (iii) se disponível, pagar valor a partir da opção "Pagamento mínimo para financiamento", financiando o restante da Fatura em parcelas iguais, com os mesmos juros de "Parcelas Fixas".						(-) Descontos / Abatimentos (+) Juros / Multa (=) Valor Pago
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço/Cidade/UF/CEP RITA DE CASSIA VALVERDE ROCHA - 821.916.387-91 R JOAQUIM SOARES NETO 250 - CS - NOVA AMERICA - 26021-560 NOVA IGUACU - RJ Sacador Avalista:						



11320

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EBHE38014-HEC
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

2ª Via

Certidão de Casamento

NOME:
GALDINO ROCHA
RITA DE CASSIA VALVERDE

MATRÍCULA:
0932600155 1982 3.00041 151 0012751 42



NOME COMPLETO, DATAS E LOCAIS DE NASCIMENTO, NACIONALIDADE DOS CÔNJUGES E SUAS FILIAÇÕES

GALDINO ROCHA, solteiro, natural de(o) deste Estado, nascido aos dezoito (18) dias do mês de novembro (11) do ano de um mil e novecentos e cinquenta e três (1953), filho de **JOSÉ ANTONIO ROCHA** e **MALVINA MARIA FERREIRA**.

RITA DE CASSIA VALVERDE, solteira, natural de(o) deste Estado, nascida aos doze (12) dias do mês de setembro (09) do ano de um mil e novecentos e sessenta e três (1963), filha de **FRANCISCO VALVERDE** e **EVA MARIA DA SILVA**.

DATA DO REGISTRO DO CASAMENTO POR EXTENSO

Aos três (03) dias do mês de julho (07) do ano de um mil e novecentos e oitenta e dois (1982)

DIA	MÊS	ANO
03	07	1982

REGIME DE BENS DO CASAMENTO

Comunhão parcial de bens.

NOME QUE CADA UM DOS CÔNJUGES PASSOU A UTILIZAR (QUANDO HOUVER ALTERAÇÃO)

A noiva após o casamento chamar-se-á **RITA DE CASSIA VALVERDE ROCHA**

OBSERVAÇÕES / AVERBAÇÕES

Registro feito no Livro BAUX-41, folha 151, Termo 12751. *.*.*

**RCPN 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DO 1º DISTRITO
DE NOVA IGUAÇU - RJ**

Oficial: **Humberto Monteiro da Costa**
Oficiala Substituta: **Fernanda Fernandes de Souza**
R. Dr. Frutuoso Rangel, 127 Centro Nova Iguaçu - RJ
Tel. (21) 2765-3916 -
e-mail: cartorionircpn@bol.com.br

O conteúdo da certidão é verdadeiro. Dou fé.
Nova Iguaçu-RJ, 16 de fevereiro de 2016.

PAOLA DE OLIVEIRA E OLIVEIRA FARIA
Escrevente

Paola de Oliveira e Oliveira Faria
Escrevente
C.P.S. 3502806 Série: 0040R

Emolumentos:
Tab. 18,10 + Tab 16 Item 4 Letra * + Tab 18 Item 10 Letra b (7x) + FUNARPEN 4% + FETJ 20% + FUNDPERJ 5% + FUNPERJ 5% - TOTAL R\$ = 106,21
MAY

CARTORIO DO 1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NOVA IGUAÇU 088573
Travessa Irene, nº 25 - Centro - Nova Iguaçu - Rio de Janeiro 44154366
Reconheço o Sinal Público de: **PAOLA DE OLIVEIRA E OLIVEIRA FARIA**
Cod: X00000030282
Nova Iguaçu, 04 de março de 2016. Conf. por:
Em testemunho da verdade.

Serventia	: 4,90
75% TJ+FUNDOS	: 7,70
Total	: 12,60

MAYARA FERREIRA MANTOVANI SILVA ESCRIVENTE
EBX-14917 YOM Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Arpen rj - AA 001894130 - P



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

CERTIDÃO DE ÓBITO

NOME:
GALDINO ROCHA

MATRÍCULA:
0932600155 2017 4 00283 298 0121281 70

SEXO masculino	COR negra	ESTADO CIVIL E IDADE casado - 64ano(s)
NATURALIDADE RJ	DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO 00074829851 DETRAN Departamento de Trânsito-RJ.***	
Eleitor ***		
FILIAÇÃO JOSE ANTONIO ROCHA e MALVINA MARIA FERREIRA.		
DATA E HORA DO FALECIMENTO aos vinte e quatro (24) dias do mês de dezembro (12) do ano de dois mil e dezessete (2017) - à(s) 08:52		
	DIA 24	MÊS 12
		ANO 2017
LOCAL DE FALECIMENTO HGNI - Hospital Geral de Nova Iguaçu, Nova Iguaçu, RJ		
CAUSA DA MORTE Indeterminada - Hipertensão Arterial sistêmica		
LOCAL DO SEPULTAMENTO Cemitério Municipal de Nova Iguaçu.		
DECLARANTE FABIO JUSTINO SANTOS.		
NOME DO MÉDICO E CRM JOÃO FRANCISCO DA SILVA GOMES 52806510		
OBSERVAÇÕES / AVERBAÇÕES Data do Registro: aos vinte e cinco (25) dias do mês de dezembro (12) do ano de dois mil e dezessete (2017) O(A) falecido era casado com Rita de Cassia Valverde Rocha. O(A) declarante apresentou certidão de Casamento do obituado(a) Nova Iguaçu - 2ª Circunscrição, Rua Dr. Frutuoso Rangel-127, RJ Lv. Baux41, fls. 151, termo 12751, deixou bens a inventariar, não deixou testamento conhecido, deixou 2 filhos(as) maiores, CPF nº 72584998734. Era eleitor. Lv. C-283, fls. 298, termo 121281.** Declaração de óbito nº 263661784.***		

RCPN 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DO 1º DISTRITO DE
NOVA IGUAÇU - RJ

Oficial: Humberto Monteiro da Costa
Oficiala Substituta: Fernanda Fernandes de Souza
Rua Frutuoso Rangel, 127 - Centro - Nova Iguaçu - RJ
Tel. (21) 2765-3946 - e-mail: cartorionircpn@bol.com.br

O conteúdo da certidão é verdadeiro. Dou fé.
Nova Iguaçu-RJ, 25 de dezembro de 2017.

ZILIANE LOPES DE MELO FRANÇA SOUZA
Escrevente

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECJJ70652-GJJ
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Ziliane L. M. França Souza
Escrevente
CTPS 1291403 Série 0040

Emolumentos:
ISENTO
ZIL

Arpen rj - AA 005040973 - P



11332

NOME GALDINO ROCHA		CTPS/IDENT. 0036525/00340	CPF 72584998734	PIS/PASEP 1032896957-2	NUM. BENEFÍCIO 1802804207
ÚLTIMO EMPREGADOR		CGC		CERTIFICO PARA OS FINS PREVISTOS NO PARÁGRAFO 1o. DO ART. 4o. , LEI COMPLEMENTAR No. 26 DE 11/02/75, LEI No. 6.858 DE 24/11/80 E PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 1o. DO DECRETO No. 85.845 DE 26/03/81, QUE FOI CONCEDIDA A	
DEPENDENTE RITA DE CASSIA VALVERDE ROCH	VÍNCULO CONJUGE	DATA NASC. 12/09/1963		PENSAO POR MORTE	
				REQUERIDA EM 27/12/2017 DATA DE OBITO 24/12/2017	
		LOCAL E DATA NOVA IGUACU RJ		27/02/2018	OL 17.0.25.050

ESTA CERTIDÃO TEM EFEITO PARA LEVANTAMENTO DE VALORES CORRESPONDENTES A:

- a) PIS - PROGRAMA DE INTEGRAÇÃO SOCIAL
- b) PASEP - PROGRAMA DE FORMAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO SERVIDOR PÚBLICO
- c) FGTS - FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO
- d) QUANTIAS DEVIDAS PELO EMPREGADOR A SEU EMPREGADO EM DECORRÊNCIA DE RELAÇÃO DE EMPREGO.
- e) RESTITUIÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA.
- f) SALDOS DE CONTAS BANCÁRIAS, CADERNETAS DE POUPANÇA, FUNDO DE INVESTIMENTO, DE ACORDO COM LIMITES PREVISTOS EM LEI E DESDE QUE NÃO EXISTAM NA SUCESSÃO OUTROS BENS SUJEITOS A INVENTÁRIO.

Leonardo de Melo Gadelha
Presidente do INSS

Impresso pela Dataprev

FORM: CON53A

CORTE AQUI



NOME GALDINO ROCHA		CTPS/IDENT. 0036525/00340	CPF 72584998734	PIS/PASEP 1032896957-2	NUM. BENEFÍCIO 1802804207
ÚLTIMO EMPREGADOR		CGC		CERTIFICO PARA OS FINS PREVISTOS NO PARÁGRAFO 1o. DO ART. 4o. , LEI COMPLEMENTAR No. 26 DE 11/02/75, LEI No. 6.858 DE 24/11/80 E PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 1o. DO DECRETO No. 85.845 DE 26/03/81, QUE FOI CONCEDIDA A	
DEPENDENTE RITA DE CASSIA VALVERDE ROCH	VÍNCULO CONJUGE	DATA NASC. 12/09/1963		PENSAO POR MORTE	
				REQUERIDA EM 27/12/2017 DATA DE OBITO 24/12/2017	
		LOCAL E DATA NOVA IGUACU RJ		27/02/2018	OL 17.0.25.050

ESTA CERTIDÃO TEM EFEITO PARA LEVANTAMENTO DE VALORES CORRESPONDENTES A:

- a) PIS - PROGRAMA DE INTEGRAÇÃO SOCIAL
- b) PASEP - PROGRAMA DE FORMAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO SERVIDOR PÚBLICO
- c) FGTS - FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO
- d) QUANTIAS DEVIDAS PELO EMPREGADOR A SEU EMPREGADO EM DECORRÊNCIA DE RELAÇÃO DE EMPREGO.
- e) RESTITUIÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA.
- f) SALDOS DE CONTAS BANCÁRIAS, CADERNETAS DE POUPANÇA, FUNDO DE INVESTIMENTO, DE ACORDO COM LIMITES PREVISTOS EM LEI E DESDE QUE NÃO EXISTAM NA SUCESSÃO OUTROS BENS SUJEITOS A INVENTÁRIO.

Leonardo de Melo Gadelha
Presidente do INSS

Impresso pela Dataprev

FORM: CON53A

REMETENTE

089383

INSS
AG DA PREVIDENCIA SOCIAL VALENCA/RJ
AV. NILO PECANHA 128
CENTRO
VALENCA - RJ
27600-000

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> MUDOU-SE | <input type="checkbox"/> RECUSADO | <input type="checkbox"/> INFORMAÇÃO ESCRITA PELO
PORTEIRO/SÍNDICO |
| <input type="checkbox"/> ENDEREÇO INSUFICIENTE | <input type="checkbox"/> NÃO PROCURADO | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> NÃO EXISTE O NÚMERO
INDICADO | <input type="checkbox"/> AUSENTE | |
| <input type="checkbox"/> DESCONHECIDO | <input type="checkbox"/> FALECIDO | |

REINTEGRADO AO SERVIÇO POSTAL EM:/...../.....

EM:/...../.....

RESPONSÁVEL

VISTO

Impresso pela Dataprev

FORM: CON39A



PREVIDÊNCIA SOCIAL
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



088784



RITA DE CASSIA VALVERDE ROCHA
RUA JOAQUIM SOARES NETO 250
NOVA AMERICA
NOVA IGUACU RJ
26021-560



5013196987404720000008878410130318



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
5a Vara do Trabalho de Nova Iguaçu
Rua Ataíde Pimenta de Moraes 175
Centro Nova Iguaçu 26210-190 RJ
Tel: (21) 2668-2086

11333

PROCESSO: 0101200-90.2009.5.01.0225 – RTOOrd

CERTIDÃO DE CRÉDITO PARA HABILITAÇÃO NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL – Nº.:
0209/2015

Autor: Galdino Rocha

Réu: Supermercado Alto da Posse Ltda.

Faz saber ao Exmo. Sr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Nova Iguaçu/RJ, que tramita a Reclamação Trabalhista de nº **5ª VT/NI-0101200-90.2009.5.01.0225 – RTOOrd**, movida por **GALDINO ROCHA**, autor, credor, inscrito no CPF sob o nº 725.849.987-34, Identificação Civil - IFP/RJ nº 296.542, PIS nº 10328969572, CTPS nº 45.576, Série 094/RJ com endereço em Rua Joaquim Soares Neto, nº 250, bairro Nova América – Nova Iguaçu -RJ, CEP: 26.021-560, representado por seu procurador **DR. MÁRCIO JOSÉ CRISTINO, OAB/RJ 117455 D**, com escritório em Rua Antônio Rabelo Guimarães, nº 329, Centro, Nova Iguaçu/RJ, CEP: 26.216-140, em face de **SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA.**, inscrito no CNPJ nº 30.759.534/0001-67, na qual foi determinada a expedição da presente Certidão.

*Isto posto, peço VÊNIA a Vossa Excelência no sentido de proceder a **HABILITAÇÃO DO CRÉDITO DO AUTOR nos autos do Processo nº 0011290-44.2010.8.19.0038 – RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, em curso nesse Juízo, em decorrência do Termo de Conciliação de fls. 25, transitada em julgado no dia 18/06/2009, cuja importância líquida devida ao Reclamante é de **R\$ 29.553,42** (vinte e cinco mil e quinhentos e cinquenta e três reais e quarenta e dois centavos), Honorários Advocaticios de **R\$ 3.799,02** (três mil e setecentos e noventa e nove reais e dois centavos), Contribuição Previdenciária de **R\$ 546,63** (quinhentos e quarenta e seis reais e sessenta três centavos) e Custas de **R\$ 123,08** (cento e vinte e três reais e oito centavos), cujas cópias necessárias seguem em anexo, em conformidade com o art. 9º, lei 11.101/05.*

E por ser expressão da verdade, eu, Priscila de Barros Felix Ferreira, Técnico Judiciário, digitei a presente certidão. E, eu, Leila Cristina Peluzio, Diretora de Secretaria, subscrevo, aos 02 dias do mês de julho do ano de 2015.

Renato Abreu Paiva
Juiz do Trabalho

	TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO		Página 1
	5ª Vara do Trabalho de Nova Iguaçu		Emissão 29/05/2015
Cálculo de JAM		Processo: 0101200-90.2009 .5.01.0225	
		Autor: GALDINO ROCHA	

Atualização Monetária

Início: **Subsequente**
 Limite: 31/05/15
 Indexador: **IDTR**
 Valor: 0,012557370

Aplicação de Juros: Faixa de Juros Somadas

Juros A – 0,5% A.M. Simples
 Juros B – 1,0% A.M. Capitalizados
 Juros C – 1,0% A.M. Simples
 5 / 8 / 2009 a 31 / 5 / 2015

1) VERBAS DEVIDAS

Época Própria	Valor fis. 25 (sem juros)	INSS Empregado	INSS Empregador	Índice VRT (Tabela)	Valor atualizado	Juros A	Juros B	Juros C	Valor atualizado e com juros	INSS Empregado	INSS Empregador
18 Jun 2009				1,03861943					R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
5 Ago 2009 (HONOR.ADV.)	R\$ 2.156,00			1,03732464	R\$ 2.236,47	0,00%	0,00%	69,87%	R\$ 3.799,02	R\$ 0,00	R\$ 0,00
5 Set 2009	R\$ 16.772,00	R\$ 150,56	R\$ 376,40	1,03732464	R\$ 17.398,01	0,00%	0,00%	69,87%	R\$ 29.553,42	R\$ 156,18	R\$ 390,45
	R\$ 18.928,00	R\$ 150,56	R\$ 376,40		R\$ 19.634,48				R\$ 33.352,44	R\$ 156,18	R\$ 390,45

	Valor	Qtde de Índice
Verba Corrigida sem juros:	R\$ 17.398,01	1385481,90
VERBA CORRIGIDA COM JUROS	R\$ 29.553,42	2353471,92
CRÉDITO LÍQUIDO DO RECLAMANTE:	R\$ 29.553,42	2353471,92
HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS	R\$ 3.799,02	302533,12
INSS Empregado:	R\$ 156,18	12437,29
INSS Empregador:	R\$ 390,45	31093,21
INSS TOTAL:	R\$ 546,63	43530,50
CUSTAS (Índice trabalhista: 0,0000000000)	R\$ 123,08	9801,13
TOTAL DEVIDO PELA RECLAMADA:	R\$ 34.022,14	2709338,67

Em 29/05/2015

MARIA JOSE C/B LEITE
 secretária calculista

41332

TERMO DE CONCILIAÇÃO

*Arquivado 18/06/2009
CUSTAS 118,20
692 655
1133525/f*

Aos 18 dias do mês de junho de 2009, às 14 horas na sala de audiências desta Vara, os litigantes: **GALDINO ROCHA** reclamante, Assistido pelo Dr. Paulo Roberto R. Monteiro OAB/RJ-69.435 e **SUPERMERCADO ALTO DA FOSSE Ltda.** reclamada, Assistida pelo Dr. Jorge Eugênio da Silva OAB/RJ-54.305 depois de cuidados pela MM. Dra Juíza do Titular, **Dra. MARIA BERNADETE MIRANDA BARBOSA DA SILVA**, chegaram a conciliação na forma que segue

1-A Reclamada pagará ao reclamante o valor de R\$ 11.360,00 a ser pago em Cheque em 10 parcelas, sendo 9 no valor de R\$ 1.198,00 e 01 parcela de R\$ 1.078,00 referente aos honorários do síndico a ser paga juntamente com a 2ª parcela, no dia 05/08/2009, vencíveis no dia 05 de cada mês, iniciando-se no dia 05/07/2009 ou no 1º dia útil subsequente, caso recaia em feriado ou dia que não haja expediente, efetuando-se os pagamentos sempre às 14hs, nesta Vara do Trabalho.

2- Pelo presente acordo, a reclamante dará **QUITAÇÃO** TOTAL QUANTO AO EXTIN TO CONTRATO DE TRABALHO.

3-Entrega das Guias de FGTS, pela integralidade dos depósitos e as Guias de CD(Seguro-Desemprego), na Secretaria no dia 19/06/2009 e **QUITADA A INDENIZAÇÃO COMPENSATORIA, por ocasião do pagamento da 1ª parcela do acordo.**

A falta ou insuficiência dos depósitos do FGTS, a reclamada pagará diretamente ao reclamante o equivalente a 8%(oito por cento) sobre sua última remuneração, corrigida até a data do efetivo pagamento, multiplicado o resultado pelo número de meses faltantes ou insuficientes

4- **Baixa na CTPS com data de 13/05/2009**

5- Multa de 100% sobre o valor das parcelas vincendas do acordo em caso de mora ou inadimplemento e/ou devolução do cheque, ficando a Ré que a execução será feita através do Convênio BACEN JUD, independentemente de citação.

6-Custas R\$237, pró-rata, dispensado o reclamante.

7-As cotas previdenciárias e fiscais incidentes sobre o acordo ficam a cargo da Ré, com comprovação nos autos, no prazo de 15(quinze) dias a contar da data que se segue.

DISCRIMINAÇÃO DAS PARCELAS:

- R\$ 1.439,00 equivalem a férias indenizadas + 1/3;
- R\$ 6.382,00 equivalem a multa de 40% do FGTS;
- R\$ 1.079,00 equivalem a multa do artigo 477, 8º da CLT;
- R\$ 440,00 equivalem a 13º salário;
- R\$ 363,00 equivalem ao saldo de salário;
- R\$ 1.078,00 equivalem aos honorários advocatícios
- R\$ 1.079,00 equivalem ao Aviso Prévio.

8- Cumprido o acordo, arquivem-se os autos.

E, para constar, editou-se o presente termo de conciliação assinado pela MM. Juíza do Trabalho e pelas partes.

MARIA BERNADETE MIRANDA BARBOSA
Juíza Titular

RECLAMANTE

Paulo R. Monteiro
69.435 OAB/RJ

MARIA DO CARMO
RECLAMADA

Handwritten signature and initials



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
5ª Vara do Trabalho de Nova Iguaçu
Rua Ataíde Pimenta de Moraes, 175
Centro Nova Iguaçu - CEP - 26210-190-RJ

M336
4
2

05ª VARA DO TRABALHO DE NOVA IGUAÇU-RJ.
Processo nº 0101200-90.2009.501.0225.

CERTIDÃO

Nesta data, faço os autos conclusos à V. Exa.

Em, 04.03.2015.

Leila Cristina Pelúzio
Diretora de Secretaria

No que tange ao instituto da recuperação judicial, *ex vi* do art. 6º, §2º da Lei 11.101/2005 c/c PROVIMENTO DA CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DO TRABALHO - CGJT Nº 01/2012 e, ainda, tomando-se por base farta jurisprudência deste E. Tribunal acerca do tema, conforme ementas abaixo transcritas, entende este Magistrado ser a competência para processar e julgar a execução dos créditos trabalhistas, *in casu*, do Juízo Falimentar.

Processo 00071000920085010281

Publicação: 23.05.2014.

Empresa em recuperação judicial. Execução dos créditos trabalhistas. Competência. É da Justiça Estadual Comum a competência para processar e julgar a execução dos créditos trabalhistas no caso de empresa em fase de recuperação judicial!

Processo: 00956008220075010282

Publicação 10.04.2014.

A Corregedoria-Geral da Justiça do Trabalho, pelo Provimento n. 01/2012, traçou procedimentos a serem observados em relação a credores trabalhistas de empresas em recuperação judicial, considerando, uma vez aprovado e homologado o Plano de Recuperação Judicial, que o Juízo de Falências e Recuperações Judiciais é o competente para a prática de quaisquer atos de execução em ações trabalhistas movidas contra a empresa recuperanda, de acordo com a jurisprudência consolidada nos Colendos STJ e STF.

Neste sentido, determina-se a expedição de Certidão de Habilitação de Crédito perante o Juízo 1ª Vara Cível da Comarca de Nova Iguaçu nos autos do processo nº 0011290-44.2010.8.19.0038, não devendo a Secretaria, entretanto, proceder à remessa de tal documento, conforme determina o parágrafo único do art. 1º do

PROVIMENTO DA CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DO TRABALHO - CGJT Nº 01/2012.

Observe a Secretaria, quando da expedição da certidão, os requisitos previstos no art. 9º da lei 11.101/05.

Após, intime-se o autor para ciência da expedição da certidão de habilitação de crédito e para que tome as providências cabíveis perante o juízo falimentar, observando o autor às exigências previstas na norma legal citada no parágrafo anterior.

Seguindo, ainda, entendimento deste E. TRT, conforme se verifica no acórdão proferido no processo 0019900-89.2007.5.01.0027, publicado no dia 11.02.2014, que manteve incólume decisão do juízo *a quo* que arquivou os autos com baixa após a expedição da certidão de habilitação, determino que, após a intimação do autor para ciência da expedição do referido documento sejam os autos arquivados definitivamente, com baixa.

Em; 04.03.2015.

Renato Abreu Paiva
Juiz do Trabalho



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
5a Vara do Trabalho de Nova Iguaçu
Rua Dom Walmor, 270 5o andar
Centro NOVA IGUACU 26215-220 RJ
Tel: 21 26679562

11337

PROCESSO: 0101200-90.2009.5.01.0225 – RTOrd

CARTA DE VÊNIA – Nº 0473/2010

Autor:

Galdino Rocha

Réu:

Supermercado Alto da Possê Ltda.

Local da Diligência:

Rua: Dr. Mário Guimarães 968, Bairro da Luz - Nova Iguaçu – Rio de Janeiro - 26000-000

Faz saber ao MM. Dr. Juiz de Direito da 1a Vara Cível da Comarca de Nova Iguaçu, que na 5a Vara do Trabalho de Nova Iguaçu, tramita a Reclamação Trabalhista ajuizada no dia 01 de junho de 2009, cujo processo tomou o no. 5ª VT/NI-RT-0101200-90.2009.5.01.0225, movida por GALDIMO ROCHA, autor, credor, inscrito no CPF no. 725.849.987-34; Identidade no.296.542(IFP/RJ),CTPS no.45576, Série 094/RJ., PIS no. 1032896957-2, residente a Rua Joaquim Soares Neto, no.250 – Nova America – Nova Iguaçu/RJ., CEP: 26.021-560, representado por seu Procurador Dr. Marcio Jose Cristino-OAB-RJ-117455, com Escritório na Rua: Antonio Rabelo Guimarães, 329 – Centro - Nova Iguaçu-RJ., CEP: 26.126-140, em face de SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA., CNPJ no.30.759.534/0007-52, qual foi requerida a expedição da presente Carta. Isto posto, peço VÊNIA a Vossa Excelência no sentido de proceder a reserva de crédito em favor do autor no ROSTO dos autos do Processo de RECUPERACAO JUDICIAL no. 1a Vara Cível da Comarca de Nova Iguaçu-0011290-44.2010.8.19.0038, em curso nessa MM.Vara, da importância apurada dos valores a seguir discriminados: R\$ 18.928,00(dezoito mil, novecentos e vinte e oito reais), acrescido da multa de 100%, conforme Termo de Conciliação às fl. 25, cuja cópia segue anexa, também são devidas as custas Judiciais no valor de R\$ 118,50(cento e dezoito reais e cinquenta centavos).

Aos 01 dias do mês de setembro do ano de dois mil e dez, eu, Sandra Shirley Fernandes e Silva, Assistente de Vara, digitei, e, eu Leila Cristina Peluzio, Diretora de Secretaria Subscrevo a presente.

Cumpra-se na forma e sob.as penas da lei

NOVA IGUACU, 1 de Setembro de 2010.

Maria Bernadete Miranda Barbosa da Silva
Juiz do Trabalho



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO

OF. No. __ 520 / 2009

Nova Iguaçu, 26 de MAIO de 2009

Senhor Presidente:

De ordem do Exmo. Juiz Distribuidor,

1. Encaminho a V. Sa. o trabalhador GALDINO ROCHA

requisitando judicialmente lhe seja prestada efetiva assistência judiciária gratuita, tal como ora deferido, PARA FINS DE AJUIZAMENTO DE RECLAMAÇÃO TRABALHISTA, POR INTERMÉDIO DESSE SINDICATO DE CLASSE.

2. Esclareço a V. Sa. que a assistência judiciária gratuita é devida aos trabalhadores integrantes da categoria profissional, mesmo aos não associados a esse sindicato (Lei no. 5584/70, art. 18).

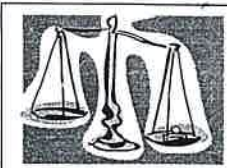
3. Cientifico V. Sa., outrossim, de que a Lei. no. 7115/83 aboliu a exigência de atestado de pobreza, devendo, assim, ser prestada a assistência judiciária gratuita, MESMO AOS QUE PERCEBEM MAIS DE 02 (DOIS) SALÁRIOS MÍNIMOS, INDEPENDENTE DE TAL ATESTADO, mediante simples afirmação de sua pobreza pelo próprio beneficiário (Lei no. 7510/86 e 1060/50).

4. Renovo a V. Sa. cordiais saudações, ressaltando seja passado recibo da entrega deste original na cópia em anexo.



FUNCIONÁRIO
TRT - 1ª REGIÃO

A(o)
Sindicato dos Rodoviários de Nova Iguaçu
Travessa Chaves, 329 - Centro - Nova Iguaçu/RJ



MARIVALDO CORDEIRO DOS SANTOS
ADVOGADO – OAB/RJ Nº 127.045

41339

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MESQUITA - TJERJ

OBS.: Distribuição por Dependência aos autos nº: PROCESSO Nº: 0011290-44.2010.8.19.0038

GRERJ Eletrônica – Judicial nº: 60218281189-30 (R\$728,35 – setecentos e vinte e oito reais e trinta e cinco centavos)

MERCADO TI TI TI DOIS VILA DE CAVA EIRELI – ME, empresa privada, com sede à Rua Helena, nº 410, Birro Vila de Cava, Município de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro, CEP: 26.052-210, inscrita no CNPJ/sob o nº 11.898.067/0001-01, representada por seu responsável legal, **JOÃO MARCOS DETONI**, brasileiro, casado, Empresário, portador da Carteira de Identidade nº 07.057.895-0, expedida pelo IPF/RJ, inscrito no CPF sob o nº 891.713.907-82, residente no mesmo endereço da empresa peticionante, por seu advogado, Instrumento Procuratório anexo, **MARIVALDO CORDEIRO DOS SANTOS**, brasileiro, Convivente em UNIÃO ESTÁVEL, Advogado, inscrito na OAB/RJ sob o nº 127.045, inscrito no CPF sob o nº 724.363.287-49, com endereço profissional localizado à Avenida Ayrton Senna, nº 2.600, Office 1, Bloco 5, Sala 421, Condomínio Link, Bairro da Barra da Tijuca, Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP: 22.775-003, com Tel.: 21 (3298-9000) e com endereço eletrônico: e-mail: marivaldocordeirodosantos@gmail.com, vêm com o devido respeito à presença de V. Ex^a., com fundamento no **Artigo 104 e seguintes do Código de Processo Civil c/c Artigos 461 e 462, todos do Código de Processo Civil, além dos arts. 304 e seguintes, do Código Civil, principalmente no tocante ao artigo 308 desse mesmo Diploma Legal, e com fundamento no art. 682 e seguinte do CPC**, para, promover a presente

OPOSIÇÃO

nos autos da ação de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, requerida por **SUPERMERCADO ALTO DA POSSE LTDA**, sociedade empresarial, em **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, inscrita no CNPJ sob o nº

RELEVO NÚMERO 20181 4285565 10/06/18 17:27:55(25/104 6 066295-



MARIVALDO CORDEIRO DOS SANTOS
ADVOGADO – OAB/RJ Nº 127.045

M320

30.759.534-0001-67, localizada à Rua Oliveiros Rodrigues Alves, nº 304, Bairro da Posse, Município de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro, CEP: 26.020-117, por seu advogado, o Drº ANDRÉ LUIZ DE MARAES, brasileiro, Advogado, inscrito na OAB/RJ sob o nº 134.498, sem outras qualificações, com endereço profissional localizado à Rua Vinícius de Moraes, nº 111, 02º andar, Bairro Ipanema, Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP: 22.411-010, cujo **Processo sob nº: 0011290-44.2010.8.19.0038**, tramita por este r. Juízo, o que fazem pelas razões de fato e de direito que passam a aduzir e a final requerer:

PRIMEIRAMENTE

➤ ANTES DE DISCUTIR O MÉRITO – ART. 336 E SEQUINTE DO CPC

• O objeto da presente ação é um imóvel urbano, atualmente de exclusivo uso comercial, com área total do terreno de 1.820,00 m², e 1.200,31 m² de área construída, localizada na Rua Helena, nº 410, Bairro Vila de Cava, Município de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro, CEP: 26.052-210, imóvel esse onde está localizada a autora.

O OPOENTE tem a seu favor o fato de, na condição de locatário, JÁ ESTÁ IMITIDO NA POSSE DIRETA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE DEMANDA, POR FORÇA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO CELEBRADO EM 19 DE JANEIRO DE 2015, CUJO INSTRUMENTO CONTRATUAL É COM PRAZO DE 05 (CINCO) ANOS, PODENDO SER RENOVADO POR MAIS 05 (CINCO) ANOS – ART. 51, I, II e III, da Lei nº 8.245/91 – LEI DO INQUILINATO, conforme cópia do CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, cópias do contrato anexas, ou seja, por força de CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL.

Assim, estamos tratando do **DIREITO ADQUIRIDO DO OPOENTE e do ATO JURÍDICO PERFEITO**



41341

assegurado o direito ao Requerente sequer de haver discussão por qualquer um sobre a matéria, garantido pelo ordenamento máximo desse País, previsto na Constituição Federal/1988, art. 5º, inciso XXXVI, *verbis*:

“a Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

...

XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada;” (avivamento nosso)

APÓS A CITAÇÃO É DEFESO AOS OPOSTOS MODIFICAR O PEDIDO OU A CAUSA DE PEDIR NOS AUTOS PRINCIPAIS

Aos certames do art. 329, Inciso II, do CPC **o OPOENTE/LOCATÁRIO NÃO CONSENTE AO OPOSTO/LOCADOR, de agora em diante, MODIFICAR O PEDIDO OU A CAUSA DE PEDIR,** cabendo, portanto, O JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE COM OU SEM APRECIÇÃO DO MÉRITO E, por conseguinte, A CONDENAÇÃO DO OPOSTO AO PAGAMENTO DAS CUSTAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, ESTES, NAS MESMA PROPORÇÃO REQUERIDA PELO OPOSTO EQUIVALENTE AO MONTE SOBRE O VALOR DA CAUSA.

➤ **DAS ALEGAÇÕES DO OPOSTO**

I. Trata-se de recuperação judicial da empresa Oposta e alega que pretende pagar a todos os credores, a ação principal foi proposta embasada na Lei nº 11.101/2005, motivo da venda do imóvel que ora está locado ao Opoente, para fazer caixa e poder tentar pagar aos credores.



12342

II. Apesar de Oposto demonstrar excelente pretensão com seus credores, não significa dizer que irá proceder do mesmo modo com o seu Inquilino, motivo da presente demanda.

DOS FATOS

1 - O OPOENTE na data de **14 de Janeiro de 2015**, celebrou com o OPOSTO um **CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL**, ou seja, as partes em comum acordo celebraram um **CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FIM EXCLUSIVO COMERCIAL**, chamado de **“INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS”**, cujo prazo de validade é de **05 (cinco) anos**, e **vencerá em 14 de Janeiro de 2020**, conforme Cláusula 2.1 do referido Contrato, com cópias do Contrato carreadas aos autos.

2 - E, o objeto da presente ação é um imóvel urbano, atualmente de exclusivo uso comercial, com área total do terreno de 1.820,00 m², e 1.200,31 m² de área construída, localizada na Rua Helena, nº 410, Bairro Vila de Cava, Município de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro, CEP: 26.052-210, imóvel esse onde está localizada a autora, conforme descrição no referido Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, o qual irá ser posto à venda.

3 - Ocorre que, em data não precisa, mas no início desse mês de Junho de 2018, o OPOENTE recebeu uma correspondência do OPOSTO alegando que o imóvel no qual o OPOSTO é proprietário e Locador, e o OPOENTE é locatário, e encontra-se imitado diretamente na posse do mesmo por força de **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL**, e todos os **pagamento mensais da locação encontram-se rigorosamente em dia e são DEPOSITADOS EM JUÍZO – Processo 0011290-44.2010.8.19.0038**, seria posto à venda.

4 - Nesse mesmo documento enviado pelo OPOSTO e recebido pelo OPOENTE, solicitava a possibilidade do OPOENTE, por seu representante legal comparecer em reunião no **Escritório do Patrono do OPOSTO**, na data de **08/06/2018, às 13:00 horas**, para tratar da venda do imóvel, tendo o OPOENTE comparecido naquela reunião.



M343

5 - Nessa reunião, o OPOENTE em conversa com um dos patronos do OPOSTO e na presença de seu responsável legal, expressou realmente a possibilidade de venda do imóvel a terceiros, e sem que, antes pudesse proporcionar a possibilidade de compra da propriedade por parte do OPOENTE, mesmo sendo sabedor que o OPOENTE se encontra na posse do imóvel por força de contato de locação não residencial e cujo pagamentos dos alugueres encontram-se rigorosamente em dia.

6 - Durante essa reunião no escritório do patrono do OPOSTO, esse informou ao OPOENTE que, na primeira Assembleia de Credores marcada para o final desse mês, no caso de algum dos credores cobrir a oferta do valor de **RS\$2.400.000,00 (dois milhões quatrocentos mil reais)**, conforme avaliação do Laudo de Técnico de Avaliação elaborada pelo OPOSTO, o pretense comprador/credor depois de adquirir o imóvel, poderia não querer respeitar o contrato de locação do OPENTE e exigir a devolução imediata do imóvel no qual o OPOENTE é LOCATÁRIO.

7 - O OPOENTE verbalizou a possibilidade de adquirir o imóvel locado, afirmou ao OPOSTO, seu patrono e seu representante legal, de modo inequívoco sua aceitação à proposta, qual seja, tem a intensão de adquirir o imóvel.

8 - Agora, o valor do imóvel deve ser estabelecido dentro do valor de mercado local (Vila de Cava - Nova Iguaçu/RJ), e não da forma que fora “avaliado” no seu “Laudo Técnico de Avaliação”, cujo valor estabelecido no Laudo está totalmente fora da realidade.

9 - Agora Ex^a., dois são os motivos da propositura da presente OPOSIÇÃO em relação ao objeto principal do imóvel, **a)** em primeiro lugar, o OPOENTE não pode exercer o seu **direito de PREFERÊNCIA DE COMPRA do referido imóvel** conforme está garantido no **art. 27, caput, da Lei nº 8.245/91**; **b)** em segundo lugar, o OPOENTE no caso de não conseguir adquirir o imóvel por compra, desde já, **deseja exercer o seu direito a RENOVACÃO DO CONTRATO**, por força dos **Incisos I e II, do art. 51, da Lei nº 8.245/91.**

10 - Como dito acima, o prazo inicial da locação iniciou-se em 14/01/2015, e o prazo final estabelecido para permanência do OPOENTE no imóvel locado do OPOSTO se findará em 14/01/2020, quando então completará 05 (cinco) anos.



41344

11 - E o OPOENTE na condição de locatário, caso não venha comprar o imóvel, desde agora deseja exercer o direito poder renovar o contrato de locação por mais cinco anos depois do término da primeira fase quinquenal do contrato, conforme determina o art. 51, Incisos II e III, da Lei nº 8.245/91, e então, **se findará, por derradeiro, a locação não residencial em 14 de Janeiro de 2025.**

12 - Ademais, é necessário que os demais credores do autor na ação principal de RECUPERAÇÃO JUDICIAL, tenham conhecimento das intenções deste OPOENTE, **na condição de locatário tenha a preferência para ADQUIRIR O IMÓVEL LOCADO (art. 27, caput, da Lei nº 8.245/91)**, e caso não consiga obter o valor total para compra, é firme intensão do OPOSTO na condição de locatário de poder **exercer o direito de RENOVAÇÃO DO CONTRATO (art. 51, incisos I e II, da Lei nº 8.245/91)**.

13 - E nessa esteira jurídica, o OPOENTE pretende em conformidade com o art. 51, § 5º, da dita Lei do Inquilinato, dentro do prazo previsto exercer o seu direito a renovação do contrato de locação não residencial.

14 - Não havendo outra saída para esse OPOENTE, tanto em relação à preferência para adquirir o imóvel, ou, em relação a poder exercer o direito de renovação do contrato, a não ser, adentrar com a presente Ação de Oposição a fim de pedir proteção à máquina já assoberbada do Poder Judiciário para resguardar seus direitos em relação ao objeto principal da ação, o qual está sendo cobiçado por terceiros, a fim de que se faça JUSTIÇA!!!

DO DIREITO

Decorre daí que o OPOENTE faz jus A PREFERÊNCIA DE COMPRA em iguais condições de terceiros, e caso não consiga o montante econômico para adquirir o imóvel, é justo que o OPOENTE tenha o DIREITO A RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO por igual prazo de cinco anos.

As evidências documentais ora apresentadas pelo OPOSTO restam indestrutíveis, e serve para demonstrar a evidente pretensão do OPOENTE, desejando obter valor superior ao preço de mercado.



O Opoente, por força de contrato de locação não residencial, encontra-se atualmente no imóvel desde 15/01/2015 e caso não consiga adquiri-lo por compra, nele pretende permanecer até o término do contrato em 14/01/2015.

DO CABIMENTO DA OPOSIÇÃO - LEGITIMIDADE ATIVA “AD CAUSAM”

Prevê o Código de Processo Civil em seu art. 682 e seguintes, *a pari*:

“Art. 682. Quem pretender, no todo ou em parte, a coisa ou o direito sobre que controvertem autor e réu poderá, até ser proferida a sentença, oferecer oposição contra ambos.

Art. 683. O opoente deduzirá o pedido em observação aos requisitos exigidos para propositura da ação.

Parágrafo único. Distribuída a oposição por dependência, serão os opostos citados, na pessoa de seus respectivos advogados, para contestar o pedido no prazo comum de 15 (quinze) dias.

Art. 684. Se um dos opostos reconhecer a procedência do pedido, contra o outro prosseguirá o opoente.

Art. 685. Admitido o processamento, a oposição será apensada aos autos e tramitará simultaneamente à ação originária, sendo ambas julgadas pela mesma sentença.

Parágrafo único. Se a oposição for proposta após o início da audiência de instrução, o juiz suspenderá o curso do processo ao fim da produção das provas, salvo se concluir que a unidade da instrução atende melhor ao princípio da duração razoável do processo.

Art. 686. Cabendo ao juiz decidir simultaneamente a ação originária e a oposição, desta conhecerá em primeiro lugar.”

É também assegurado o direito do OPOENTE em relação aos demais credores do OPOSTO pela Constituição Federal/1988, art. 5º, inciso XXXVI, *in concreto*:



M346

“a Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

...

XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada;” (avivamento nosso)

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

O direito que resguarda o Opoente a preferência para adquirir o imóvel, todas as exigências e benefícios, está previsto no artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, *in totum*:

“Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

E como o prazo de poder o Opoente exercer o direito de preferência é curto, é somente trinta dias, e de maneira inequívoca, como estabelecido no art. 28 da Lei do Inquilinato, *ab abrupto*:

“Art. 28. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.”



Muito embora o Opoente já tenha se manifestado favoravelmente a exercer o direito de preferência para adquirir o imóvel a ele locado, foi explícita a sua intensão e de maneira inequívoca, ato realizado durante a reunião que participara no Escritório do Patrono do Oposto e na presença do responsável legal da Oposta, realizado no dia 08/06/2018, com início da reunião a partir das 13:00 horas a qual se findou por volta das 15:00 horas.

E como emoldura milhares de jurisprudências dos inúmeros Egrégios Tribunais de Justiça, em todo território nacional, uma vez as partes celebram contrato de locação particular de livre e espontânea vontade, esse tipo de documento devidamente preenchido e assinado entre os contratantes tem o inalterável valor jurídico: **“CONTRATO CELEBRADO DE FORMA ESPONTÂNEA FAZ LEI ENTRE AS PARTES”**, há de ser cumprido em toda a sua totalidade.

Vejamos algumas jurisprudências:

- ✓ “TJ-SC - Apelacao Civel AC 16678 SC 1996.001667-8 (TJ-SC)
Jurisprudência • Data de publicação: 05/11/1996
*Ementa: AÇÃO REIVINDICATÓRIA - AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE POR DIREITO HEREDITÁRIO - CONTESTAÇÃO - COMPROVAÇÃO DA CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA ENTRE OS RÉUS, O DE CUJUS E A VIÚVA REIVINDICANTE - AUSÊNCIA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - DESNECESSIDADE - O CONTRATO FIRMADO, FAZ LEI ENTRE AS PARTES - ALEGAÇÃO DE NULIDADE DO ATO POR DESCONHECIMENTO DO CONTEÚDO - IMPOSSIBILIDADE - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO. Para a procedência da ação reivindicatória, inarredável a incidência de dois requisitos: A prova do domínio e da posse injusta da parte ex adversa. Contudo, demonstrando os réus que adquiriram por contrato particular os direitos de posse sobre o bem, e ainda que efetivamente quitaram os pagamentos relativos ao financiamento assumido pelo anterior contratante junto à COHAB, mesmo que não levado a registro no órgão competente, **o contrato é de ser respeitado, pois faz lei entre as partes.** Ademais, a posse, nesse caso, deixa de ser injusta.”*

- ✓ “TRF-1 - APELAÇÃO CIVEL AC 38737 MG 2002.01.00.038737-6 (TRF-1)
Jurisprudência • Data de publicação: 27/02/2004
Ementa: ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. ÁREA RESERVADA DE PROPRIEDADE DA UNIÃO. ESCRITURA PÚBLICA DE DESAPROPRIAÇÃO. RENÚNCIA EXPRESSA. ÔNUS



MARIVALDO CORDEIRO DOS SANTOS
ADVOGADO – OAB/RJ Nº 127.045

M348

*DA SUCUMBÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA. 1. O apelante, então proprietário de terras ribeirinhas do Rio Grande, e a CESP, na condição de concessionária na obra da Usina Hidrelétrica de Ilha Solteira, compuseram-se na desapropriação amigável de uma área de terras, lavrando-se, para tanto, escritura pública no Cartório de Iturama/MG. 2. A escritura pública descreve uma área de 391,85 ha localizada no distrito de Carneirinhos, dos quais 60,04 ha foram constituídos de terrenos reservados de propriedade da União. 3. Dentre as inúmeras cláusulas e condições constantes da escritura pública de desapropriação, estão aquelas em que as partes concordaram com a metragem da área reservada, bem assim renunciaram a toda e qualquer outra espécie de indenização. 4. **Segundo o princípio básico da obrigatoriedade,***

***o contrato firmado faz lei entre as partes.** Logo, não há que se falar em violação do direito de propriedade. 5. Mantida a condenação do apelante nos ônus da sucumbência. 6. Apelo improvido. ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. ÁREA RESERVADA DE PROPRIEDADE DA UNIÃO. ESCRITURA PÚBLICA DE DESAPROPRIAÇÃO. RENÚNCIA EXPRESSA. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA. 1. O apelante, então proprietário de terras ribeirinhas do Rio Grande, e a CESP, na condição de concessionária na obra da Usina Hidrelétrica de Ilha Solteira, compuseram-se na desapropriação amigável de uma área de terras, lavrando-se, para tanto, escritura pública no Cartório de Iturama/MG. 2. A escritura pública descreve uma área de 391,85 ha localizada no distrito de Carneirinhos, dos quais 60,04 ha foram constituídos de terrenos reservados de propriedade da União. 3. Dentre as inúmeras cláusulas e condições constantes da escritura pública de desapropriação, estão aquelas em que as partes concordaram com a metragem da área reservada, bem assim renunciaram...”*

✓ “STJ - Relatório e Voto. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL: AgRg no AREsp 372705 RS 2013/0268551-0
Jurisprudência•Data de publicação: 19/03/2014
Decisão: de *dissídio jurisprudencial.* Sustentou: (i) que **o contrato firmado faz lei entre as partes,** (ii... do seguinte trecho do acórdão recorrido, o contrato firmado entre as partes não foi juntado aos autos (e-STJ..., faz-se necessário mencionar que, ao contrário do alegado pelo Relator, o Agravante demonstrou...”

DOS PEDIDOS

Ex positis,



1134

Nestas condições e, face ao exposto, verificados os pressupostos fáticos e legais, somados à contundência das provas documentais acostadas, requer se digne V. Ex^a. determinar:

- a) **A DISTRIBUIÇÃO de praxe, por DEPENDÊNCIA aos autos nº 0011290-44.2010.8.19.0038, e, o Processamento do Feito;**
- b) Com fulcro no Artigo 683, Parágrafo único do CPC, a **CITAÇÃO DOS REQUERIDOS**, na pessoa de seus respectivos Patronos a fim de que **CONTESTEM**, querendo, a presente Oposição, no prazo legal de 15 (quinze) dias, sob pena de Revelia e de admitir-se como verdadeiros os fatos articulados na Ação, a qual deverá ser **apensada aos Autos de RECUPERAÇÃO JUDICIAL nº: 0011290-44.2010.8.19.0038**, deste r. Juízo a fim de serem julgadas pela mesma Sentença, nos precisos termos do Artigo 685 e seguintes do CPC;
- c) Que seja garantido **O DIREITO DO OPOENTE** previsto no artigo 27 da Lei nº 8.245/91, ter na condição de locatário **O DIREITO DE PREFERÊNCIA PARA ADQUIRIR O IMÓVEL LOCADO**, na igualdade de condições com terceiros, cujo preço a ser pago é o valor real praticado no mercado;
- d) Outrossim, se por acaso o Opoente não puder adquirir o imóvel locado, **SEJA DETERMINADO AO ENTÃO FUTURO ADQUIRENTE DO IMÓVEL ORA LOCADO AO OPOENTE, QUE ACATE O CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE FORA CELEBRADO ENTRE OPOENTE E OPOSTO, O QUAL SE FINDARÁ EM 14/01/2025**, e caso o Opoente consiga manter rigorosamente em dia o pagamento dos alugueres até então;



11350

- e) Caso seja contestado ou não os Pedidos, confia o Opoente/Locatário que serão plenamente acolhidos os justos argumentos, comprovados através das vastas provas documentais, testemunhais e evidências formulados na presente ação, sobretudo, por se tratar de imóvel no qual o Opoente se encontra no imóvel locado desde 14/01/2015, com prazo previsto pra 14/01/2020, quando então vencerá a primeira fase quinquenal da locação, podendo renovar por mais cinco anos, e findará em 14/01/2025, para efeito de ser por V. Ex^a. **JULGADA PROCEDENTE OS PRESENTES PARA RECONHECER E DECLARAR O DIREITO DO OPOENTE, TANTO PARA ADQUIRIR O IMÓVEL LOCADO, QUANTO, PARA PODER PERMANECER NO IMÓVEL LOCADO ATÉ O FINAL DO CONTRATO DE LOCAÇÃO ESTABELECIDO ENTRE OPOENTE E OPOSTO, CUJO IMÓVEL É O OBJETO PRINCIPAL DA AÇÃO;**
- f) O Opoente-autor, ante a natureza da Causa, assim declarando-se a procedência da Oposição e Legitimidade ativa “*Ad Causam*”, ainda requer, a **condenação do Requerido** – o Opostos, ao pagamento das **custas processuais e honorários à base de 10% (dez por cento) do valor dado à Causa**, além de **Perdas e Danos** em montante correspondente à pena pecuniária a ser estipulado por V. Ex^a., com multa de $\frac{1}{2}$ SL por dia em caso de descumprimento da d. decisão, até quando do seu cumprimento, sendo acrescidos de juros e correção monetária legal até a data do efetivo depósito, em vista do líquido e demonstrado direito real assegurado ao Requerente-Opoente-Locatário;
- g) Para a comprovação do alegado, afora a sobeja prova documental acostada a esta ação e juntada de novos documentos com ligação e pertinência à Lide, requer a produção de todos os meios de prova em nosso direito admitidos, em especial o depoimento pessoal dos Requeridos,



MARIVALDO CORDEIRO DOS SANTOS
ADVOGADO – OAB/RJ Nº 127.045

sob pena de confesso, bem como oitiva de testemunhas conhecedoras dos fatos em Audiência de Instrução, Prova Pericial e Inspeção Judicial a ser procedida na forma do artigo 481 e seguintes do CPC.

Dá-se à presente causa o valor de R\$16.228,35 (dezesesseis mil duzentos e vinte e oito reais e trinta e cinco centavos), para efeitos legais e fiscais.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 13 de Janeiro de 2018.



MARIVALDO CORDEIRO DOS SANTOS
OAB/RJ Nº 127.045



M352

MEMÓRIA DE CÁLCULO

- **Opoente - Autor: MERCADO TI TI TI DOIS DE VILA DE CAVA – EIRELI**
- **Primeiro Oposto – SUPERMERCADO ALTO DA POSSE - LTDA**
- **Objeto – imóvel urbano, atualmente de exclusivo uso comercial, com área total do terreno de 1.820,00 m², e 1.200,31 m² de área construída, localizada na Rua Helena, nº 410, Bairro Vila de Cava, Município de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro, CEP: 26.052-210, imóvel esse onde está localizada a autora.**
- **Valor Principal = R\$15.000,00 (quinze mil reais) para efeitos legais e fiscais**
- **Honorários advocatícios (10%) = R\$1.500,00**
- **Subtotal = R\$ (15.000,00 + 1.500,00) = R\$15.500,00**
- **Custas Processuais = R\$728,35 – setecentos e vinte e oito reais e trinta e cinco centavos)**
- **Subtotal Geral = R\$ (15.500,00 + 728,35) = R\$16.228,35 (dezesesseis mil duzentos e vinte e oito reais e trinta e cinco centavos)**

Total Geral = R\$16.228,35 (dezesesseis mil duzentos e vinte e oito reais e trinta e cinco centavos)



MARIVALDO CORDEIRO DOS SANTOS
ADVOGADO – OAB/RJ Nº 127.045

M353

P R O C U R A Ç Ã O

Por este instrumento particular de procuração, **MERCADO TITITI DOIS DE VILA DE CAVA – EIRELI**, com sede à Rua Helena, nº 410, Bairro Vila de Cava, Município de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro, CEP: 26.052-210, inscrita no CNPJ sob o nº 11.898.067/0001-01, representada por seu responsável legal **JOÃO MARCOS DETONI**, brasileiro, casado, comerciante, portador da Carteira de Identidade nº 07057895-0 expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 891.713.907-82, residente a Avenida Getúlio de Moura, nº 1671, Apartamento 104, Bairro do Centro, Município de Nilópolis, Estado do Rio de Janeiro, CEP: 26.525-001, nomeia e constitui o Drº. **MARIVALDO CORDEIRO DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, Advogado, inscrito na OAB/RJ sob o nº 127.045, e inscrito no CPF sob o nº 724.363.287-49, com escritório à Avenida Ayrton Senna, nº 2.600, Office 1, Bloco 5, Sala 421, Condomínio Link, Bairro da Barra da Tijuca, Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP: 22.775-003, Tel.: 21 (móvel: 98186-7300 // fixo:3298-9000), e-mail: marivaldocordeirodosantos@gmail.com, para o Foro em geral, na defesa dos interesses do outorgante, principalmente para agir em quaisquer Órgãos Públicos Federais, Estaduais, Municipais, Autarquias e Fundações Públicas, com os poderes das cláusulas “*ad judicium et extra*”, podendo para tanto conciliar, confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, concordar, discordar, desistir, receber e dar quitação, firmar compromissos, juntar e retirar documentos, receber intimações e citações, assinar quaisquer termos ou compromissos, reconhecer direitos, acrescentar ou renunciar ao direito sobre que se funda a ação, interpor recursos em qualquer tribunal do país ou fora dele, requerer e assinar o que necessário for para o fiel desempenho do presente mandato, podendo ainda substabelecer com ou sem reservas, dede já, neste ato, revoga todos os poderes anteriormente outorgados a outros procuradores.

Rio de Janeiro, 11 de Junho de 2018.


OUTORGANTE

GRERJ Eletrônica - Judicial

11354



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
 GUIA DE RECOLHIMENTO DE RECEITA JUDICIÁRIA-GRERJ

NUMERO DA GUIA
60218281189-30

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA

NOME DE QUEM FAZ O RECOLHIMENTO:	MERCADO TI TI TI DOIS DE VILA DE CAVA EIRELI
CNPJ OU CPF DE QUEM FAZ O RECOLHIMENTO:	11.898.067/0001-01
JUIZO / CARTÓRIO:	Cartório da Vara Cível
NATUREZA DA CAUSA OU DO RECURSO:	OPOSIÇÃO
COMARCA:	Comarca de Mesquita

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:
 PROCESSO: 0011290-44.2010.8.19.0038
 INTERESSADO: DAIRY PARTNERS AMERICAS BRASIL LTDA. - DPA REQUERENTE: SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA E OUTROS

TIPO DE RECEITA	RECEITA/CONTA	VALOR-R\$	TIPO DE RECEITA	RECEITA/CONTA	VALOR-R\$
ATOS ESCRIV.	1102-3	220,61	DISTRIBUIDORES-REG/B	2102-2	106,89
ATOS POST./CONF.COP.	1110-6	18,79	20% (FETJ)	6246-0088009-4	21,37
			TAXA JUDICIÁRIA	2101-4	300,00
			FUNDPERJ	6898-0000215-1	17,31
			FUNPERJ	6898-0000208-9	17,31
			2%(DISTRIB)L6370/12	2701-1	2,13
SUBTOTAL		239,40			
CAARJ / IAB (10%)	2001- 6	23,94	TOTAL		728,35

VALIDADE PARA PAGAMENTO: 27/06/2018

PAGÁVEL SOMENTE NAS AGÊNCIAS DO BANCO BRADESCO

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA

86800000007 8	28352853873 5	42018062760 0	21828118930 2
---------------	---------------	---------------	---------------

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS
COMERCIAIS**

11355

LOCADOR: SUPERMERCADOS ALTO DA POSSO. LTDA. - "Em Recuperação Judicial", sociedade empresária, inscrita no CNPJ sob o nº 20.759.534/0001-67, estabelecida à Rua Oliveira Rodrigues Alves, nº 304, Poços de Caldas - RJ.

LOCATÁRIO: AÇOUQUE TITITI DOIS DE RICA. ME. - EIRELI ME, empresa individual de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 11.898.067/0001-01, com sede à Rua Japoara, nº 54 - Leão de Albuquerque, Rio de Janeiro/RJ, CEP 21.620-390.

FIADOR: JOÃO MARCOS DETONI, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade 07057845-0, emitida pelo IPR inscrita no CPF sob o nº 891.713.907-82, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **ROSÂNGELA DE MEDEIROS VIEIRA DETONI**, brasileira, de lar, portadora da carteira de identidade 08422437-5, emitida pelo IPR, inscrita no CPF sob o nº 016.115.137-0, qualificada para fins de outorga uxória, ambos residentes e domiciliados à Rua Antônio de Moura, nº 1671, apartamento nº 104, Centro, Nilópolis, Estado do Rio de Janeiro/RJ, CEP 26525001.

Têm entre si justo e acordado celebrar o presente Contrato de Locação Comercial, mediante as cláusulas e condições a seguir descritas, e assinam pacificadas e acordadas para ratificar e cumprir.

Cláusula Primeira - OBJETO

1. - O objeto do presente contrato é o imóvel situado na Rua Helena nº 410, Rua 1000 nº 100, bairro Vila de Cerveja, cidade de Nilópolis, Estado do Rio de Janeiro.

Cláusula Segunda - PRAZO

11356

2.1 - O prazo de locação é de 5 anos, com início em 14/01/2015 e término em 14/01/2020, data em que o **LOCATÁRIO** se obriga a restituir o imóvel livre e desocupado, em condições idênticas a que recebeu, independentemente de notificação ou aviso judicial ou extrajudicial.

2.2 - Havendo interesse mútuo poderão as partes prorrogar o presente contrato por igual período, oportunidade em que deverá ser formalizado o competente Termo Aditivo.

Clausula Terceira - VALOR E FORMA DE PAGAMENTO

3.1 - O valor do aluguel mensal, livremente conveniado, é de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), e deverá ser pago até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao vencido.

Parágrafo Único: Os pagamentos deverão ser realizados mediante depósito judicial, na conta de nº 2700,11-01/0000, já aberta nos autos do processo de nº 0011290-44.2010/8.19.0038 e em trâmite perante a Vara Cível de Mesquita, Estado do Rio de Janeiro/RJ.

3.2 - Ultrapassando o prazo de pagamento de aluguel e encargos, incorrerá o **LOCATÁRIO** em mora, ficando sujeito a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, juros de 1% (um por cento) ao mês, além de honorários advocatários.

Parágrafo Primeiro: Além do aluguel mencionado, o **LOCATÁRIO** pagará todas as despesas ordinárias de condomínio, todos os impostos, taxas, seguros, sendo certo que os relacionados às melhorias serão custeados pelo **LOCATÁRIO** e tendo o **LOCADOR** como beneficiário, e todas as demais que foram facultadas por leis ou decretos posteriores que onerem ou venham a onerar o imóvel locado, ficando desde já entendido que todos estes encargos serão pagos e recolhidos pelo **LOCATÁRIO** diretamente nas fontes arrecadoras com posterior emissão dos comprovantes de

2

11357

pagamento ao LOCADOR, cabendo, ainda, ao LOCATÁRIO toda e qualquer multa decorrente de eventual atraso que por sua culpa se verificar.

Parágrafo Segundo: Se o LOCADOR, a qualquer tempo, tolerar qualquer mora ou infração contratual ou legal, se reduzir valores de multa ou de encargos contratuais; se estender o prazo para pagamento do aluguel mensal e demais encargos locatícios ou para o cumprimento de qualquer obrigação, tais condições serão consideradas mera liberalidade, não constituirão, assim, novação das cláusulas e condições contratuais, nem precedentes invocados por terceiros ou pelo beneficiário, não obrigará os fiadores do beneficiário a excludente prevista no Código Civil.

3.2 O LOCATÁRIO obriga-se a transferir para seu nome as contas de luz, gás e água, dentro do primeiro mês da locação, mantendo-as pagas sempre em dia. O LOCATÁRIO obriga-se, ainda, a comprovar, no prazo de 7 (sete) dias, a contar da data da assinatura do presente instrumento, que requereu a tais órgãos competentes a transferência para seu nome, sob pena de pagamento de multa equivalente a 20% (vinte por cento) do valor de aluguel.

3.5 - O LOCADOR autoriza o LOCATÁRIO a prokurar o seguro anual obrigatório, contra risco de incêndio do imóvel locado, em companhia de sua livre escolha, que deverá ser entregue na sede do LOCADOR.

Cláusula Quarta - AJUSTE

4.1 - O aluguel, inicialmente pactuado será reajustado anualmente de acordo com a variação acumulada do Índice Geral de Preços de Consumo (IPIC) publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) ou, na falta e impedimento deste, pelo IGP - FGV, ou outro instituto pelo Governo que também traduza a evolução da moeda.

11358

Parágrafo Único: Caso venha a ser permitido pelo Governo, o reajuste do aluguel por periodicidade inferior à estabelecida no CAPUT, automaticamente será aplicada a maior periodicidade legalmente admitida.

Cláusula Quinta - UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1 - O imóvel locado destina-se exclusivamente aos fins e atividades do LOCATÁRIO e de seus colaboradores, não podendo ser utilizado para qualquer outra finalidade, ficando expressamente proibida a utilização ou destinação diferente sem a prévia e expressa autorização do LOCADOR.

5.2 - O LOCATÁRIO se obriga a manter o imóvel em perfeitas condições de limpeza, segurança, conservação e utilização, providendo todos e quaisquer reparos, inclusive os que venham a ser exigidos pelas autoridades municipais, estaduais e federais, pinturas e concertos que se fizerem necessários para a sua manutenção, quando for o caso, o consentimento prévio do LOCADOR.

5.3 - O LOCATÁRIO não poderá de forma alguma, seja a que título for, salvo consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, ceder, arrendar, transferir o presente contrato, nem sublocar ou dar em comodato, no todo ou em parte, o imóvel locado, ainda que temporariamente, sob do se considerar, desde logo, rescindida de pleno direito este contrato e ficar o LOCATÁRIO, sublocatários ou ocupantes, sujeitos ao imediato despejo.

5.4 - O LOCATÁRIO é solidariamente responsável pelos atos de seus colaboradores, frequentadores e, quando for o caso, visitantes.

5.5 - O LOCATÁRIO responde pelo ônus, multas e encargos, judiciais ou não, impostos por iniciativa de terceiros, ou da autoridade pública, por motivo de infringência das disposições concernentes à destinação, utilização, vizinhança, obras e manutenção, obrigando-se ainda a cumprir as mesmas, sem direito a qualquer indenização por parte do LOCADOR, todas as intimações e que der a causa.

11355

Cláusula Sexta - OBRAS

6.1 - O LOCATÁRIO só poderá fazer obras no imóvel com o devido consentimento por escrito do LOCADOR e desde que não afete a estrutura do imóvel. Caso as aceite como obras feitas e/ou qualquer benfeitoria, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, o LOCATÁRIO não terá direito a retenção, indenização ou compensação sobre as mesmas, pois ficarão incorporadas ao imóvel a critério do LOCADOR. Ele poderá, ainda, exigir a recomposição do imóvel ao estado anterior por ocasião da entrega das chaves.

Parágrafo Único: Fica o LOCATÁRIO autorizado a realizar obras necessárias para o exercício de sua atividade, inclusive acréscimos e modificações, às suas expensas, responsabilidade e risco, não lhe assistindo qualquer direito a indenização ou retenção pelas benfeitorias realizadas.

6.2 - Fica entendido que o LOCADOR poderá recusar o recebimento das chaves e a devolução do imóvel se o LOCATÁRIO deixar de reparar os danos causados por defeitos apurados em vistoria a ser procedida pelo LOCADOR ou seus prepostos, feita logo em seguida à desocupação, contatando e chamando a atenção do LOCATÁRIO, enquanto não realizar as reparações cabais, a aluguel, demais encargos e mais as despesas judiciais decorrentes de eventual vitória, se for necessária esta para provas o inadimplemento da obrigação.

Cláusula VII - RESCISÃO

7.1 - O presente contrato será considerado rescindido automaticamente de qualquer aviso, notificação ou intimação judicial ou extrajudicial, desde que se assiste ao LOCATÁRIO direito a indenização, nos seguintes casos: a) desapropriação, incêndio total sem culpa do LOCATÁRIO ou de seus prepostos; b) infração de qualquer cláusula deste contrato ou de obrigação pelo LOCATÁRIO.

11360

Parágrafo Primeiro: A rescisão em consequência do estipulado na letra "b" acima, sujeitará o **LOCATÁRIO**, além do despejo, a multa de valor igual a 3 (três) vezes o aluguel mensal, inclusive quantias adicionais ao mesmo, tomando-se por base de cálculo o aluguel e adicionais do mês anterior à verificação da infração, considerando-se a referida multa dívida líquida e certa para todos os efeitos de direito, cobrável do **LOCATÁRIO** executivamente.

Parágrafo Segundo: No caso de antecipada devolução do imóvel pelo **LOCATÁRIO**, será devida multa de valor correspondente a 3 (três) vezes o aluguel mensal, inclusive quantias adicionais ao mesmo, tomando-se por base de cálculo o aluguel e adicionais de mês da efetiva devolução das chaves, considerando-se a referida multa dívida líquida e certa para todos os efeitos de direito, cobrável do **LOCATÁRIO** executivamente.

Parágrafo Terceiro: O pagamento da multa e o despejo não exonera o **LOCATÁRIO** da entrega do imóvel nas condições pactuadas neste instrumento.

Cláusula VIII - FIADOR

8.1 - Assina, também o presente contrato, solidariamente com o **LOCATÁRIO** e em igualdade de condições com este, por todas as obrigações ora assumidas, cuja responsabilidade permanecerá sem solução de continuidade e sem limitação de tempo, até a real e efetiva entrega das chaves do imóvel locado, na condição de **FIADOR**, o Sr. **JOÃO MARCOS DETONI**, e sua conjugue, que se declara ciente de todos e termos condições aqui estipuladas, ambas acima mencionadas, responsável do imóvel assim descrito: apartamento nº 104, do nº 1671 na Rua General de Moura, inscrito sob o nº 7774, nº1, Livro, Cartório do Registro de Imóveis da 1ª circunscrição de Nilópolis.

Parágrafo Primeiro: O **FIADOR** : **LOCATÁRIO**, neste ato e na

11361

melhor forma de direito, outorgam-se ao LOCATÁRIO amplos poderes para, em seus nomes, receber intimações, citações, notificações e citações, sejam elas judiciais ou extrajudiciais, relacionadas à presente locação (art. 3º, IV, da Lei nº 8.245/91).

Parágrafo Segundo: Além de indicar o prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, substituto idêneo ao fiador do LOCADOR, no caso de morte, interdição, falência ou incapacidade civil do fiador, o LOCATÁRIO obriga-se a atualizar a fiança mensal do fiador, sob pena de não o fazendo, ser considerada rescisão contratual passível de rescisão do presente.

8.2 - O fiador expressamente renuncia ao benefício de ordem, assim como ao disposto nos artigos 827, 835 do Código Civil e artigo 39 da Lei nº 8.245/91, concordando desde já expressamente em prorrogar a fiança por prazo indeterminado da locação, independente do valor de locação até a entrega das chaves, sob pena de não o fazendo, ser considerada rescisão contratual passível de rescisão do presente.

Cláusula IX- DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO LOCADOR

9.1 - O LOCATÁRIO, neste ato, se declara ciente da existência do processo de recuperação judicial do LOCADOR, autuado sob o nº 12.004.2010.8.19.9838 e em trâmite perante a Vara Cível de Mesquita, Estado do Rio de Janeiro/RJ, e que o presente imóvel é objeto do plano de recuperação judicial do LOCADOR.

Cláusula X- CONDIÇÕES GERAIS

10.1 - Fica reservado ao LOCADOR ou seu preposto a qualquer tempo e em horário conveniente, com marcação prévia de dia e da hora, a qualquer tempo e em horário conveniente, visitar o imóvel locado, de modo a verificar o integral cumprimento do presente contrato.

10.2 - Obriga-se o LOCATÁRIO a pagar, tão logo sejam apresentados os comprovantes, quaisquer multas, impostos por infração de leis ou regulamento, das

11362

quais se obriga a dar ciência ao LOCADOR.

10.3 – No caso de infração de cláusula ou condição do presente Contrato, a parte responsável ficará obrigada a pagar multa equivalente a 03 (três) vezes o valor do aluguel correspondente à época da ocorrência da infração, sem prejuízo das demais penalidades aplicáveis.

10.4 – As partes signatárias obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores, por todas as cláusulas e condições do presente contrato.

10.5 – Aplicam-se ao presente contrato as disposições da Lei nº 8.245/91 e do Código Civil pertinente à matéria.

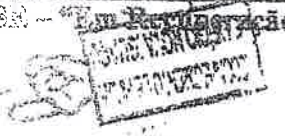
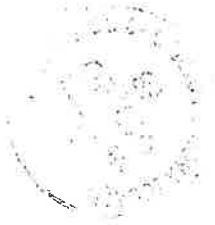
10.6 – Os contratantes elegem o foro Central da Comarca de Marquês, Estado do Rio de Janeiro, para dirimir qualquer dúvida oriunda do presente contrato ou derivado da locação, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, ou que de futuro venham a ter partes contratantes.

E por assim terem justo e contratado, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor, para um só efeito, perante as testemunhas abaixo:

Rio de Janeiro, 14 de Janeiro de 2015

100 Offício Funes

Fernanda das Neves Pereira de Jesus
LOCADOR - SUPERMERCADO ALTO DA FOSSE - "Em Registro Judicial"
Baía da Glória do Vale



San Marcos
LOCATÁRIO - ACOUCUE TITITI BOIS DE RICARDO LIDA - EIRELI ME

11363

João Marcos Detoni
FIADOR - JOÃO MARCOS DETONI

4º OFÍCIO

Rivanda de Medeiros Veras Detoni
CONJUGUE DO FIADOR - RIVANDA DE MEDEIROS VERAS DETONI

4º OFÍCIO

Testemunhas:

Nome:	Nome
CPF:	CPF:
Assinatura:	Assinatura:

Cartorio 1 Ofício S.J. Meriti - R. Ratinhos, C/ub. 63 L.J.B
 TITULAR: Luciano Rodrigues Matos de Andrade
 AUTENTICADO
 Certifico e dou fe que a presente copia reproducao fiel do documento que foi apresentado para autenticacao
 Sen. Jose de Meriti, 25/03/2015, Valorem R\$ 25,00
 REGISTRO BRAS BBR-SP - 1ª Leg. - 1ª Circ. - 1ª Sub. - 1ª Div. - 1ª Seção Conf. por
 ERUX13377 URL Consulta em http://www.tsp.br/interpublico

(Esta página de assinatura é parte integrante do instrumento particular de locação para fins comerciais que entre si fazem Supermercados Alto da Pádua LTDA., Açougue Tititi Dois de Ricardo Ltda. - EIRELI ME, João Marcos Detoni e Rivanda de Medeiros Veras Detoni, celebrado em 14/01/2015).

Cartório do 4º Ofício de Nilópolis, Rua Antônio José Bittencourt, 092361
 Centro - Nilópolis - RJ. Tabela: Lúcia Lima Bellard
 Reconheço por semelhança a firma de: JOÃO MARCOS DETONI
 Cod: X00000082AB
 Nilópolis, 12 de março de 2015. Conf. por: Rafael Oliveira Santiago - SUBSTITUTO
 Em testemunho da verdade. Serventia : 4,47
 36% TJ+FUNDOS : 1,58
 Total : 6,05
 EAUZ-25194 RBK Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



44364

EL O. SANTIAGO
 SUBSTITUTO
 CTPS 37.022/151 RJ

CARTÓRIO DO 8º OFÍCIO DE NOVA IGUAÇU
 TITULAR: RODOLFO OLIVEIRA DE OLIVEIRA JUNIOR
 Reconheço a(s) firma(s) por SEMELHANÇA de:
 MARIA DE FATIMA DO VALE GOMES
 NOVA IGUAÇU, 13/03/2015. Total: 6,05 Conf. por:
 LUCINEIA B. FURTADO - ESCRIVENTE Mat. 945572 em Test.
 EAM35388 LQA <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

089263
 AA034674



CARTÓRIO 10º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NOVA IGUAÇU
 RUA GETULIO VARGAS Nº 113 - CENTRO TEL:(21) 2667 8698
 Reconheço, por Semelhança, a(s) firma(s) de FERNANDO JOAO
 PEREIRA-X-X-X
 Em testemunho da verdade. Nova Iguaçu, 13/03/2015
 WANDERLEY COELHO DE SOUZA - SUBSTITUTO
 firma: 9,47 Lei 321/74654/111/6281: 1,58 Total: 6,05
 EAVS33864 UDF, Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

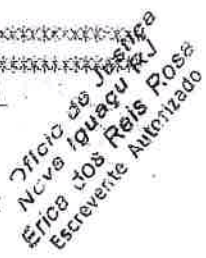
089557
 AA010385



Wanderley Coelho de Souza
 Substituto
 Matrícula 06/3315

4º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NOVA IGUAÇU - RUA GETULIO VARGAS, 5092353
 TITULAR: RUICIDIO FREIRE DE SOUSA FILHO
 Reconheço a(s) firma(s) por SEMELHANÇA de:
 MARIA DA GLORIA DO VALE
 NOVA IGUAÇU, 13/03/2015. Total: 6,05 Conf. por:
 ERICA DO REIS ROSSA Mat. 945572 em Test.
 EAU16805 ZOB <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

5092353
 AA017254

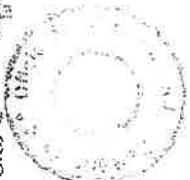


Cartório 1 Ofício S.J.Meriti - Av. Automovel Club, 63 LJA SUBS.
 TITULAR: Luciano Rodrigues Mattos de Andrade
 AUTENTICACAO
 Certifico e dou fe que a presente copia e reproducao fiel do
 documento que foi apresentado como original.
 Sao Jose de Meriti, 26/03/2015. Data: 03/03/2015
 AUGUSTO BRUNO DOS SA ESCRIVENTE da verdade. Conf. por:
 EAVX19078 RUII Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

038724AA026196
 Matr: RJ

11365

092361
 Cartório do 4º Ofício de Nilópolis. Rua Antônio José Bittencourt
 Centro - Nilópolis - RJ. Tabela: Lúcia Lima Bellard
 Reconheço por semelhança a firma de: JOAO MARCOS DETONI
 Cod: X000000082A9
 Nilópolis, 12 de março de 2015. Conf. por: RS
 Em testemunho da verdade.



Serventia	: 4.47
36% TJ+FUNDOS	: 1.58
Total	: 6.05

Rafael Oliveira Santiago - SUBSTITUTO
 EALUZ-25195 ZP Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

RAFAEL O. SANTIAGO
 SUBSTITUTO
 CTRV 11.020011-1

092363
 Cartório do 4º Ofício de Nilópolis. Rua Antônio José Bittencourt
 Centro - Nilópolis - RJ. Tabela: Lúcia Lima Bellard
 Reconheço por semelhança a firma de: RIVANDA DE MEDEIROS VERAS
 DETONI





Cod: X000000082B3
 Nilópolis, 12 de março de 2015. Conf. por: RS
 Em testemunho da verdade.

Serventia	: 4.47
36% TJ+FUNDOS	: 1.58
Total	: 6.05

Rafael Oliveira Santiago - SUBSTITUTO
 EALUZ-25205 UBX Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

RAFAEL O. SANTIAGO
 SUBSTITUTO
 CTRV 11.020011-1

	SINTEGRA/ICMS Consulta Pública ao Cadastro de Contribuintes de ICMS do Estado do Rio de Janeiro Versão 2.0.20140130-1	
---	--	---

Cadastro atualizado até: 12/08/2015

IDENTIFICAÇÃO

CNPJ:	11.898.067/0001-01	Inscrição Estadual:	79.053.350
Razão Social:	MERCADO TI TI TI DOIS VILA DE CAVA EIRELI ME		

ENDEREÇO

Logradouro:	RUA HELENA		
Número:	410	Complemento:	
Bairro:	VILA DE CAVA		
Município:	NOVA IGUACU	UF:	RJ
CEP:	26.052-210	Telefone:	

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Atividade Econômica:	COMÉRCIO VAREJISTA DE MERCADORIAS EM GERAL, COM PREDOMINÂNCIA DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS - MINIMERCADOS, MERCEARIAS E ARMAZÉNS
Situação Cadastral Vigente:	HABILITADO
Data desta Situação Cadastral:	
Data da Concessão da Inscrição:	17/05/2010
Regime de Apuração de ICMS:	Regime Normal desde 01/01/2015.
Observação:	Documentos Fiscais emitidos podem gerar crédito de ICMS.

As informações relativas a IDENTIFICAÇÃO, ENDEREÇO e Atividade Econômica do estabelecimento estão baseadas em dados fornecidos pelo próprio contribuinte. Não valem como certidão de sua efetiva existência de fato e de direito, não são oponíveis à Secretaria de Fazenda e nem excluem a responsabilidade tributária derivada de operações com ele ajustadas.

A situação cadastral NÃO HABILITADO é para empresas que possuíram Inscrição no Cadastro de Contribuintes de ICMS, mas, atualmente, não estão mais aptas a realizar operações no âmbito de ICMS, como contribuinte deste imposto. Porém, se possuírem CNPJ válido (contribuintes na esfera federal) poderão ser destinatárias de mercadorias, bens e serviços como consumidor final. A inscrição NÃO HABILITADA não deve constar dos documentos fiscais emitidos para acobertar as operações acima citadas.

Sr. Contribuinte, caso alguma informação constante desta página não reflita seus dados cadastrais atuais, providenciar a devida atualização, mediante transmissão do DOCAD ELETRÔNICO.

Data da Consulta 12/08/2015

Número da Consulta 406753983

14367



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 11.898.067/0001-01 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 25/02/2010
NOME EMPRESARIAL MERCADO TI TI TI DOIS VILA DE CAVA EIRELI		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 47.12-1-00 - Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - mercearias e armazéns		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 56.11-2-03 - Lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 230-5 - Empresa Individual de Responsabilidade Limitada (de Natureza Empresária)		
LOGRADOURO R HELENA	NÚMERO 410	COMPLEMENTO
CEP 26.052-210	BAIRRO/DISTRITO VILA DE CAVA	MUNICÍPIO NOVA IGUAÇU
ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE (21) 2767-8020	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DA SITUAÇÃO C.	

11368

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 MINISTÉRIO DAS CIDADES
 DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÁNSITO
 E AUTOMOBILISMO NACIONAL DE IDENTIFICAÇÃO

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
 1590861407

PROIBIDO PLASTIFICAR
 1590861407

DEFACAL

nome: JOAO MARCOS DETONI

DOC. IDENTIDADE / ÓRG. EMISSOR / UF: 0705789501VFRJ

CPF: 891.713.907-82 DATA NASCIMENTO: 07/07/1965

FILIAÇÃO: JOAO MANOEL DETONI
 MARIA LEA DE OLIVEIRA DETONI

PERMISSÃO: ACC CAT. TAMB. C

Nº REGISTRO: 00129898297 VALIDADE: 11/01/2023 Nº RENOVIAÇÃO: 07/12/1983

OBSERVAÇÕES:

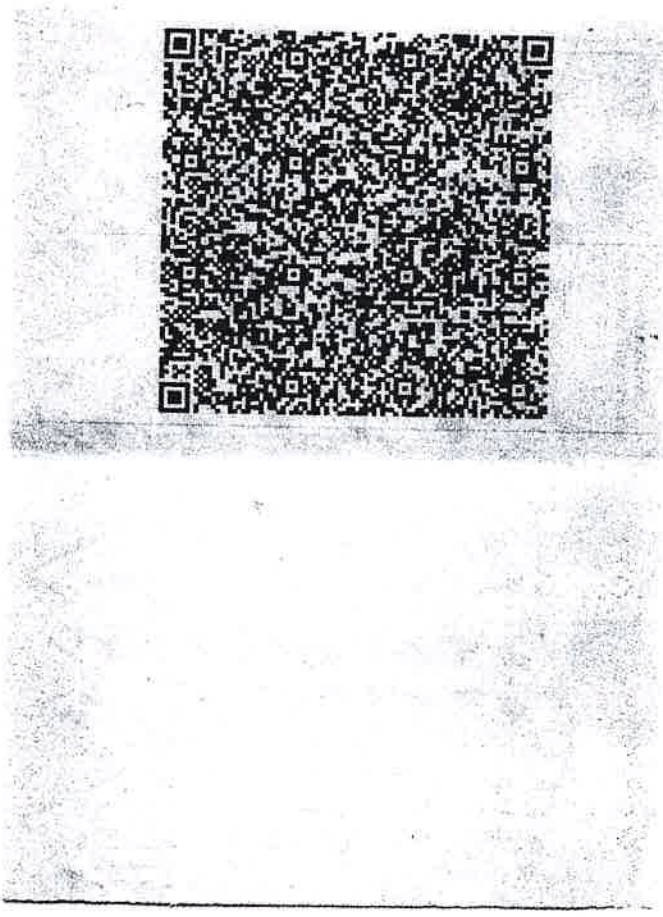
João Marcos Detoni
 ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL: NOVA IGUAÇU, RJ DATA EMISSÃO: 12/01/2018

[Assinatura]
 ASSINATURA DO EMISSOR

76589478109
 RJ214164268

RIO DE JANEIRO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
 SECRETARIA DE SEGURANÇA DA POLÍCIA CIVIL
 DEPTO. INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO FÉLIX PACHECO

ASSINATURA DO TITULAR

021

021

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL: 07057895-0 DATA DE EMISSÃO: 19/10/93

nome: JOAO MARCOS DETONI

FILIAÇÃO: JOAO MANOEL DETONI
 MARIA LEA DE OLIVEIRA DETONI

NACIONALIDADE: MINAS GERAIS DATA DE NASCIMENTO: 07/07/1965

DOC. ORIGINAL: C. NASC. LIV. 77 FLS. V138
 TERM. 76587 O. G. VALADARES MG
 8917733907/82

CPF: *[Assinatura]*

ASSINATURA DO DETENTOR

021

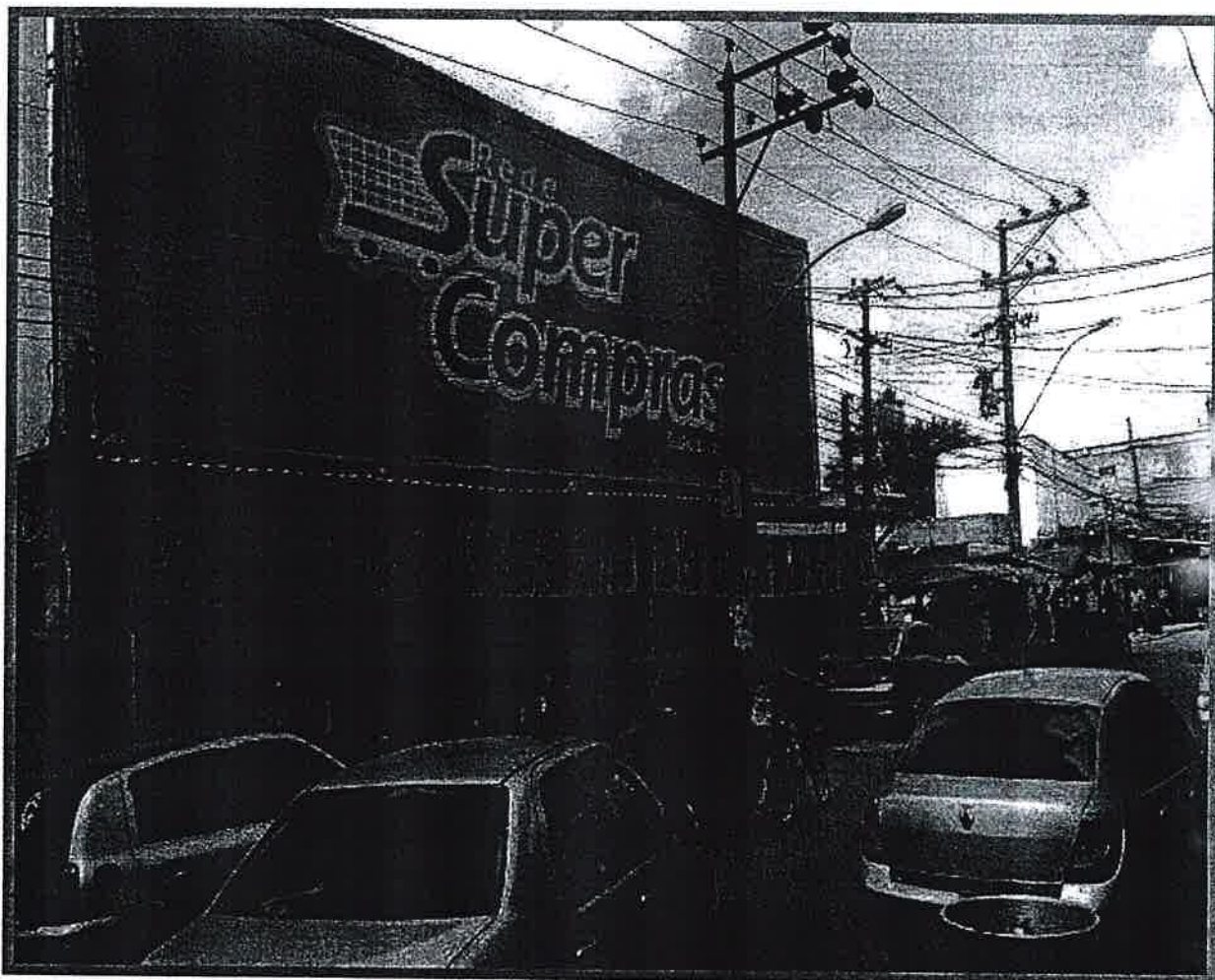


11369

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO Nº 50.152/17-RJ

Solicitante	SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA	Bairro	Vila de Cava
Imóvel	Urbano comercial de uso exclusivo	Mun.	Nova Iguaçu
Endereço	Rua Helena nº 410	UF	RJ



Área de Terreno	1.820,00 m ²
Área Total Construída	1.200,31 m ²
Valor de Mercado para Venda em Condições Normais	R\$ 2.400.000,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



11370

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

URBANO
Nº 50.152/17-RJ

Solicitante

SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA

Categoria

Imóvel urbano comercial de uso exclusivo

Localização

Rua Helena nº 410

Centro, Vila de Cava

Município de Nova Iguaçu, RJ.

CEP: 26052-210

Objetivo

Determinar o Valor de Mercado para Venda em condições normais

Finalidade

Decisão Administrativa

MARÇO / 2017



11371

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

1 - APRESENTAÇÃO

A **BIRJ - Bolsa de Imóveis do Rio de Janeiro - Empresa Brasileira de Avaliações**, foi criada em 1939, possuindo também, escritório em São Paulo desde 1967.

Com **77** anos de atuação no mercado de avaliações, já realizou mais de 200.000 estudos em todo o território nacional.

Dedica-se única e exclusivamente a avaliações patrimoniais (imóveis, máquinas e equipamentos, estudos de viabilidade, vocação imobiliária, etc.), não possuindo interesse direto no mercado (compra, venda e locação).

A **BIRJ** não adota em seus orçamentos, percentuais sobre o valor do bem, não havendo interesse, portanto, na determinação do valor final da avaliação. Por tais razões, seus laudos são imparciais e confiáveis.

Os trabalhos de avaliação são sempre realizados por uma Comissão de Avaliação composta por profissionais experientes e especializados, pertencentes ao seu corpo técnico, sem subcontratações de terceiros, no intuito de preservar a qualidade, confiabilidade e confidencialidade, necessárias aos trabalhos de avaliação.

Os Laudos de Avaliação, Pareceres Técnicos, Estudos ou Relatórios são elaborados seguindo conceitos e padrões próprios de rigidez, seriedade e isenção, definidos como primordiais desde a sua fundação, atendendo ainda as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sendo acompanhados de ARTs (Anotações de Responsabilidade Técnica) junto ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia).

A **BIRJ**, através do rigor de sua conduta e filosofia, criou um conceito no mercado de avaliações: **PROBIDADE E PROFICIÊNCIA**, garantindo aos seus trabalhos seriedade e isenção.



11372

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

2 - PREMISSAS

Os bens avaliados pela **BIRJ** são considerados livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou comprometimentos (títulos, hipotecas, ações, contratos de locação, tombamentos, passivos ambientais, etc.) que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, sendo considerados como possuidores de documentação pública legalizada.

As informações, documentação e demais elementos fornecidos pelo solicitante contratante (ou por seus representantes credenciados) foram admitidas como verdadeiras e confiáveis.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos.

As informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram também consideradas como honestas e confiáveis.

Este Laudo de Avaliação constitui-se de peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

Os dados de quantidades físicas, como áreas, medidas, vagas de veículos, etc., foram informados por escrito ou verbalmente pelo solicitante ou seus prepostos, sendo considerados como verdadeiros.

As medidas e áreas são superficialmente checadas "in loco", quando possível.

Os bens são vistoriados para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se que toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica encontra-se em bom estado, utilizável, salvo observações no corpo do presente trabalho.



11372

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

2 - PREMISSAS

Os bens avaliados pela **BIRJ** são considerados livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou comprometimentos (títulos, hipotecas, ações, contratos de locação, tombamentos, passivos ambientais, etc.) que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, sendo considerados como possuidores de documentação pública legalizada.

As informações, documentação e demais elementos fornecidos pelo solicitante contratante (ou por seus representantes credenciados) foram admitidas como verdadeiras e confiáveis.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos.

As informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram também consideradas como honestas e confiáveis.

Este Laudo de Avaliação constitui-se de peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

Os dados de quantidades físicas, como áreas, medidas, vagas de veículos, etc., foram informados por escrito ou verbalmente pelo solicitante ou seus prepostos, sendo considerados como verdadeiros.

As medidas e áreas são superficialmente checadas “in loco”, quando possível.

Os bens são vistoriados para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se que toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica encontra-se em bom estado, utilizável, salvo observações no corpo do presente trabalho.



113X³

A aplicação de diferentes metodologias não se sobrepõe à visão geral do imóvel como um todo dentro do mercado, onde a Lei da Oferta e da Procura nem sempre segue a lógica das diferentes metodologias técnicas propostas ou a soma de valores específicos e / ou individualizados.

A Comissão de Avaliação analisa sempre o imóvel como um todo, sensível à Lei da Oferta e da Procura, podendo adotar ou não o que é proposto pelas metodologias citadas abaixo.

3 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Esta Avaliação foi desenvolvida também, em conformidade com os conceitos, métodos e procedimentos gerais da Norma Brasileira NBR-14.653-2:2004 "Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos", relativa aos Serviços Técnicos de Avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A modalidade do trabalho está definida como laudo de avaliação de uso restrito, dispensado de especificação, conforme determinações normativas.

4 - METODOLOGIA

Tendo em vista a especificidade do imóvel e a insuficiência de elementos diretamente comparáveis no mercado imobiliário da região que pudessem consubstanciar a presente avaliação para a determinação do Valor de Venda do imóvel avaliando, não foi possível a adoção do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme preconiza a preferência de utilização pela NBR 14653 - 1, item 7.5 - Escolha de metodologia.

Desta forma, adotamos para a fixação do provável valor de mercado do imóvel o **Método Evolutivo**, que consiste basicamente na somatória dos valores apurados de seus componentes (terreno e edificações/benfeitorias) considerando-se, ainda, um Fator de Comercialização (FC), resultando na seguinte fórmula abaixo:

$V_v = (V_T + C_B) \cdot FC$, onde:



21374

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Vv = Valor de Venda do Imóvel

VT = Valor do Terreno

CB = Custo de Reedição da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização

Para a determinação do valor do terreno utilizamos o “**Método Comparativo de Dados de Mercado**”. Por esse processo, o valor do terreno será definido através de comparações diretas com os Elementos de Referência (em anexo) obtidos na região, procedendo-se às devidas adequações técnicas, e ponderando-se todos os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Quanto as edificações e benfeitorias foi considerado o “**Custo de Reprodução**”, procedendo-se nesta parcela a depreciação física (custo de reedição), levando-se em consideração a idade e estado de conservação das mesmas. No caso do Fator de Comercialização (FC) que pode ser maior ou menor do que a unidade foi fixado em função da conjuntura do mercado na época da avaliação e nas particularidades gerais do imóvel em análise

Valor de Mercado, conforme o objetivo deste estudo é a expressão monetária do bem na data de referência da Avaliação, representado por livre negociação entre partes desejosas, mas não compelidas a efetivá-la, independentemente de quaisquer constrangimentos, sendo ambas as partes conhecedoras do imóvel com suas potencialidades e limitações, e das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor, vale dizer, de certo grau de subjetividade do avaliador. A sensibilidade do técnico em captar os fatores que valorizam ou desvalorizam um determinado imóvel num momento específico constitui condição inicial para uma boa avaliação. Por esta razão, a BIRJ tem como procedimento essencial a instituição de Comissões de Avaliação para a determinação de valores, a fim de minimizar os efeitos da subjetividade individual.

Nessa avaliação, vamos aliar a experiência da BIRJ com a metodologia proposta pelas



M375

normas específicas para avaliação do imóvel, focando sempre a inexorável Lei da Oferta e da Procura.

5 - DOCUMENTAÇÃO

Foram compulsados os seguintes documentos:

- mapa de Localização;
- arquivos BIRJ (Laudo de Avaliação nº 42.178/06-RJ)

Como rotina dos trabalhos de Avaliação, a **BIRJ** coleta, seleciona e armazena informações provenientes de diversas origens, tais como: matéria veiculada pela imprensa, publicações especializadas, índices de preços da construção civil, consultas a construtores, incorporadores e operadores de mercado imobiliário de cada região, dados coletados "in-loco" e informações do seu próprio cadastro, o qual é mantido permanentemente atualizado.

Na vistoria do imóvel são levantadas suas principais particularidades, de forma a permitir aos integrantes da Comissão de Avaliações, um contato tão próximo quanto possível com o objeto em Avaliação. Por tal razão, a documentação disponível, principalmente plantas e fotografias, são de fundamental importância.

6 - CLASSIFICAÇÃO DO BEM

Refere-se o presente estudo ao imóvel urbano de fins comerciais, atualmente ocupado pelo Supermercado Rede Super Compras Todo Dia.

7 - IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E REGIÃO

Após vistoria realizada em 21/02/2017, visitas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes:



11376

7.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente estudo localiza-se na Rua Helena nº 410, com frente também para a Rua Olympio Plácido Lopes (antiga Rua Mário) nº 229, Centro, Vila de Cava, Nova Iguaçu, RJ.

Situa-se na quadra compreendida, além desses logradouros, pelas ruas Maria Custódia e Álvares Gonçalves. Dista cerca de 20,00m da esquina com a Rua Maria Custódia, 150,00m da Av. General Alberto Melo (saída para o bairro Corumbá e centro de Nova Iguaçu), 300,00m da Praça Vila de Cava, 910m do Arco Metropolitano (via expressa), 3,5km de Miguel Couto e 11,00km do centro da cidade de Nova Iguaçu.

7.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região de Vila de Cava possui características ocupacionais diversificadas, porém com a predominância do uso residencial unifamiliar (casas, vilas) e/ou misto (comercial e residencial) de médio/baixo poder aquisitivo, mesclada com pequenos pontos comerciais e de serviços.

O centro polarizador de atividades comerciais/serviços de Vila de Cava está disposto basicamente em parte da Rua Helena e ao longo das Ruas Olympio Plácido Lopes, Maria Custódia, Carmem, Bairon Dore de Almeida e Álvares Gonçalves (Praça de Vila de Cava). Acha-se composto por diversas lojas de ramos diversificados, escritórios de profissionais liberais, consultórios, Clínica da Família, igrejas, mercados (um dos quais da rede Maringá), 01 cartório de registro civil, escolas da rede pública e particular, 02 postos de abastecimento de veículos, entre outros.

A área central de Vila de Cava apresenta todos os logradouros pavimentados e beneficiados pelos principais melhoramentos públicos existente no Município. É servida por uma razoável infraestrutura de transportes coletivos (ônibus urbanos e intermunicipais), que promove a ligação com o centro de Miguel Couto, Nova Iguaçu e com diversas localidades, inclusive com o Rio de Janeiro (Praça Mauá).



7.3 - LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

As Ruas Helena e Olympio Plácido Lopes (denominação atual da Rua Mário) apresentam perfil plano e traçado retilíneo. Medem cerca de 12,00m de largura entre os alinhamentos confrontantes, são asfaltadas, tendo passeios cimentados, iluminação pública e demais itens de infraestrutura pública existentes no município. A Rua Helena, face à concentração comercial existente apresenta boa movimentação de veículos e público.

7.4 - TERRENO

Constituição	: unificação dos lotes 21, 23, 25 e 27 (frente para a Rua Helena) e lote 39 (frente para a Rua Olympio Plácido Lopes).
Topografia	: plana e ao nível dos logradouros de situação.
Configuração	: irregular.
Dimensões	: 40,00m de frente pelo alinhamento da Rua Helena; 74,50m pela divisa direita, em 03 segmentos retilíneos de 39,00m, 15,50m e 10,00m, o 1º perpendicular à Rua Helena, o 2º paralelo, alargando o terreno no sentido do alinhamento da Rua Olympio Plácido Lopes, e o 3º segmento, de frente pelo alinhamento da Rua Olympio Plácido Lopes; 68,07m pela divisa esquerda, também em 03 segmentos retilíneos de 32,00m, 16,07m e 20,00m, o 1º e o 3º perpendiculares à Rua Helena e o 2º paralelo, estreitando o terreno.
Área	: 1.820,00m ² .

Nota: as dimensões aqui citadas foram extraídas dos nossos arquivos, onde consta o Laudo anterior nº 42.178/06-RJ, tendo sido excluído, no entanto, o lote 37 (frente para a Rua Olympio Plácido Lopes nº 229) por não fazer parte do imóvel avaliando, segundo informações do representante da empresa consultante (Sra. Silvânia).



11325

7.5 – EDIFICAÇÃO

Posicionamento:	sobre os alinhamentos dos logradouros de situação, ocupando integralmente o terreno.
Tipologia construtiva:	prédio
Nº de pavimentos:	02.
Padrão:	médio/baixo comercial.
Idade aparente:	30 anos.
Pés-direitos:	4,10m (loja), 5,00m (depósito), 2,80m (2º pavimento).
Estado de conservação:	regular na loja e ruim nas demais dependências, necessitando, de uma forma geral, de substancial reforma.
Área total construída:	1.200,31m ² , dos quais 605,00m ² correspondem ao salão de exposição e vendas.

Composição

1º pavimento (térreo):	amplo salão “L” de exposição e vendas (acesso direto pela Rua Helena) com 02 pequenos jirais (tesouraria e gerência), um de concreto armado e outro de madeira/metálico, 012 banheiros para uso público, corredor lateral (depósito de perfumaria); 02 câmaras frigoríficas (01 dupla) com suas respectivas salas de preparo; padaria com depósito e banheiro privativo; depósito (frente para a Rua Olympio Plácido Lopes) com pequeno escritório e, em nível superior, 01 compartimento das bombas da rede de hidrantes.
2º pavimento:	hall de escada, 02 conjuntos de sanitários e vestiários (masculino e feminino), refeitório e cozinha e casa de máquinas das câmaras frigoríficas.

Características construtivas

Estruturas:	concreto armado.
Fechamentos:	alvenaria revestida.



11375

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

- Cobertura:** telhas onduladas de fibrocimento e metálicas sobre armação metálica treliçada em arco (parte), tendo o salão da loja forro rebaixado com PVC e luminárias fluorescente e do depósito com laje convencional.
- Fachada:** revestida com material cerâmico, alternando-se com portas metálicas do tipo de enrolar, marquise e painel superior de telhas de alumínio com logotipo da rede de supermercado ocupante.
- Acabamentos:** compatível com o padrão construtivo e com as atividades de supermercado.
- Escadas:** 04, sendo 02 metálicas (acesso aos jiraus) e 01 de concreto armado (acesso ao nível superior).

Equipamentos

- Climatização:** condicionadores de ar do tipo "split system" na loja;
- Incêndio:** extintores, redes de hidrantes com caixas e mangueiras.
- Segurança:** monitoramento com circuito interno de TV.
- Outros:** comunicação com sistema de alto-falantes;
- Abastecimento d'água:** pela rede pública para uma cisterna (cap. = 30.000 litros) com reserva técnica para combate a incêndios.
- Gerador:** em pequeno compartimento na área de estacionamento;
- Estacionamento:** na área livre do terreno, com acesso pela Rua Helena.

7.6 - RESUMO DE ÁREAS

ITEM	ÁREA (m ²)
Terreno	1.820,00
Edificação	1.200,31

Nota: a área da edificação acima consignada foi extraída de nossos arquivos BIRJ, onde consta o Laudo nº 42.178/06-RJ



11380

8 - PLANEJAMENTO URBANO

Após as consultas de praxe efetuadas nos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu, foi-nos dado a observar que o imóvel avaliando integra o o Centro de Comércio e Serviços Vicinal (CCSV), de acordo com a Lei nº 4.567 de 23 de Dezembro de 2015 que aprovou a consolidação das Leis de Uso e Ocupação do Solo do Município de Nova Iguaçu Lei nº 2.882/97 (Uso e Ocupação do Solo) e 4.333/13.

Deixamos de relacionar os principais parâmetros edílios para um eventual reaproveitamento do terreno em virtude da edificação existente, apesar da sua especificidade de uso e a necessidade de obras de reforma, representar uma boa ocupação do terreno e compatível com as características ocupacionais do seu entorno, não cabendo, portanto, sua demolição para a implantação de um novo empreendimento no local.

9 - ESTUDO DE VALORES

Conforme especificado no item 4 - **METODOLOGIA**, para a fixação do valor de mercado do imóvel adotou-se o **Método Evolutivo**.

Para a determinação do valor do terreno procedemos o saneamento dos dados obtidos em pesquisa, através de homogeneização técnica e tratamentos estatísticos dos elementos amostrais.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição "t" de Student com confiança de 80%, consoante a Norma Brasileira.

Os valores dos elementos pesquisados, descritos nas **Fichas de Pesquisa**, em anexo, foram homogeneizados tecnicamente, visando adequá-los às características físicas dos terrenos em análise e, em seguida, tratados estatisticamente, de forma a aumentar o grau



M387

de confiabilidade do valor a ser consignado e, conseqüentemente, o nível de precisão da avaliação.

Para a homogeneização dos valores pesquisados, foram aplicados os seguintes fatores:

Fator oferta (Fof)

Corrige o valor unitário em função da elasticidade natural admitida pelo mercado para negociação à vista. Diferencia, ainda, as ofertas das negociações efetivas, variando em até 20%..

Fator de área (Fa)

Corrige o valor unitário através da influência da área do elemento comparativo em relação ao imóvel em estudo. Para tanto, utilizou-se uma das seguintes expressões, extraídas do livro "Engenharia Legal e de Avaliação" do Professor Sergio Antonio Abunahman, amplamente divulgado e utilizado por peritos.

$$Fa = \left(\frac{ar}{a} \right)^{1/4}, \text{ quando a diferença entre as áreas for inferior a 30\%}$$

$$Fa = \left(\frac{ar}{a} \right)^{1/8}, \text{ quando a diferença entre as áreas for superior a 30\%}$$

onde:

a = área do imóvel avaliando

ar = área do elemento de referência

Fator de localização (Floc)

Corrige o valor unitário através da transposição do elemento pesquisado para o local do imóvel em questão, pela aplicação da seguinte relação, com base em observações in loco:

$$Floc = \frac{I_o}{I}, \text{ onde:}$$

I_o = V_o do local do imóvel avaliando

I = V_o do local dos elementos de referência.



11382

Fator de posicionamento (Fpos)

Corrige o valor unitário em função do posicionamento do elemento pesquisado em relação ao logradouro de situação (caso de esquina, com frente suplementar ou com posicionamento de fundos), comparativamente ao imóvel avaliando.

Fator de topografia (Ftop)

Corrige o valor unitário em função das condições topográficas dos terrenos pesquisados, em relação ao avaliando. No presente caso, utilizaremos a Norma Técnica Para Avaliações Realizada no Estado do Rio de Janeiro e elaborada pelo Instituto de Engenharia Legal (IEL), item 9.1.1.2.1.5 - Fatores Complementares, subitem "c" - pág. 18.

TERRENO	NÍVEL
Terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	0,90

Fator de utilização (Fut)

Corrige o valor dos elementos pesquisados em função da vocação de aproveitamento face à localização e as características ocupacionais do seu entorno

Resultado homogeneizado (Rh)

É o produto do valor unitário do elemento de pesquisa pelos fatores de correção aplicáveis, conforme segue:

$$Rh = Vu \times Fof \times Fa \times Floc \times Fpos \times Ftop \times Fut$$

Nota: para a consignação dos índices relativos às amostras mercadológicas pesquisadas, utilizou-se o índice igual a 1,00 para o imóvel avaliando e fatores corretivos sobre esse mesmo índice para os elementos comparativos.



11383

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

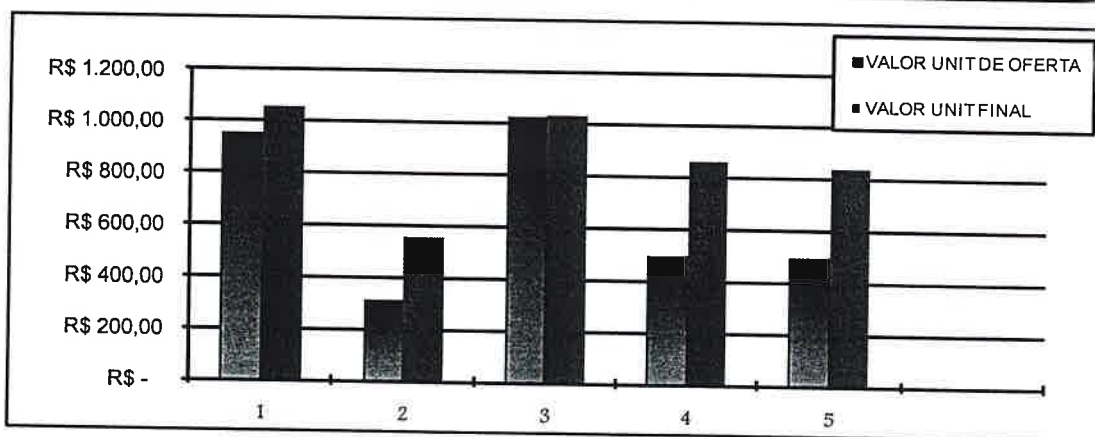
Para a atribuição do valor médio da edificação foi utilizado o custo de reedição, através de estudos próprios do Departamento Técnico da BIRJ, consubstanciados com índices do SINDUSCON, empresas construtoras e publicações especializadas, observando-se a aplicação de um coeficiente de depreciação, fixado em função da idade e o estado de conservação da mesma.

A seguir apontaremos o valor mais provável de venda do imóvel em análise:

9.1 - VALOR DO TERRENO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE REFERÊNCIA DA AMOSTRA

ELEMENTOS	Fof	Fa	Floc	Fpos	Ftop	Fut	VR. UNIT. OF	VR. UNIT. FINAL
1	0,80	0,88	1,15	1,10	1,00	1,25	R\$ 952,38	R\$ 1.060,19
2	0,95	0,85	1,35	1,10	1,00	1,50	R\$ 312,50	R\$ 562,10
3	0,80	0,80	1,15	1,10	1,00	1,25	R\$ 1.025,64	R\$ 1.037,95
4	0,95	0,85	1,30	1,10	1,15	1,30	R\$ 500,00	R\$ 863,16
5	0,95	0,83	1,50	1,10	1,00	1,30	R\$ 500,00	R\$ 845,67
MÉDIA								R\$ 873,81



MÉDIA ARITMÉTICA ##### /m²

MEDIDAS DE DISPERSÃO

Os diversos desvios (diferenças) entre o valor de cada um dos elementos em relação à medida de tendência central (média aritmética X) são apreciados através da variância, desvio-padrão e coeficiente de variação.

Variância: 39.937,46

Desvio-padrão: 199,84

Coef. variação: 22,87 %



11384

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio-padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X| / S < VC$$

Valor crítico para 05 elementos da amostra, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65.

No presente caso, testaremos os elementos extremos:

Elemento 1: $d = |1.060,19 - 873,81| / 199,84 = 0,93 < 1,65 \rightarrow$ amostra pertinente

Elemento 2: $d = |562,10 - 873,81| / 199,84 = 1,55 < 1,65 \rightarrow$ amostra pertinente

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

Será aplicada a distribuição "t" de "Student", com o objetivo de estabelecer os limites de confiança para um campo amostral com números de dados (n) inferior a 30 e que apresentem variação superior a 20% (vinte por cento) da média aritmética. Para tanto, foi aplicada a seguinte expressão:

$$Lc = X \pm Tc \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}, \text{ onde:}$$

Lc = limite de confiança

X = média aritmética dos elementos homogeneizados

Tc = coeficiente de "Student"

S = desvio-padrão

n - 1 = graus de liberdade

Para o nível de 80%, correspondente ao percentual de 0,90, o valor de Tc é igual a 1,53

$$Lc = 873,81 \pm 1,53 \times \frac{199,84}{\sqrt{4}}$$

$$Lc = 873,81 \pm 152,87$$

Limite superior : R\$ 1.026,68/m²

Limite inferior : R\$ 720,94/m²

Campo de arbítrio livre ao avaliador: de R\$ 720,94/m² a R\$ 1.026,68/m²



9.2 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Em função das principais características físicas observadas no local, levando-se em conta a localização estratégica na área central de Miguel Couto e a baixa taxa de liquidez do segmento no mercado imobiliário, adotamos para expressar o mais provável valor de venda do terreno avaliando, a média do campo de livre arbítrio do avaliador acima apurado, ou seja, R\$ 873,81/m², resultando.

$$VT = S \times Vu, \text{ onde:}$$

VT = Valor do terreno

S = área

Vu = valor unitário adotado

Assim, temos:

$$VT = 1.820,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 873,81/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 1.590.334,20$$

9.3 – CÁLCULO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO

Conforme mencionado anteriormente o custo estimado médio para a edificação existente, foi obtido através de estudos elaborados pelo Departamento Técnico da BIRJ, consubstanciados com índices do SINDUSCON, empresas construtoras e publicações especializadas.

Os cálculos obedecem à seguinte expressão:

$$CB = Vu \text{ (Valor unitário adotado)} \times S \text{ (área)} \times Fd \text{ (fator de depreciação)}$$

$$CB = \text{R\$ } 1.450,00/\text{m}^2 \times 1.200,31\text{m}^2 \times 0,80$$

$$CB = \text{R\$ } 1.392.359,60$$

Nota: o fator de depreciação foi estabelecido utilizando-se o Método de Ross-Heidecke, tendo sido considerado a idade e graduação do estado de conservação da edificação.



M386

9.4 – VALOR MAIS PROVÁVEL DE VENDA DO IMÓVEL (Vv)

Consiste basicamente na aplicação do fator de comercialização sobre a soma dos valores adotados para o terreno e para o conjunto de edificações existente, fator esse obtido através de consultas aos principais operadores do mercado imobiliário, levando-se em conta a baixa taxa de liquidez do mercado imobiliário, os eventos do segmento cadastrados pela BIRJ e a atual conjuntura econômica do país, no momento pouco propícia a investimentos de vulto, principalmente quando se trata de imóvel de fins específicos.

Desta forma, propomos para o mais provável valor de venda do imóvel, admitindo a continuidade do uso para o qual foi concebido, o seguinte cálculo:

$$Vv = (Vt + CB) \times FC$$

$$Vv = (R\$ 1.590.334,20 + R\$ 1.392.359,60) \times 0,80$$

$$Vv = R\$ 2.386.155,04$$

$$\text{Valor adotado} = R\$ 2.400.000,00$$

10 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

Este item do trabalho procura posicionar o imóvel dentro do mercado imobiliário, no intuito de informar quanto à sua potencialidade de liquidez em caso de uma eventual negociação.

QUANTO À LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado no núcleo de Vila de Cava, caracterizado por uma considerável concentração de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, posto de saúde/clinica de família, igrejas e alguns escritórios de profissionais liberais. Apresenta boa circulação de veículos nos logradouros e considerável movimentação diária de público nas calçadas.



1138x

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Vila de Cava, com uma população estimada em 16.500 habitantes, localiza-se no Setor Norte de Planejamento do Município de Nova Iguaçu, próximo à Reserva Biológica Federal do Tinguá (distante cerca de 10km), apresentando boa ocupação residencial unifamiliar, mesclada com os usos comercial e de serviços de âmbito local sendo dotada de razoável infraestrutura pública e de equipamentos urbanos e fácil acessibilidade por vias asfaltadas a todos os pontos do município.

A região possui também importantes sítios históricos da região da Baixada Fluminense como a Fazenda São Bernardino e as ruínas da antiga Vila e cidade de Nossa Senhora da Piedade do Iguaçu (torre sineira da igreja de Nossa Senhora da Piedade, cemitério Nossa Senhora do Rosário e porto de Iguaçu).

O Arco Metropolitano (via expressa) atravessa a região de Vila de Cava, em trecho muito próximo ao seu núcleo central, podendo ser acessado (não oficialmente) pela Rua Maria Custódia.

Os logradouros de situação possuem considerável atividade comercial e boa movimentação de público. A Rua Helena, no trecho em pauta configura-se como uma das principais vias comercial no núcleo central comercial de Vila de Cava, além de importante via de retorno à Praça Vila de Cava e saída para Miguel Couto e o centro de Nova Iguaçu.

QUANTO AO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel comercial de fins específicos, concebido para uma das filiais da rede de mercados da empresa consulente, atualmente ocupado pelo Supermercado Rede Super Compras Todo Dia.

Apresenta o terreno plano, bem dimensionado, constituído pela unificação de 05 lotes unificados, com ampla frente (principal) para a Rua Helena e outra (secundária) para a Rua Olympio Plácido Lopes.

A edificação existente ocupa grande parte do terreno (exceto a área destinada ao estacionamento). Concebida para o uso como supermercado, tem a fachada principal e



11988

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

promocional voltada para a Rua Helena e a secundária (carga e descarga) para a Rua Olympio Plácido Lopes.

É adequada ao local e ao uso para o qual foi concebida. Possui padrão construtivo médio/baixo, obedecendo a um *layout* específico, composto basicamente de salões no térreo (exposição, vendas e depósito) com as dependências de apoio no nível superior. Deixa a desejar pelo estado geral de conservação, que a exceção da loja, exige investimentos em obras de substancial reforma, porém ainda reuni boas condições de continuar produzindo renda.

Cabe ressaltar ainda que o imóvel, por suas particularidades e especificidade de uso, integra um segmento de difícil analogia, uma vez que em função do seu porte e instalações específicas apresenta algumas limitações de utilização por outras atividades que não as de supermercado, necessitando para tanto, em função do possível interesse de outro segmento comercial, de modificações substanciais em seu *layout* e características gerais, não se justificando, portanto, a absorção desse ônus por outros conceitos funcionais.

QUANTO AO MERCADO

A nível avaliatório, diante da especificidade e porte construtivo do imóvel no contexto local, fez-se necessário à utilização de metodologias alternativas previstas na NBR-14.653 para a fixação do seu provável valor de venda do imóvel.

Sob o ponto de vista mercadológico, as dificuldades vivenciadas no país nos últimos anos, que atualmente se refletem na recessão econômica e estagnação do setor produtivo, não deixaram de afetar o mercado imobiliário de forma geral.

Os segmentos comerciais e residenciais apresentam atualmente um forte impacto em sua liquidez, determinando um expressivo numero de imóveis de todos os tipos e padrões em oferta no mercado imobiliário, observando-se de uma maneira geral um período mais longo de exposição no mercado até a efetiva negociação e maior flexibilização dos valores finais.



11389

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

As pesquisas de mercado realizadas na região apontaram para uma escassez de ofertas de imóveis para venda e para uma taxa de liquidez muito baixa, especialmente no pequeno núcleo central de Vila de Cava, onde raramente são registrados eventos de médio/grande porte no mercado imobiliário local.

Dessa forma, pode-se dizer que o atual momento mercadológico não é favorável a uma condição de negociação à curto prazo e de fácil aceitabilidade no mercado convencional, mesmo considerando o valor de negociação da propriedade num patamar bem conservador. Em que pese à acirrada concorrência de outros estabelecimentos congêneres na região, o adequado direcionamento de sua comercialização para o segmento de sua concepção poderá amenizar as atuais dificuldades de liquidez.

12 - AVALIAÇÃO

Observadas as premissas e referências normativas, com base nos elementos técnicos obtidos, na metodologia adotada e nas características gerais do local e do objeto, e tendo em vista o comportamento atual do mercado imobiliário, **AVALIAMOS** o imóvel comercial com 1.820,00m² de terreno e 1.200,31m² de área total edificada, situado na Rua Helena nº 410, com frente também para a Rua Olympio Plácido Lopes (antiga Rua Mário) nº 229, Centro, Vila de Cava, Nova Iguaçu, RJ, para venda em condições normais, admitindo o uso continuado das atividades de supermercado, em **R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais)**.

O Serviço de Avaliação referente ao imóvel objeto deste Laudo de Avaliação nº 50.152/17-RJ, composto por 22 páginas, numeradas de 01 a 22, é exclusivo do solicitante contratante pelo prazo de 180 dias a contar desta data, sendo o seu conteúdo confidencial por prazo indeterminado.

É vedado o direito de publicação ou reprodução total ou parcial desse laudo, sem a expressa autorização do solicitante e da BIRJ.



11390

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Concluindo, a **BIRJ** solicita o obséquio de ser informada sobre qualquer impugnação, dúvida ou contestação ao valor apontado, para que possa justificar e defender a proficiência e probidade de seu trabalho.

13- ANEXOS

Integram o presente Laudo de Avaliação os seguintes anexos:

- Fotografias
- Mapa de Localização
- Elementos de Referência
- ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

Rio de Janeiro, 10 de março de 2017.

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES
CREA 1973200018

HELVÉCIO DE ALCANTARA
Diretor Administrativo

PAULO RENATO MONTEIRO
Engenheiro Civil CREA-RJ 87.1.0085.6/D
Diretor Técnico

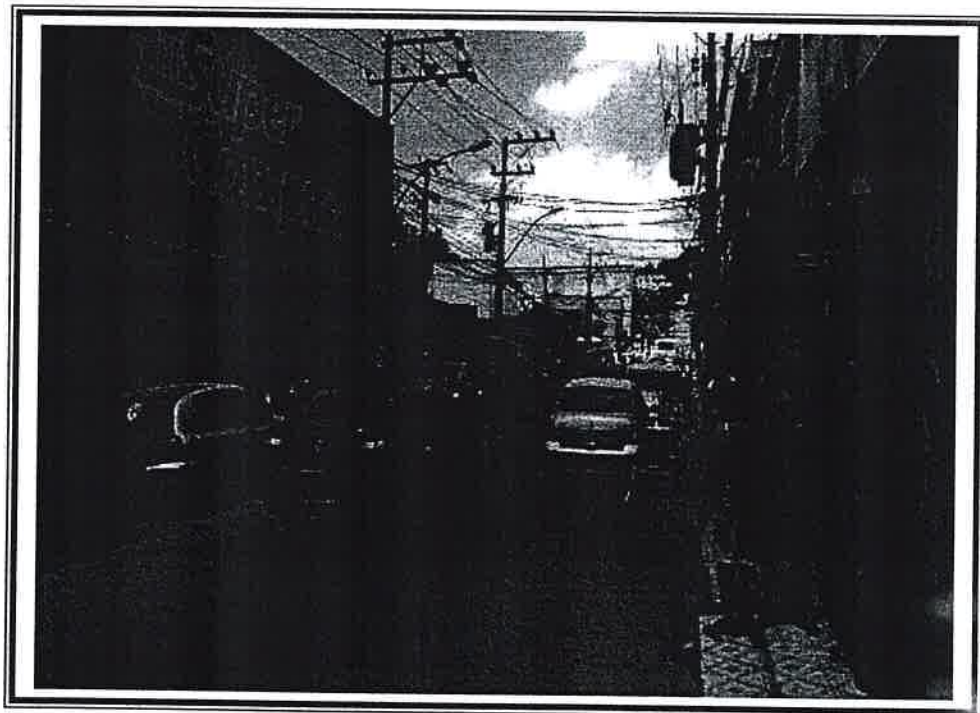


11391

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



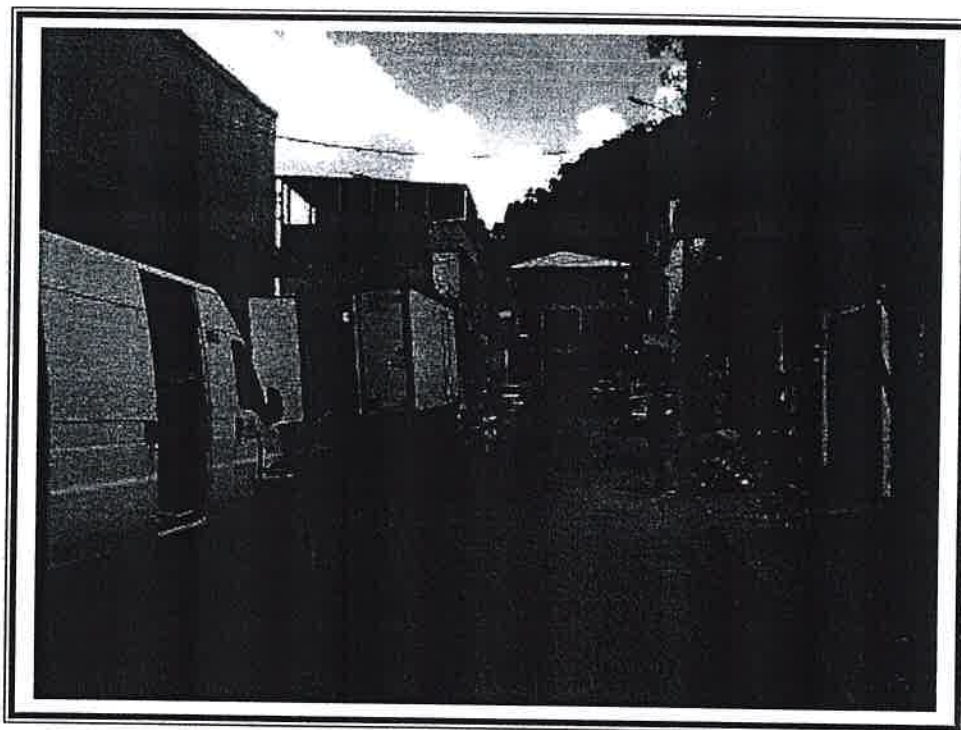
RUA HELENA. NO TRECHO



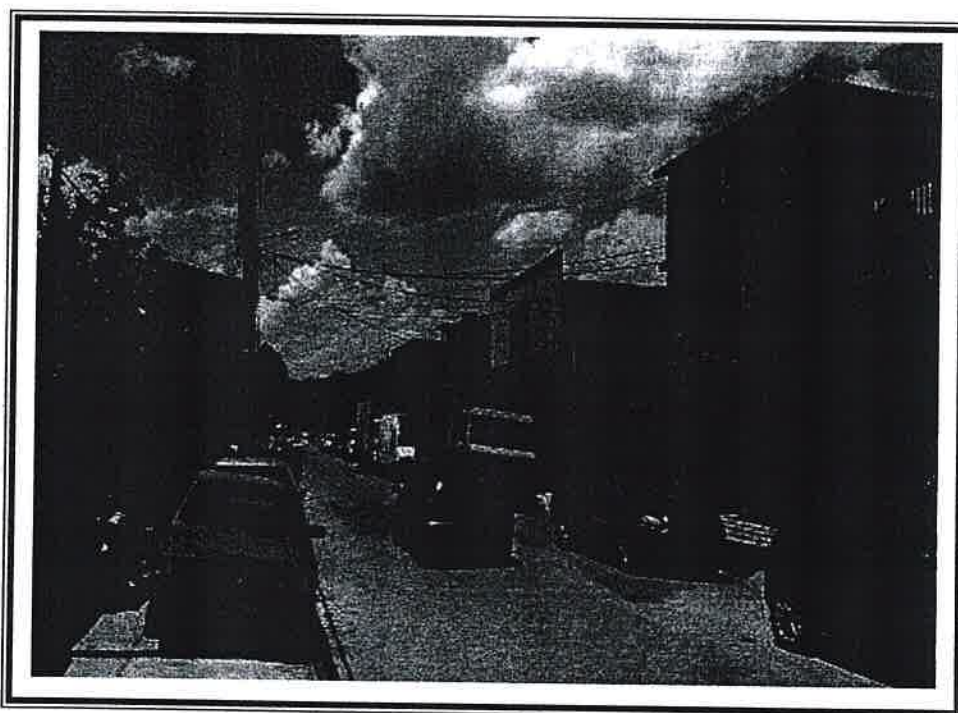
41392



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



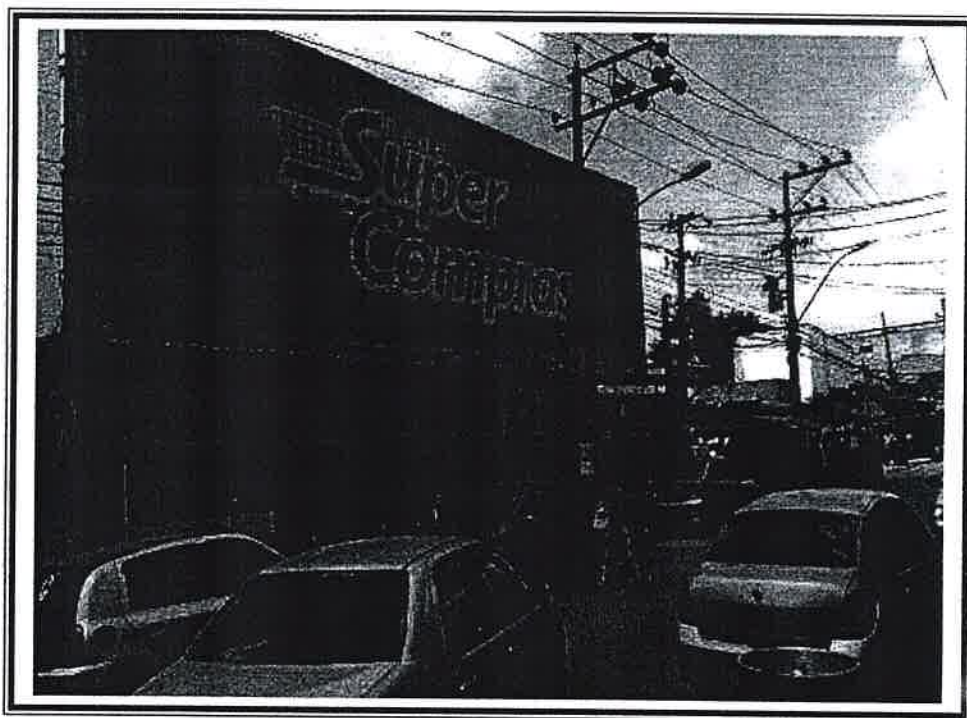
RUA OLÍMPIO PLÁCIDO LOPES, NO TRECHO



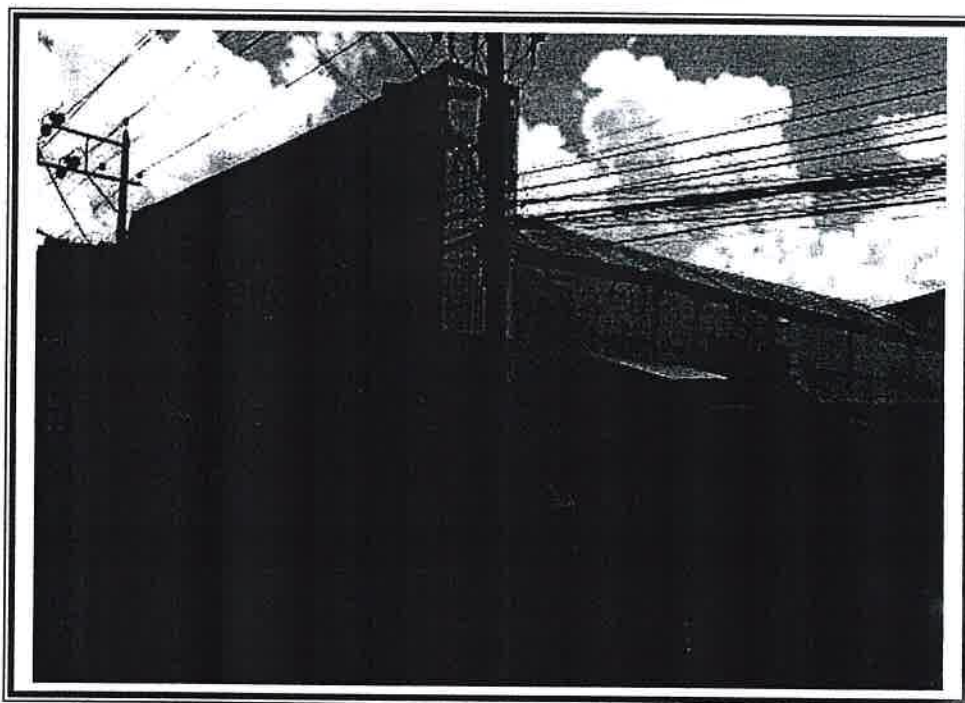
M3



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



FACHADA PRINCIPAL DO IMÓVEL



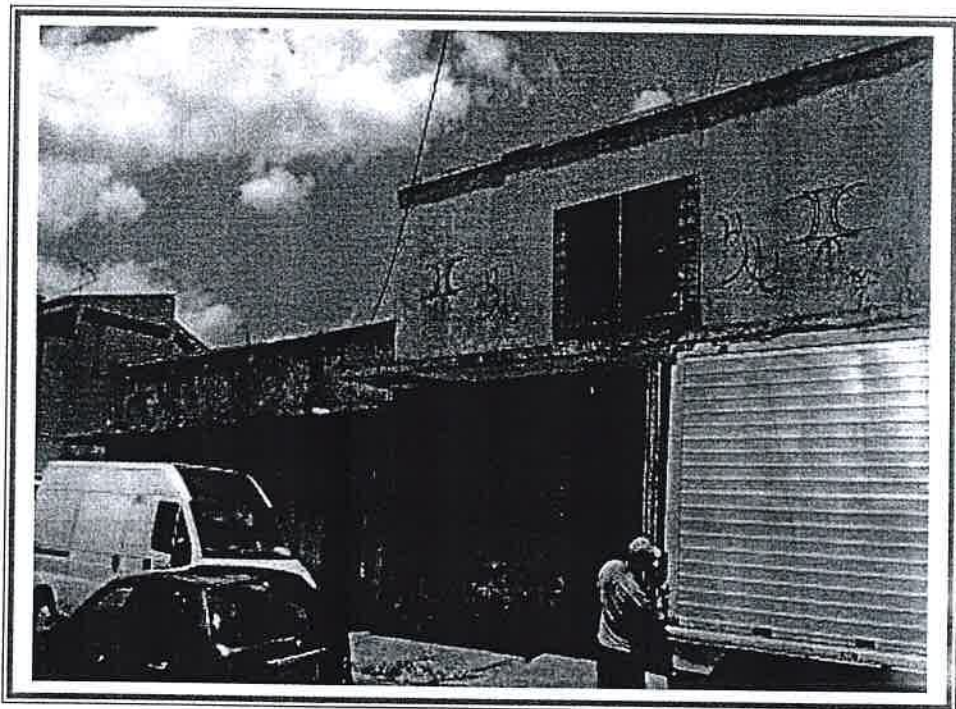


11394

BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



FACHADA SECUNDÁRIA DO IMÓVEL





41395

BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



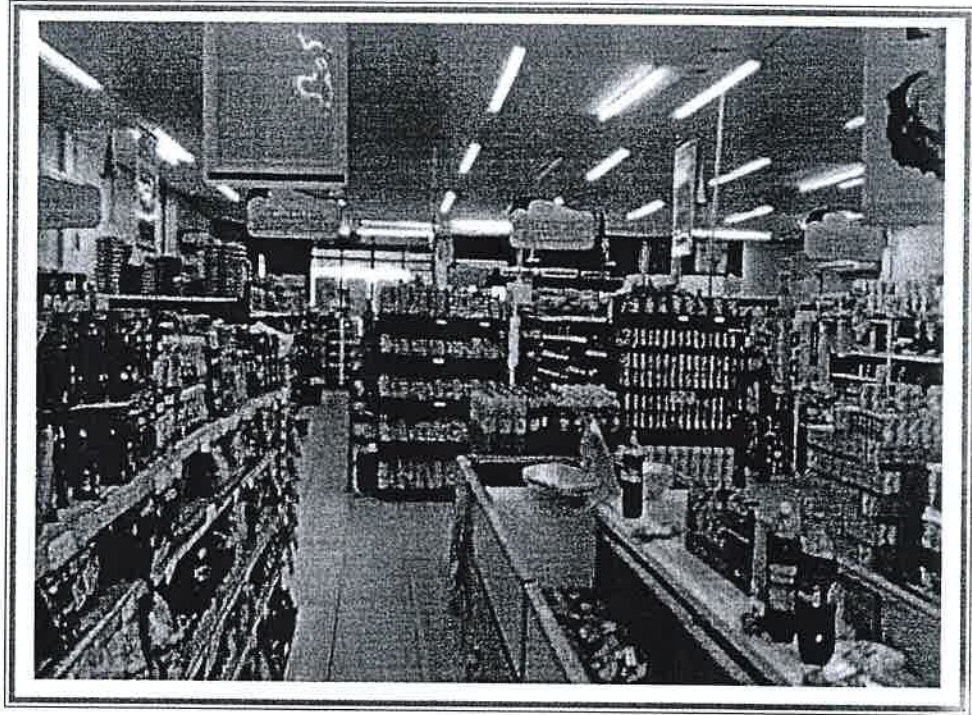
ASPECTOS DO IMÓVEL 9 (LOJA)



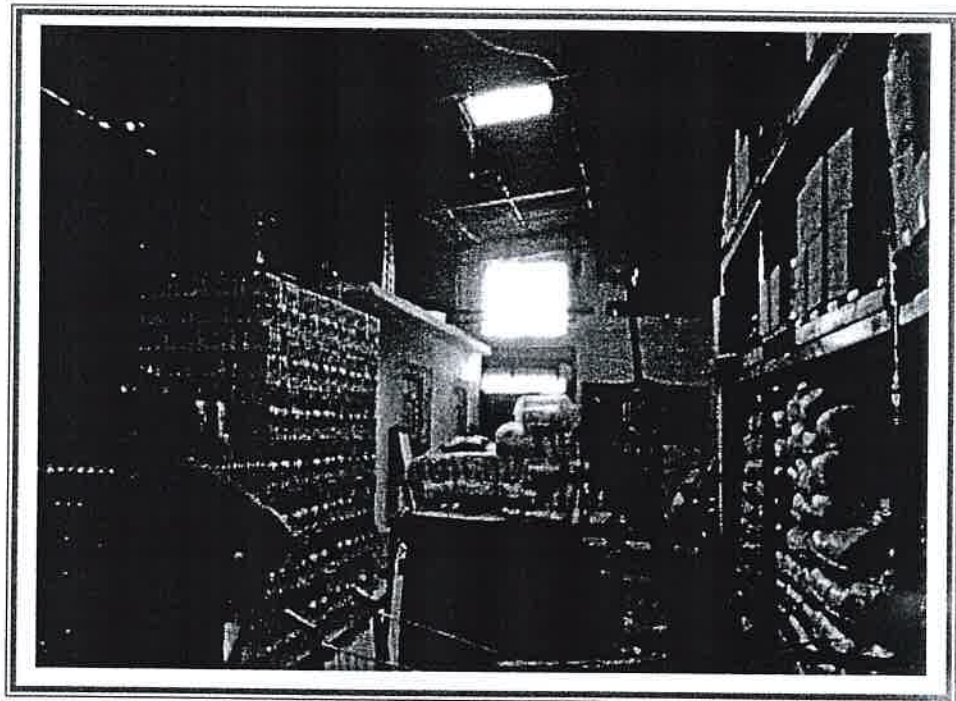


11396

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



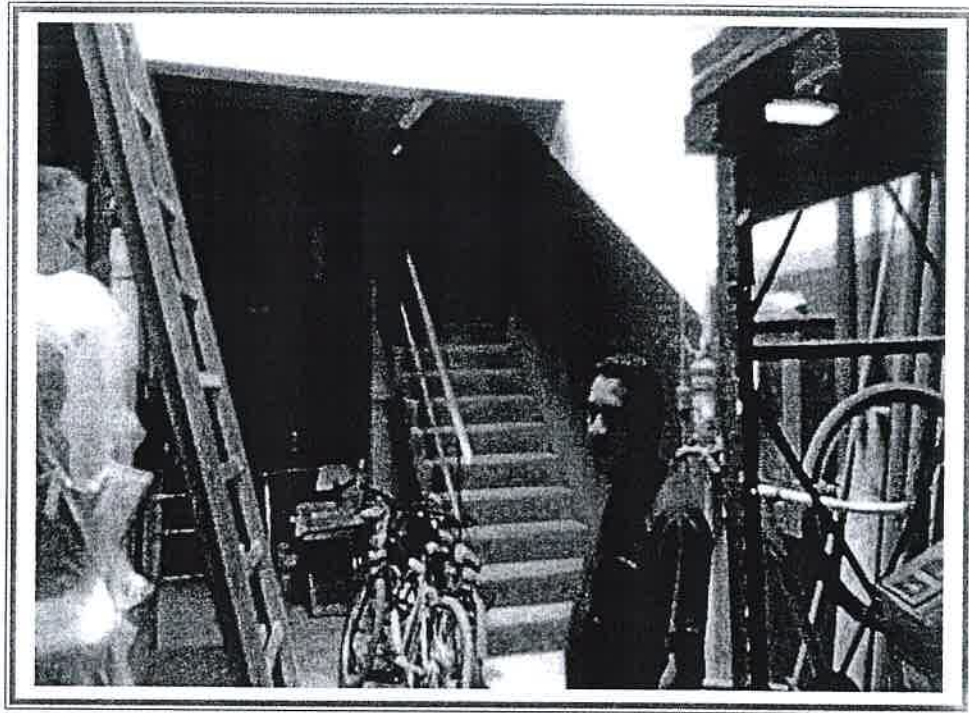
ASPECTOS DO IMÓVEL (LOJA E DEPÓSITO)



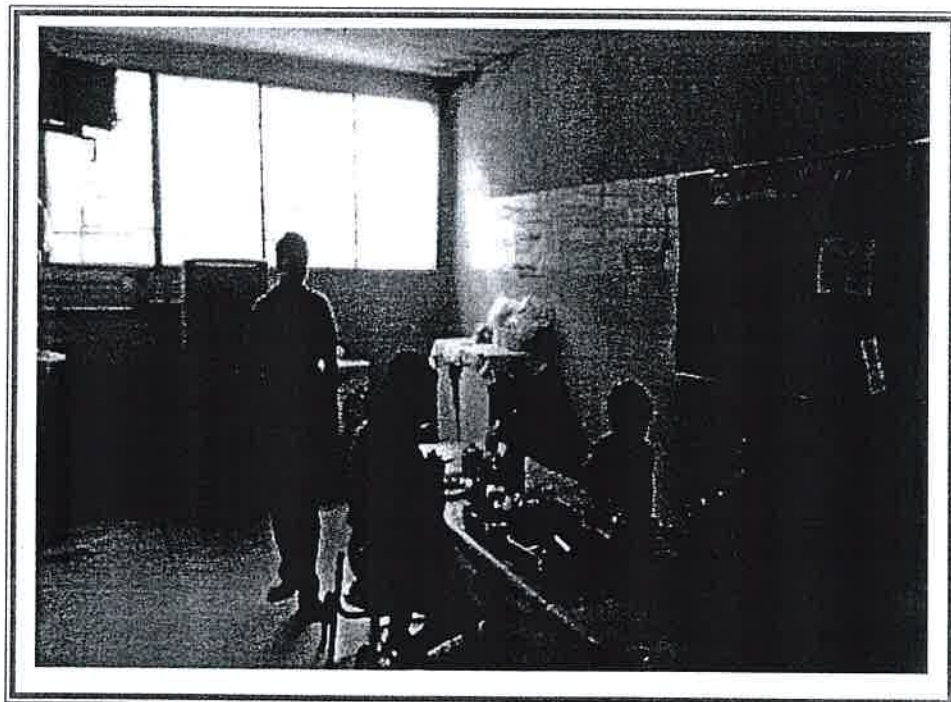


4/3/98

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL

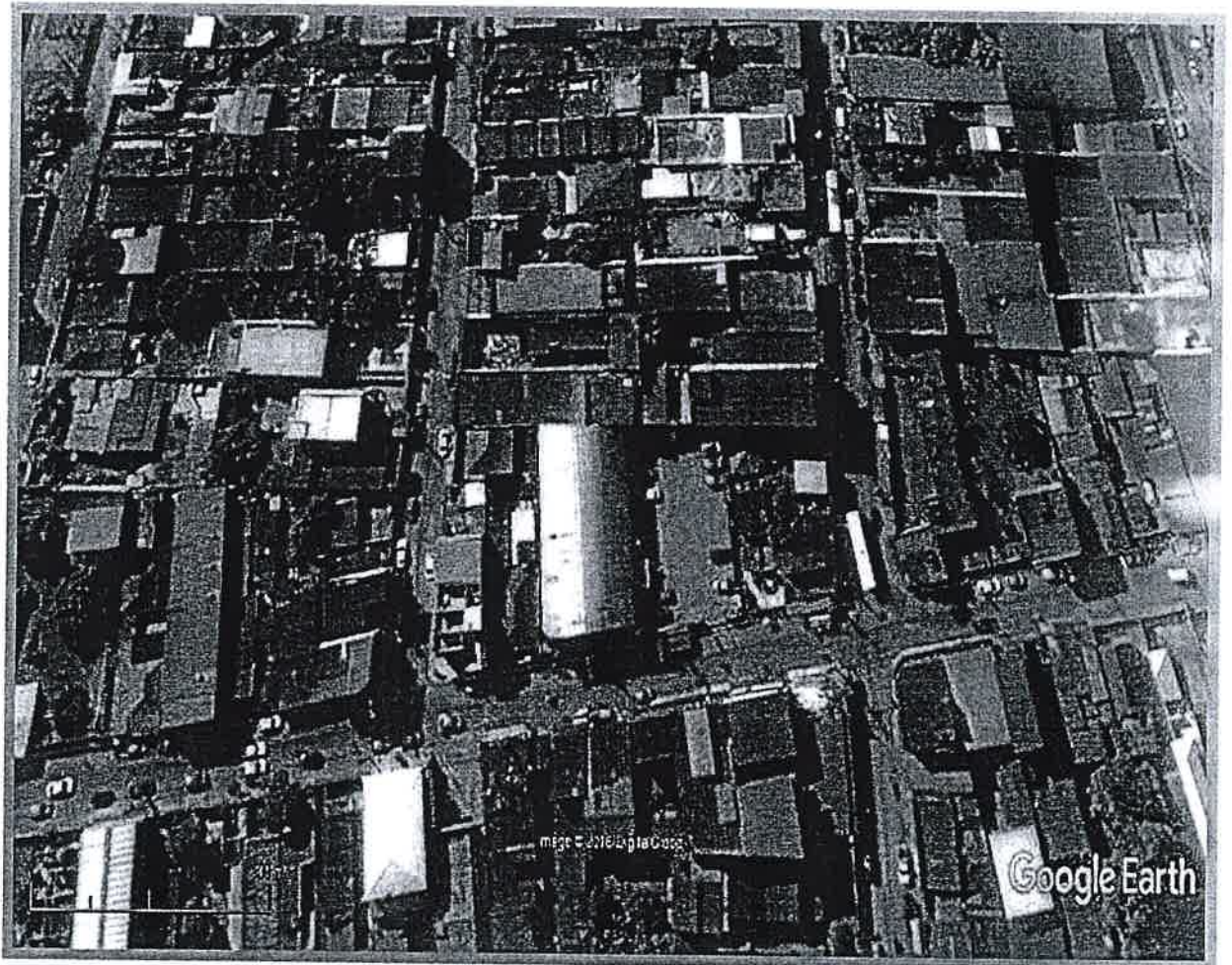




11398

BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

IMÓVEL AVALIANDO





11398

BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

MAPA DE LOCALIZAÇÃO





11/2008

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 50.152/17-RJ

308310-Fev/17	PESQUISA 01				
LOCAL	RUA DONA MARIA CUSTÓDIA, PROXIMO A ESQUINA COM A RUA HELENA - N°:				
COMPLEMENTO	CENTRO				
BAIRRO	VILA DE CAVA				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	630,00 m ²	R\$ 952,38 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 600.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	INFORMECASA			TEL: (21) 3181-3157	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO, FRENTE DE 15M, MURADO COM PEQUENO ESCRITÓRIO E BANHEIRO; VOCAÇÃO PARA OS USOS COMERCIAL E/OU MISTO				

308355-Fev/17	PESQUISA 02				
LOCAL	RUA VERA CRUZ - N°: 156				
COMPLEMENTO	A 100M DA RUA HELENA				
BAIRRO	VILA DE CAVA/CENTRO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	480,00 m ²	R\$ 312,50 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 150.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SRA MARTHA, PROPRIETÁRIA			TEL: (21) 2693-5534	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO E MURADO, MEDINDO 12,00M X 40,00M; POSSUI CASA MUITO ANTIGA DE 01 PAVIMENTO, SEM EXPRESSÃO DE VALOR COMERCIAL; VOCAÇÃO PARA O USO RESIDENCIAL E/OU MISTO				



ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 50.152/17-RJ

308356-Fev/17		PESQUISA 03			
LOCAL	RUA MARIO - Nº: 260				
COMPLEMENTO	A 40M DA RUA HELENA				
BAIRRO	VILA DE CAVA/CENTRO				
TIPO	RESIDÊNCIA				
Ar. TERRENO	117,00 m ²	R\$ 1.025,64 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 120.000,00		Vi. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SR. ALEXIO			TEL: (21) 99734-6704	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO, MURADO, FRENTE DE 9,00M; POSSUI CASA MUITO ANTIGA, DE SALA, 02 QUARTOS, DE BAIXO PADRÃO; VALOR ADOTADO PARA O TERRENO R\$ 100.000,00, Vu= 854,70/M ²				

308410-Mar/17		PESQUISA 04			
LOCAL	RUA HELENA - Nº:				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	VILA DE CAVA/CENTRO				
TIPO	RESIDÊNCIA				
Ar. TERRENO	500,00 m ²	R\$ 700,00 /m ²	Ar. CONSTR.	130,00 m ²	R\$ 2.692,31 /m ²
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 350.000,00		Vi. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	MSP IMOBILIÁRIA			TEL: (21) 2303-1847	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PARTE PLANA E PARTE EM ACLIVE SUAVE, FRENTE DE 10M. POSSUI CASA ANTIGA, DE 01 PAVIMENTO, COM VARANDA FRONTAL, 02 SALAS, 06 QUARTOS, BANHEIRO, COZINHA, DEP. DE SERVIÇOS E TERRAÇO COBERTO E QUINTAL; CONSTRUÇÃO DE PADRÃO MÉDIO/BAIXO, REGULAR ESTADO; POSSUI QUINTAL; EM OFERTA HÁ MAIS DE 06 MESES ;VALOR ADOTADO PARA O TERRENO: R\$ 250.000,00 = R\$ 500,00/M ²				



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 50.152/17-RJ

308411-Mar/17		PESQUISA 05			
LOCAL	RUA MUNIZ BARRETO (PROLONGAMENTO NATURAL DA RUA ALVARES GONÇALVES) - N°:				
COMPLEMENTO	PROX. A PRAÇA V. DE CAVA				
BAIRRO	VILA DE CAVA/CENTRO				
TIPO	RESIDÊNCIA				
Ar. TERRENO	400,00 m ²	R\$ 750,00 /m ²	Ar. CONSTR.	80,00 m ²	R\$ 3.750,00 /m ²
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 300.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SR. REGINALDO, PROP			TEL: (21) 97016-1967	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO, FRENTE DE 10,00M; POSSUI CASA EM 02 PAVIMENTOS ANTUIGA E SUBSTANCIALMENTE REFORMADA, COM VARANDA, SALÃO, 01 QUARTOS, BANHEIRO, COZINHA ÁREA DE SERVIÇO; PADRÃO MÉDIO/ALTO COM REQUINTES DE LUXO, BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO. VALOR ADOTADO PARA O TERRENO R\$ 200.000,00 Vu = R\$ 500,00/M ²				

308413-Mar/17		PESQUISA 06			
LOCAL	RUA CORONEL ALBERTO DE MELO (VIA DE LIGAÇÃO ENTRE VILA DE SANTA E S. RITA) - N				
COMPLEMENTO	JUNTO AO ARCO METROPOLITANOL				
BAIRRO	VILA DE CAVA				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	728,58 m ²	R\$ 162,08 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 118.090,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	ROULIEN IMÓVEIS			TEL: (21) 2668-2113	
OBSERVAÇÃO	TERRENO COM 15M DE FRENTE, TOPOGRAFIA, PARTE PLANA (FRONTAL) E PARTE ELEVADA (FUNDOS); FICA JUNTO E ANTES DO VIADUTO DOARCO METROPOLITANO A CERCA DE 600MM DO NÚCLEO CENTRAL DE VILA DE CAVA				

6º **Ofício de Justiça de Nova Iguaçu**
Rua Getúlio Vargas 37 Centro Nova Iguaçu RJ
Telefone: (21) 2695-7091 e-mail: oficio.ni@gmail.com

Matrícula
3.784

Ficha
1

IMÓVEL Lote nº 25, da Rua Helena, medindo 10,00m de frente, 10,38m nos fundos, por 36,00m de extensão de ambos os lados com a área de 360,00m², confrontando à direita com o lote nº 27, de propriedade dos vendedores à esquerda com o lote nº 23 e nos fundos com o lote nº 39, ambos de propriedade da Imobiliária Saúde Ltda, ou sucessores, distante 30,00m de esquina formada com a Rua Mário, à direita, e os prédios residenciais de números 44, casa 2 e 54 casas nºs 2 e 4 da Rua Helena, composto cada uma de sala, quarto, cozinha e W.C., piso de cimento, e sem forro, situados em Cava, no 5º Distrito, deste Município, de propriedade de **DAVID FERNANDES e S/M**, conforme título transcrito nesta Circunscrição desta Comarca, no livro 3, fls. 74, nº 212 Dou fé, Nova Iguaçu, 9 de Outubro de 1978. O Oficial

R.1 - 3.784 Data: 9/11/78. David Fernandes, moltonsta aposentado, cart. de identidade nº 412.245 do IPF e do CPF nº 079.035.457-87 e sua mulher Dona Creuza da Silva Fernandes, do lar, ambos, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados à Rua Antonio Teixeira, nº 37, nesta Cidade, **VENDEM** a **MARCOS ANTONIO BRAGA CATALANI**, brasileiro, solteiro, maior, professor, cart. de identidade nº 1.199.882 do IPF e o CPF nº 287.384.707-72, residente e domiciliado na Rua Helena, nº 95, José Buihões, neste Município, sendo objeto o imóvel constante na matrícula nº 3.784, conforme Escritura de Compra e Venda lavrada no cartório do 6º Ofício desta Comarca, no livro nº 92, fls. 52 em 18 de Julho de 1978, pelo preço de Cr\$45.000,00 (em comum) Dou fé, Nova Iguaçu, 9 de Novembro de 1978. O Oficial

R.2 - 3.784 Data: 23/3/88. Marcos Antonio Braga Catalani, brasileiro, solteiro, maior professor, identidade de nº 1199882 do IPF de 17/6/85 e CIC nº 287.384.707-72, residente e domiciliado à Rua Helena, 248 Cava, **VENDE** para **SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA**, com sede à Rua Oliveiros Rodrigues Alves, 304 com CGC de nº 30.759594/0001-67, o imóvel da presente matrícula, pelo preço de Cr\$225.000,00 conforme escritura lavrada no Cartório do 6º Ofício desta Comarca no 1º 115, fls. 118 vº ato nº 55 em 8/3/88. O ITBI foi pago pela guia nº 435054.840-3 em 8/3/88. Dou fé, Nova Iguaçu, 23 de Março de 1988. O Oficial

Certifico que os atos acima constantes da presente matrícula encontram-se devidamente eschivados no livro 2-L, folhas 184, desta serventia, e subscritos pelo Oficial da época, que Dou Fé. O Oficial

Recebo nº 170202 - Data: 23/03/88 - Valor: R\$ 225.000,00
Poder Judiciário - Comarca de Nova Iguaçu
Selo: Selo do Cartório do 6º Ofício desta Comarca
EBSM 2622/038
Carimbo: Cartório do 6º Ofício desta Comarca
Data: 23/03/88

[Assinatura]

MM 5905134

REGISTRO GERAL

Matrícula
5.784

Ficha
1 Verso

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª
CIRCUNSCRIÇÃO
6º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu/RJ

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS - Certifico que a presente é uma reprodução verdadeira da FICHA DE MATRÍCULA nº 5.784 inscrita nos termos do artigo 25 § 1º da Lei nº 15.073, de 24/06/1964, com as alterações feitas no mesmo, sendo reconhecida por mim que apresenta o mesmo valor de venda de R\$ 1.254,00 de fundação deste ofício

em 02 MAR 2011

em 02 MAR 2011

em 02 MAR 2011



Carlos Augusto Macêdo Silva
Oficial de Registro de Imóveis Matr. 90/375



Fernando Batista Silva Junior
Substituto Matr. 90/375

[Handwritten Signature]
Carlos Augusto Macêdo Silva
Oficial de Registro de Imóveis
Matr. 90/375

6º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu
Rua Getúlio Vargas, 37 Centro - Nova Iguaçu - RJ
Telefone: (21) 2695-7091 - Ofício n(1)@gmail.com

Matrícula
3.785

Ficha
1

IMÓVEL: Lote nº 27 da Rua Helena, medindo 10,00m de frente e de fundos, por 36,00m de extensão a direita 39,00m de extensão a esquerda com a área de 390,00m², confrontando à esquerda com o lote nº 25 de propriedade dos vendedores, à direita com o lote nº 29 e nos fundos com o lote nº 39, ambos de propriedade da Imobiliária Saúde Ltda. ou sucessores, distante 20,00m da esquina formada com a Rua Maio, à direita, e os prédios residenciais de nºs 44 c/2 e 64 c/hs. 2 e 4 da Rua Helena, composto cada uma de sala, quarto, cozinha e W.C. piso de cimento e sem forro, situados na Vila de Cavaia, no 3º Distrito deste Município, de propriedade de **DAVID FERNANDES e S/M** conforme título transcrito nesta Circunscrição desta Comarca, no livro 3, fls. 74, nº 212 Dou. ré. Nova Iguaçu, 9 de Novembro de 1978. O Oficial.

R.1 - 3.785: Data: 9/11/78. David Fernandes, motorista aposentado, cart. de identidade nº 412.245 e do CPF nº 079.035.457-87 e sua mulher dona Creuza da Silva Fernandes, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados na Rua Antonio Teixeira, 37, nesta Cidade, **VENDEM a MARCUS ANTONIO BRAGA CATALANI**, solteiro, maior, professor, cart. de identidade nº 1.199.882 do IFF e CPF nº 287.884.707-72, residente e domiciliado na Rua Helena, nº 95, José Buíbes, neste Município, sendo objeto o imóvel constante da matrícula nº 3.785, conforme Escritura de Compra e Venda lavrada no Cartório do 6º Ofício desta Comarca, no livro 92, fls. 52, em 18/7/78 pelo preço de Cr\$45.000,00 (em comum). Dou. fé. Nova Iguaçu, 9 de Novembro de 1978. O Oficial.

R.2 - 3.785: Data: 23/3/88. Marcos Antonio Braga Catalani, brasileiro, solteiro, maior professor, identidade do IFF nº 1199882 de 17/6/85 e CIO nº 287.384.707-72 residente e domiciliado à Rua Helena, 248, Cava, **VENDE para SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA**, com sede à Rua Oliveira Rodrigues Alves, 304, com CIO nº 759.534/0001-67, o imóvel da presente matrícula pelo preço de Cr\$225.000,00 conforme escritura lavrada no Cartório do 6º Ofício desta Comarca no L. 115, fls. 118, pro nº 55 em 8/3/88. O ITBI foi pago pela guia nº 4.9505484111 em 8/3/88. Dou. fé. Nova Iguaçu, 23 de Março de 1988. O Oficial.

Certifico que os atos acima constantes da presente matrícula encontram-se devidamente escriturados no livro 2-L, folha 185, desta serventia, e subscritos pelo Oficial da presente que Dou. Fé. O Oficial.

6º OFÍCIO DE JUSTIÇA
Recibo nº 170292 - Data do ato: 05/03/20
Poder Judiciário - Cível
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Identificação
EEM 96253 EVM
Consulte a validade do selo
<http://www4.tjrb.br/SPE> 05/03/20

REGISTRO GERAL

SECRETARIA

SECRETARIA

REGISTRO DE IMOVEIS DA 3ª CIRCUNSCRICAO

6º OFFICIO DE JUSTICA DE NOVA IGUAÇU/RJ

OFFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DA 3ª CIRCUNSCRICAO DE NOVA IGUAÇU
 CERTIFICADO DE OMISSÃO DE REGISTRO - Certificado que a presente copia é reprodução
 autêntica da FICHA DE MATRÍCULA 24183, Extraída aos termos
 do art. 18, § 1º da Lei 501/75, não constando todos os eventuais ÔMIS reconhecidos por
 este órgão o interessado no ato, desde do ano de 1954, ano da fundação deste ofício

102 MAR 2017 DAU/FC

Nome (Guazu) CARLOS AUGUSTO MACEDO SILVA confer) a presente certidão

Carlos Augusto Macedo Silva
 Oficial de Registro de Imóveis nº 50/525
 Fernando Batista Silva Junior
 Tabelião Substituto - CPF: 5569337/001-0



SECRETARIA DE REGISTRO DE IMOVEIS
 6º OFFICIO DE JUSTICA DE NOVA IGUAÇU/RJ

3º **Ofício de Justiça de Nova Iguaçu**
Rua Estácio Vargas, 37 Centro, Nova Iguaçu, RJ
Telefone (21) 2695-7091. contad@nig.ri.br

Matrícula
nº 6.860

IMÓVEL: Lote nº 39, medindo 10,00m de frente para a Rua Mário Iguaçu largura na linha dos fundos, onde confronta com o lote nº 44 por 40,00m de ambos os lados confrontando pelo lado direito com o lote nº 37 e pelo lado esquerdo com os lotes nºs 22, 23, 27, 29 e 31, com a área de 400,00m², distante 40,00m da esquerda da curva de concordância formada com a Rua Helena de propriedade de **DOMINGOS CORDEIRO SOARES** e S/M conforme título transcrito nesta Circunscrição, no livro 3B nº 2227 Dou 15, Nova Iguaçu, 20 de Novembro de 1980. O Oficial

R11 - 6.860 Data: 20/11/80. Por Carta de Adjudicação datada de 26/6/1970 extraída dos autos de inventário por falecimento de Domingos Cordeiro Soares, que tramitou pelo Juízo de Direito da 2ª Vara de Órfãos e Sucessões da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro, assinado pelo MM. de Direito, Dr. José Rodrigues Batalha de Maros, contendo sentença de 24/6/80, **FICA ADJUDICADO a MARIA DA CONCEIÇÃO MONTEIRO SOARES**, brasileira, viúva, funcionária pública estadual, CPF nº. 027.835.447/91 residente à Rua Alzira Valdetaro 94 na Estação do Rocha, na Cidade do Rio de Janeiro, sendo objeto o imóvel constante da matrícula nº 6.860, pelo valor de Cr\$30.000,00 Dou 15, Nova Iguaçu, 20 de Novembro de 1980. O Oficial

R2 - 6.860 Data: 07/7/81. Maria da Conceição Monteiro Soares, brasileira, viúva, funcionária pública estadual, identidade da nº 01.897 do SADP em 24/4/75, e do CIC nº 02.895-447/91 residente na Rua Alzira Valdetaro 94 em Sampaio, Município do Rio de Janeiro, neste Estado, **VENDE a MARCOS ANTONIO BRAGA CATALANI**, brasileiro, solteiro, maior, professor, Car. de Identidade de nº 1199.882 do IFF de 17/6/75 e do CIC nº 287.384.707/72, residente e domiciliado na Rua Helena 95, em José Balthões, neste Município, sendo objeto o imóvel constante da Matrícula de nº 6.860, conforme Escritura de Compra e Venda lavrada no Cartório do 6º Ofício desta Comarca, do livro 101, fls. 033 datada de 07/5/1981, pelo preço de Cr\$50.000,00. O ITBI foi pago pela guia e Dan nº 24/04/201, datado de 07/5/81, pelo valor de Cr\$2.000,00. Dou 15, Nova Iguaçu, 07 de Julho de 1981. O Oficial

R3 - 6.860 Data: 23/3/88. Marcos Antonio Braga Catalani, brasileiro, solteiro, maior, professor, identidade de nº 1199882 do IFF de 17/6/85 e CIC nº 287.384.707-72, residente e domiciliado à Rua Helena, 248, Cava, **VENDE** para **SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA**, com sede à Rua Oliveira Rodrigues Alves, 304, Nova Iguaçu, com o CNPJ nº 30.759.564-0001-67, o imóvel da presente matrícula, pelo preço de Cr\$50.000,00, conforme Escritura lavrada no cartório do 6º Ofício desta Comarca no Lº 115 fls. 113, vº 30, em 3/3/88. O ITBI foi pago pela guia nº 435054843-8 Dou 15, Nova Iguaçu, 23 de Março de 1988. O Oficial

AV 4 - 6.860 Data: 14/6/1989. Por requerimento assinado por Fernando João Pereira representante do proprietário, instruído com a) Certidão de edificação nº 182/89 expedida pela PMNI, b) CNPD nº JAPAS nº 535/88, PCND nº 535/88, série A nº 697-405 expedida em 09/12/1988, e c) Planta de legalização aprovada pela PMNI através de Proc. nº 05/4496/88, em virtude do qual fica fazendo parte integrante da presente matrícula, o Prédio nº 349 - Galpão, com 529,81m² de construção, da Rua Mário Iguaçu, 14/6/1989. O Oficial

Contador
de Contas Públicas

REGISTRAR DE IMOVEIS DA
CIRCUNSCRICAO DE NOVA IGUAÇU
CIRCUNSCRICAO DE NOVA IGUAÇU

Recebe-se no **OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRICAO DE NOVA IGUAÇU**, data de **02/03/2017**

Procurador Judicial **Carolina**

Doméstica **General da Justiça**

Selo Eletrônico de Finalização

TEEXM38224

Consulte a validade do selo em
http://www.tribuna.br/SSE_CPN/Default.aspx

EMOJ	71,80
EMOMV	1,20
EMOJL	1,20
EMOJPER	2,80
EMOJPERM	2,80
Multa Arrepan	0,00
Acates	0,00
Total	99,95

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRICAO DE NOVA IGUAÇU

CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS - Certidão que apresenta cópia e reprodução autêntica da **FICHA DE MATRÍCULA** **6.860** Estrada aos Termos do artigo 198, IV da Lei 6015/73, de 24 de dezembro de 1973, em virtude dos reconhecimentos por este Juízo e Juiz de Direito, de acordo com o artigo 198, IV da Lei 6015/73, de 24 de dezembro de 1973, em virtude dos reconhecimentos por este Juízo e Juiz de Direito.

At: **02 MAR 2017** Dou. FÉ.

Em: _____ Contém a presente certidão

Mov. 1 grau Cr. _____

02 MAR 2017

Carlos Augusto Macêdo Silva
Oficial de Registro de Imóveis Matr.: 907925

Fernando Batista Silva Junior
Substituto Cr. Matr.: 907925





CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro
Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA:(21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br

14409

ART ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Nº OL00557179

1ª Via - CONTRATADO

Natureza: OBRA E SERVICO	Fato Gerador: NAO INFORMADO Nº: -	Tipo: NORMAL Nº da ART principal: -
------------------------------------	--	--

CONTRATADO	Nº do registro do profissional: 1987100856	Nome do profissional: PAULO RENATO MONTEIRO	
	Há Prof Co-Responsável? Não	Ha Profissional de Empresa Vinculada? Não	Código Entidade de Classe -
	Nº do registro da empresa: -	Nome da Empresa -	

CONTRATANTE	Nome do Contratante: (EMPRESA) BOLSA DE IMOVEIS DO RJ OU BOLSA CORRET IMOVEIS RJ		CIC/CNPJ 33448036000191
	Endereço AVENIDA ALMIRANTE BARROSO		Nº 6 Complemento SL 803
	Bairro: CENTRO	Município: RIO DE JANEIRO	UF: RJ CEP: 20031000

Nº do Contrato: 50.149 A 50.152	Ramo 1301	Ativ. Técnicas Res.: 5 11 36	Especif. da Ativ. 73 - -	Complemento da Ativ.: 41 - -
Quantificação 4,00 - un	Nº Pavtº 0	Data inicio 15/02/2017	Prazo do Contrato 2 mes(es)	NºH.H./J.T. -
Valor cont./Honorários R\$ 6.950,00			Salário -	

CONTRATO	Descrição/Informações Complementares AVALIAÇÃO DOS SUPERMERCADOS SITO À ESTRADA JOÃO VENÂNCIO DE FIGUEIREDO,26/42, ALTO DA POSSE, NO VA IGUAÇU - RJ. SITO À ESTRADA IGUAÇU,150 - VILA SÃO TEODORO, NOVA IGUAÇU - RJ. SITO À RUA A BÍLIO AUGUSTO TÁVORA,10.000, TAQUARA - RJ. SITO À RUA HELENA,410 - VILA DE CAVA, NOVA IGUAÇU - RJ.		
	Endereço AVENIDA ALMIRANTE BARROSO		
	Bairro: CENTRO	Município: RIO DE JANEIRO	Nº 6 Complemento GRUPO NºS 803 A 806
	UF: RJ CEP: 20031000		

Autenticação Mecânica

() Declaro o cumprimento das normas da ABNT referentes a Acessibilidade em atendimento ao parágrafo 1º do artigo nº 11 do Decreto nº 5.296/2004.

ASS	Data	Profissional Contratado	Contratante
-----	------	-------------------------	-------------

OS DADOS DECLARADOS NESTE FORMULÁRIO SÃO DE TOTAL RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL, AUTOR DA ART
A autenticidade desta ART deverá ser confirmada no site do CREA-RJ no endereço www.crea-rj.org.br



CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro
Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA:(21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br



CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro
 Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA:(21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br

11440

ART ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Nº OL00557179

2ª Via - CONTRATANTE

Natureza: OBRA E SERVIÇO		Fato Gerador: NAO INFORMADO Nº: -		Tipo: NORMAL Nº da ART principal: -	
CONTRATADO	Nº do registro do profissional: 1987100856		Nome do profissional: PAULO RENATO MONTEIRO		
	Há Prof Co-Responsável? Não		Há Profissional de Empresa Vinculada? Não		Código Entidade de Classe -
	Nº do registro da empresa: -		Nome da Empresa -		
CONTRATANTE	Nome do Contratante: (EMPRESA) BOLSA DE IMOVEIS DO RJ OU BOLSA CORRET IMOVEIS RJ				
	Endereço AVENIDA ALMIRANTE BARROSO				
	Bairro: CENTRO		Município: RIO DE JANEIRO		UF: RJ
	CIC/CNPJ 33448036000191 Complemento SL 803 CEP: 20031000				
Nº do Contrato: 50.149 A 50.152		Ramo 1301	Ativ. Técnicas Res.: 5 11 36		Especif. da Ativ.: 73 - -
Quantificação 4,00 - un		Nº Pavtº 0	Data início 15/02/2017	Prazo do Contrato 2 mes(es)	NºH.H.J.T. -
Valor cont./Honorários R\$ 6.950,00		Salário -			
CONTRATO	Descrição/Informações Complementares AVALIAÇÃO DOS SUPERMERCADOS SITO À ESTRADA JOÃO VENÂNCIO DE FIGUEIREDO,26/42, ALTO DA POSSE, NO				
	VA IGUAÇU - RJ. SITO À ESTRADA IGUAÇU,150 - VILA SÃO TEODORO, NOVA IGUAÇU - RJ. SITO À RUA A				
	BÍLIO AUGUSTO TÁVORA,10.000, TAQUARA - RJ. SITO À RUA HELENA,410 - VILA DE CAVA, NOVA IGUAÇU -				
	RJ.				
Endereço AVENIDA ALMIRANTE BARROSO					
Bairro: CENTRO		Município: RIO DE JANEIRO		UF: RJ	Nº 6 Complemento GRUPO NºS 803 A 806 CEP: 20031000
() Declaro o cumprimento das normas da ABNT referentes a Acessibilidade em atendimento ao parágrafo 1º do artigo nº 11 do Decreto nº 5.296/2004.					
ASS	Data	Profissional Contratado		Contratante	

OS DADOS DECLARADOS NESTE FORMULÁRIO SÃO DE TOTAL RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL, AUTOR DA ART
 A autenticidade desta ART deverá ser confirmada no site do CREA-RJ no endereço www.crea-rj.org.br



CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro
 Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA:(21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br

Autenticação Mecânica



MARIVALDO CORDEIRO DOS SANTOS
ADVOGADO – OAB/RJ Nº 127.045

11/4/11

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MESQUITA - TJERJ

OBS.: Distribuição por Dependência aos autos nº: PROCESSO Nº: 0011290-44.2010.8.19.0038

GRERJ Eletrônica – Judicial nº: 60218281189-30 (R\$728,35 – setecentos e vinte e oito reais e trinta e cinco centavos)

CONTRAFÉ

CONTRAFÉ

MERCADO TI TI TI DOIS VILA DE CAVA EIRELI – ME, empresa privada, com sede à Rua Helena, nº 410, Birro Vila de Cava, Município de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro, CEP: 26.052-210, inscrita no CNPJ sob o nº 11.898.067/0001-01, representada por seu responsável legal, **JOÃO MARCOS DETONI**, brasileiro, casado, Empresário, portador da Carteira de Identidade nº 07.057.895-0, expedida pelo IPF/RJ, inscrito no CPF sob o nº 891.713.907-82, residente no mesmo endereço da empresa petionante, por seu advogado, Instrumento Procuratório anexo, **MARIVALDO CORDEIRO DOS SANTOS**, brasileiro, Convivente em **UNIÃO ESTÁVEL**, Advogado, inscrito na OAB/RJ sob o nº 127.045, inscrito no CPF sob o nº 724.363.287-49, com endereço profissional localizado à Avenida Ayrton Senna, nº 2.600, Office 1, Bloco 5, Sala 421, Condomínio Link, Bairro da Barra da Tijuca, Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP: 22.775-003, com Tel.: 21 (3298-9000) e com endereço eletrônico: e-mail: marivaldocordeirodosantos@gmail.com, vêm com o devido respeito à presença de V. Ex^a., com fundamento no **Artigo 104 e seguintes do Código de Processo Civil c/c Artigos 461 e 462, todos do Código de Processo Civil, além dos arts. 304 e seguintes, do Código Civil, principalmente no tocante ao artigo 308 desse mesmo Diploma Legal, e com fundamento no art. 682 e seguinte do CPC**, para, promover a presente

OPOSIÇÃO

nos autos da ação de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, requerida por **SUPERMERCADO ALTO DA POSSE LTDA**, sociedade empresarial, em **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, inscrita no CNPJ sob o nº



MARIVALDO CORDEIRO DOS SANTOS
ADVOGADO – OAB/RJ Nº 127.045

11412

30.759.534-0001-67, localizada à Rua Oliveiros Rodrigues Alves, nº 304, Bairro da Posse, Município de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro, CEP: 26.020-117, por seu advogado, o Drº ANDRÉ LUIZ DE MARAES, brasileiro, Advogado, inscrito na OAB/RJ sob o nº 134.498, sem outras qualificações, com endereço profissional localizado à Rua Vinícius de Moraes, nº 111, 02º andar, Bairro Ipanema, Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP: 22.411-010, cujo **Processo sob nº: 0011290-44.2010.8.19.0038**, tramita por este r. Juízo, o que fazem pelas razões de fato e de direito que passam a aduzir e a final requerer:

PRIMEIRAMENTE

➤ ANTES DE DISCUTIR O MÉRITO – ART. 336 E SEQUINTE DO CPC

- O objeto da presente ação é um imóvel urbano, atualmente de exclusivo uso comercial, com área total do terreno de 1.820,00 m², e 1.200,31 m² de área construída, localizada na Rua Helena, nº 410, Bairro Vila de Cava, Município de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro, CEP: 26.052-210, imóvel esse onde está localizada a autora.

O OPOENTE tem a seu favor o fato de, na condição de locatário, JÁ ESTÁ IMITIDO NA POSSE DIRETA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE DEMANDA, POR FORÇA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO CELEBRADO EM 19 DE JANEIRO DE 2015, CUJO INSTRUMENTO CONTRATUAL É COM PRAZO DE 05 (CINCO) ANOS, PODENDO SER RENOVADO POR MAIS 05 (CINCO) ANOS – ART. 51, I, II e III, da Lei nº 8.245/91 – LEI DO INQUILINATO, conforme cópia do CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, cópias do contrato anexas, ou seja, por força de CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL.

Assim, estamos tratando do **DIREITO ADQUIRIDO DO OPOENTE e do ATO JURÍDICO PERFEITO**



assegurado o direito ao Requerente sequer de haver discussão por qualquer um sobre a matéria, garantido pelo ordenamento máximo desse País, previsto na Constituição Federal/1988, art. 5º, inciso XXXVI, *verbis*:

“a Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

...

XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada;” (avivamento nosso)

APÓS A CITAÇÃO É DEFESO AOS OPOSTOS MODIFICAR O PEDIDO OU A CAUSA DE PEDIR NOS AUTOS PRINCIPAIS

Aos certames do art. 329, Inciso II, do CPC o **OPOENTE/LOCATÁRIO NÃO CONSENTE AO OPOSTO/LOCADOR, de agora em diante, MODIFICAR O PEDIDO OU A CAUSA DE PEDIR,** cabendo, portanto, O JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE COM OU SEM APRECIÇÃO DO MÉRITO E, por conseguinte, A CONDENAÇÃO DO OPOSTO AO PAGAMENTO DAS CUSTAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, ESTES, NAS MESMA PROPORÇÃO REQUERIDA PELO OPOSTO EQUIVALENTE AO MONTE SOBRE O VALOR DA CAUSA.

➤ **DAS ALEGAÇÕES DO OPOSTO**

I. Trata-se de recuperação judicial da empresa Oposta e alega que pretende pagar a todos os credores, a ação principal foi proposta embasada na Lei nº 11.101/2005, motivo da venda do imóvel que ora está locado ao Opoente, para fazer caixa e poder tentar pagar aos credores.



11442

II. Apesar de Oposto demonstrar excelente pretensão com seus credores, não significa dizer que irá proceder do mesmo modo com o seu Inquilino, motivo da presente demanda.

DOS FATOS

1 - O OPOENTE na data de **14 de Janeiro de 2015**, celebrou com o OPOSTO um **CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL**, ou seja, as partes em comum acordo celebraram um **CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FIM EXCLUSIVO COMERCIAL**, chamado de **“INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS”**, cujo prazo de validade é de **05 (cinco) anos**, e **vencerá em 14 de Janeiro de 2020**, conforme Cláusula 2.1 do referido Contrato, com cópias do Contrato carreadas aos autos.

2 - E, o objeto da presente ação é um imóvel urbano, atualmente de exclusivo uso comercial, com área total do terreno de 1.820,00 m², e 1.200,31 m² de área construída, localizada na Rua Helena, nº 410, Bairro Vila de Cava, Município de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro, CEP: 26.052-210, imóvel esse onde está localizada a autora, conforme descrição no referido Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, o qual irá ser posto à venda.

3 - Ocorre que, em data não precisa, mas no início desse mês de Junho de 2018, o OPOENTE recebeu uma correspondência do OPOSTO alegando que o imóvel no qual o OPOSTO é proprietário e Locador, e o OPOENTE é locatário, e encontra-se imitado diretamente na posse do mesmo por força de **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL**, e todos os **pagamento mensais da locação encontram-se rigorosamente em dia e são DEPOSITADOS EM JUÍZO – Processo 0011290-44.2010.8.19.0038**, seria posto à venda.

4 - Nesse mesmo documento enviado pelo OPOSTO e recebido pelo OPOENTE, solicitava a possibilidade do OPOENTE, por seu representante legal comparecer em reunião no Escritório do Patrono do OPOSTO, na data de 08/06/2018, às 13:00 horas, para tratar da venda do imóvel, tendo o OPOENTE comparecido naquela reunião.



MARIVALDO CORDEIRO DOS SANTOS
ADVOGADO – OAB/RJ Nº 127.045

11/15

5 - Nessa reunião, o OPOENTE em conversa com um dos patronos do OPOSTO e na presença de seu responsável legal, expressou realmente a possibilidade de venda do imóvel a terceiros, e sem que, antes pudesse proporcionar a possibilidade de compra da propriedade por parte do OPOENTE, mesmo sendo sabedor que o OPOENTE se encontra na posse do imóvel por força de contato de locação não residencial e cujo pagamentos dos alugueres encontram-se rigorosamente em dia.

6 - Durante essa reunião no escritório do patrono do OPOSTO, esse informou ao OPOENTE que, na primeira Assembleia de Credores marcada para o final desse mês, no caso de algum dos credores cobrir a oferta do valor de **R\$2.400.000,00 (dois milhões quatrocentos mil reais)**, conforme avaliação do Laudo de Técnico de Avaliação elaborada pelo OPOSTO, **o pretense comprador/credor depois de adquirir o imóvel, poderia não querer respeitar o contrato de locação do OPENTE e exigir a devolução imediata do imóvel no qual o OPOENTE é LOCATÁRIO.**

7 - O OPOENTE verbalizou a possibilidade de adquirir o imóvel locado, afirmou ao OPOSTO, seu patrono e seu representante legal, de modo inequívoco sua aceitação à proposta, qual seja, tem a intensão de adquirir o imóvel.

8 - Agora, o valor do imóvel deve ser estabelecido dentro do valor de mercado local (Vila de Cava - Nova Iguaçu/RJ), e não da forma que fora “avaliado” no seu “Laudo Técnico de Avaliação”, cujo valor estabelecido no Laudo está totalmente fora da realidade.

9 - Agora Ex^a., dois são os motivos da propositura da presente OPOSIÇÃO em relação ao objeto principal do imóvel, **a)** em primeiro lugar, o OPOENTE não pode exercer o seu **direito de PREFERÊNCIA DE COMPRA do referido imóvel** conforme está garantido **no art. 27, caput, da Lei nº 8.245/91; b)** em segundo lugar, o OPOENTE no caso de não conseguir adquirir o imóvel por compra, desde já, **deseja exercer o seu direito a RENOVACÃO DO CONTRATO**, por força dos Incisos I e II, do art. 51, da Lei nº 8.245/91.

10 - Como dito acima, o prazo inicial da locação iniciou-se em 14/01/2015, e o prazo final estabelecido para permanência do OPOENTE no imóvel locado do OPOSTO se findará em 14/01/2020, quando então completará 05 (cinco) anos.



11416

11 - E o OPOENTE na condição de locatário, caso não venha comprar o imóvel, desde agora deseja exercer o direito poder renovar o contrato de locação por mais cinco anos depois do término da primeira fase quinquenal do contrato, conforme determina o art. 51, Incisos II e III, da Lei nº 8.245/91, e então, **se findará, por derradeiro, a locação não residencial em 14 de Janeiro de 2025.**

12 - Ademais, é necessário que os demais credores do autor na ação principal de RECUPERAÇÃO JUDICIAL, tenham conhecimento das intenções deste OPOENTE, **na condição de locatário tenha a preferência para ADQUIRIR O IMÓVEL LOCADO** (art. 27, *caput*, da Lei nº 8.245/91), e caso não consiga obter o valor total para compra, é firme intenção do OPOSTO na condição de locatário de poder exercer o direito de **RENOVAÇÃO DO CONTRATO** (art. 51, incisos I e II, da Lei nº 8.245/91).

13 - E nessa esteira jurídica, o OPOENTE pretende em conformidade com o art. 51, § 5º, da dita Lei do Inquilinato, dentro do prazo previsto exercer o seu direito a renovação do contrato de locação não residencial.

14 - **Não havendo outra saída para esse OPOENTE, tanto em relação à preferência para adquirir o imóvel, ou, em relação a poder exercer o direito de renovação do contrato, a não ser, adentrar com a presente Ação de Oposição a fim de pedir proteção à máquina já assoberbada do Poder Judiciário para resguardar seus direitos em relação ao objeto principal da ação, o qual está sendo cobiçado por terceiros, a fim de que se faça JUSTIÇA!!!**

DO DIREITO

Decorre daí que o OPOENTE faz jus A PREFERÊNCIA DE COMPRA em iguais condições de terceiros, e caso não consiga o montante econômico para adquirir o imóvel, é justo que o OPOENTE tenha o DIREITO A RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO por igual prazo de cinco anos.

As evidências documentais ora apresentadas pelo OPOSTO restam indestrutíveis, e serve para demonstrar a evidente pretensão do OPOENTE, desejando obter valor superior ao preço de mercado.



O Opoente, por força de contrato de locação não residencial, encontra-se atualmente no imóvel desde 15/01/2015 e caso não consiga adquiri-lo por compra, nele pretende permanecer até o término do contrato em 14/01/2015.

DO CABIMENTO DA OPOSIÇÃO - LEGITIMIDADE ATIVA “AD CAUSAM”

Prevê o Código de Processo Civil em seu art. 682 e seguintes, *a pari*:

“Art. 682. Quem pretender, no todo ou em parte, a coisa ou o direito sobre que controvertem autor e réu poderá, até ser proferida a sentença, oferecer oposição contra ambos.

Art. 683. O opoente deduzirá o pedido em observação aos requisitos exigidos para propositura da ação.

Parágrafo único. Distribuída a oposição por dependência, serão os opostos citados, na pessoa de seus respectivos advogados, para contestar o pedido no prazo comum de 15 (quinze) dias.

Art. 684. Se um dos opostos reconhecer a procedência do pedido, contra o outro prosseguirá o opoente.

Art. 685. Admitido o processamento, a oposição será apensada aos autos e tramitará simultaneamente à ação originária, sendo ambas julgadas pela mesma sentença.

Parágrafo único. Se a oposição for proposta após o início da audiência de instrução, o juiz suspenderá o curso do processo ao fim da produção das provas, salvo se concluir que a unidade da instrução atende melhor ao princípio da duração razoável do processo.

Art. 686. Cabendo ao juiz decidir simultaneamente a ação originária e a oposição, desta conhecerá em primeiro lugar.”

É também assegurado o direito do OPOENTE em relação aos demais credores do OPOSTO pela Constituição Federal/1988, art. 5º, inciso XXXVI, *in concreto*:



MARVALDO

“a Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

...

XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada;” (avivamento nosso)

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

O direito que resguarda o Oponente a preferência para adquirir o imóvel, todas as exigências e benefícios, está previsto no artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, in totum:

“Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

E como o prazo de poder o Oponente exercer o direito de preferência é curto, é somente trinta dias, e de maneira inequívoca, como estabelecido no art. 28 da Lei do Inquilinato, ab abrupto:

“Art. 28. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.”



M418

Muito embora o Opoente já tenha se manifestado favoravelmente a exercer o direito de preferência para adquirir o imóvel a ele locado, foi explícita a sua intensão e de maneira inequívoca, ato realizado durante a reunião que participara no Escritório do Patrono do Oposto e na presença do responsável legal da Oposta, realizado no dia 08/06/2018, com início da reunião a partir das 13:00 horas a qual se findou por volta das 15:00 horas.

E como emoldura milhares de jurisprudências dos inúmeros Egrégios Tribunais de Justiça, em todo território nacional, uma vez as partes celebram contrato de locação particular de livre e espontânea vontade, esse tipo de documento devidamente preenchido e assinado entre os contratantes tem o inalterável valor jurídico: **“CONTRATO CELEBRADO DE FORMA ESPONTÂNEA FAZ LEI ENTRE AS PARTES”**, há de ser cumprido em toda a sua totalidade.

Vejamos algumas jurisprudências:

- ✓ “TJ-SC - Apelacao Civel AC 16678 SC 1996.001667-8 (TJ-SC)
Jurisprudência • Data de publicação: 05/11/1996
*Ementa: AÇÃO REIVINDICATÓRIA - AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE POR DIREITO HEREDITÁRIO - CONTESTAÇÃO - COMPROVAÇÃO DA CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA ENTRE OS RÉUS, O DE CUJUS E A VIÚVA REIVINDICANTE - AUSÊNCIA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - DESNECESSIDADE - O CONTRATO FIRMADO, FAZ LEI ENTRE AS PARTES - ALEGAÇÃO DE NULIDADE DO ATO POR DESCONHECIMENTO DO CONTEÚDO - IMPOSSIBILIDADE - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO. Para a procedência da ação reivindicatória, inarredável a incidência de dois requisitos: A prova do domínio e da posse injusta da parte ex adversa. Contudo, demonstrando os réus que adquiriram por contrato particular os direitos de posse sobre o bem, e ainda que efetivamente quitaram os pagamentos relativos ao financiamento assumido pelo anterior contratante junto à COHAB, mesmo que não levado a registro no órgão competente, **o contrato é de ser respeitado, pois faz lei entre as partes.** Ademais, a posse, nesse caso, deixa de ser injusta.”*

- ✓ “TRF-1 - APELAÇÃO CIVEL AC 38737 MG 2002.01.00.038737-6 (TRF-1)
Jurisprudência • Data de publicação: 27/02/2004
Ementa: ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. ÁREA RESERVADA DE PROPRIEDADE DA UNIÃO. ESCRITURA PÚBLICA DE DESAPROPRIAÇÃO. RENÚNCIA EXPRESSA. ÔNUS



11440

DA SUCUMBÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA. 1. O apelante, então proprietário de terras ribeirinhas do Rio Grande, e a CESP, na condição de concessionária na obra da Usina Hidrelétrica de Ilha Solteira, compuseram-se na desapropriação amigável de uma área de terras, lavrando-se, para tanto, escritura pública no Cartório de Iturama/MG. 2. A escritura pública descreve uma área de 391,85 ha localizada no distrito de Carneirinhos, dos quais 60,04 ha foram constituídos de terrenos reservados de propriedade da União. 3. Dentre as inúmeras cláusulas e condições constantes da escritura pública de desapropriação, estão aquelas em que as partes concordaram com a metragem da área reservada, bem assim renunciaram a toda e qualquer outra espécie de indenização. 4. **Segundo o princípio básico da obrigatoriedade, o contrato firmado faz lei entre as partes.** Logo, não há que se falar em violação do direito de propriedade. 5. Mantida a condenação do apelante nos ônus da sucumbência. 6. Apelo improvido. ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. ÁREA RESERVADA DE PROPRIEDADE DA UNIÃO. ESCRITURA PÚBLICA DE DESAPROPRIAÇÃO. RENÚNCIA EXPRESSA. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA. 1. O apelante, então proprietário de terras ribeirinhas do Rio Grande, e a CESP, na condição de concessionária na obra da Usina Hidrelétrica de Ilha Solteira, compuseram-se na desapropriação amigável de uma área de terras, lavrando-se, para tanto, escritura pública no Cartório de Iturama/MG. 2. A escritura pública descreve uma área de 391,85 ha localizada no distrito de Carneirinhos, dos quais 60,04 ha foram constituídos de terrenos reservados de propriedade da União. 3. Dentre as inúmeras cláusulas e condições constantes da escritura pública de desapropriação, estão aquelas em que as partes concordaram com a metragem da área reservada, bem assim renunciaram...”

- ✓ “STJ - Relatório e Voto. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL: AgRg no AREsp 372705 RS 2013/0268551-0
Jurisprudência•Data de publicação: 19/03/2014
Decisão: de dissídio jurisprudencial. Sustentou: (i) que **o contrato firmado faz lei entre as partes**, (ii... do seguinte trecho do acórdão recorrido, o contrato firmado entre as partes não foi juntado aos autos (e-STJ..., faz-se necessário mencionar que, ao contrário do alegado pelo Relator, o Agravante demonstrou...”

DOS PEDIDOS

Ex positis,



11/21

Nestas condições e, face ao exposto, verificados os pressupostos fáticos e legais, somados à contundência das provas documentais acostadas, requer se digne V. Ex^a. determinar:

- a) **A DISTRIBUIÇÃO de praxe, por DEPENDÊNCIA aos autos nº 0011290-44.2010.8.19.0038, e, o Processamento do Feito;**
- b) Com fulcro no Artigo 683, Parágrafo único do CPC, a **CITAÇÃO DOS REQUERIDOS**, na pessoa de seus respectivos Patronos a fim de que **CONTESTEM**, querendo, a presente Oposição, no prazo legal de 15 (quinze) dias, sob pena de Revelia e de admitir-se como verdadeiros os fatos articulados na Ação, a qual deverá ser **apensada aos Autos de RECUPERAÇÃO JUDICIAL nº: 0011290-44.2010.8.19.0038**, deste r. Juízo afim de serem julgadas pela mesma Sentença, nos precisos termos do Artigo 685 e seguintes do CPC;
- c) Que seja garantido **O DIREITO DO OPOENTE** previsto no artigo 27 da Lei nº 8.245/91, ter na condição de locatário **O DIREITO DE PREFERÊNCIA PARA ADQUIRIR O IMÓVEL LOCADO**, na igualdade de condições com terceiros, cujo preço a ser pago é o valor real praticado no mercado;
- d) Outrossim, se por acaso o Opoente não puder adquirir o imóvel locado, **SEJA DETERMINADO AO ENTÃO FUTURO ADQUIRENTE DO IMÓVEL ORA LOCADO AO OPOENTE, QUE ACATE O CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE FORA CELEBRADO ENTRE OPOENTE E OPOSTO, O QUAL SE FINDARÁ EM 14/01/2025**, e caso o Opoente consiga manter rigorosamente em dia o pagamento dos alugueres até então;



14427

- e) Caso seja contestado ou não os Pedidos, confia o Opoente/Locatário que serão plenamente acolhidos os justos argumentos, comprovados através das vastas provas documentais, testemunhais e evidências formulados na presente ação, sobretudo, por se tratar de imóvel no qual o Opoente se encontra no imóvel locado desde 14/01/2015, com prazo previsto pra 14/01/2020, quando então vencerá a primeira fase quinquenal da locação, podendo renovar por mais cinco anos, e findará em 14/01/2025, para efeito de ser por V. Ex^a. **JULGADA PROCEDENTE OS PRESENTES PARA RECONHECER E DECLARAR O DIREITO DO OPOENTE, TANTO PARA ADQUIRIR O IMÓVEL LOCADO, QUANTO, PARA PODER PERMANECER NO IMÓVEL LOCADO ATÉ O FINAL DO CONTRATO DE LOCAÇÃO ESTABELECIDO ENTRE OPOENTE E OPOSTO, CUJO IMÓVEL É O OBJETO PRINCIPAL DA AÇÃO;**
- f) O Opoente-autor, ante a natureza da Causa, assim declarando-se a procedência da Oposição e Legitimidade ativa “*Ad Causam*”, ainda requer, a **condenação do Requerido** – o Opostos, ao pagamento das **custas processuais e honorários à base de 10% (dez por cento) do valor dado à Causa**, além de **Perdas e Danos** em montante correspondente à pena pecuniária a ser estipulado por V. Ex^a., com multa de $\frac{1}{2}$ SL por dia em caso de descumprimento da d. decisão, até quando do seu cumprimento, sendo acrescidos de juros e correção monetária legal até a data do efetivo depósito, em vista do líquido e demonstrado direito real assegurado ao Requerente-Opoente-Locatário;
- g) Para a comprovação do alegado, afora a sobeja prova documental acostada a esta ação e juntada de novos documentos com ligação e pertinência à Lide, requer a produção de todos os meios de prova em nosso direito admitidos, em especial o depoimento pessoal dos Requeridos,



MARIVALDO CORDEIRO DOS SANTOS
ADVOGADO – OAB/RJ Nº 127.045

144 13

sob pena de confesso, bem como oitiva de testemunhas conhecedoras dos fatos em Audiência de Instrução, Prova Pericial e Inspeção Judicial a ser procedida na forma do artigo 481 e seguintes do CPC.

Dá-se à presente causa o valor de R\$16.228,35 (dezesesseis mil duzentos e vinte e oito reais e trinta e cinco centavos), para efeitos legais e fiscais.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 13 de Janeiro de 2018.



MARIVALDO CORDEIRO DOS SANTOS
OAB/RJ Nº 127.045



74424

MEMÓRIA DE CÁLCULO

- Opoente - Autor: MERCADO TI TI TI DOIS DE VILA DE CAVA – EIRELI
- Primeiro Oposto – SUPERMERCADO ALTO DA POSSE - LTDA
- Objeto – imóvel urbano, atualmente de exclusivo uso comercial, com área total do terreno de 1.820,00 m², e 1.200,31 m² de área construída, localizada na Rua Helena, n° 410, Bairro Vila de Cava, Município de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro, CEP: 26.052-210, imóvel esse onde está localizada a autora.
- **Valor Principal** = R\$15.000,00 (quinze mil reais) para efeitos legais e fiscais
- **Honorários advocatícios (10%) = R\$1.500,00**
- **Subtotal** = R\$ (15.000,00 + 1.500,00) = **R\$15.500,00**
- **Custas Processuais = R\$728,35** – setecentos e vinte e oito reais e trinta e cinco centavos)
- **Subtotal Geral** = R\$ (15.500,00 + 728,35) = **R\$16.228,35** (dezesesseis mil duzentos e vinte e oito reais e trinta e cinco centavos)

Total Geral = R\$16.228,35 (dezesesseis mil duzentos e vinte e oito reais e trinta e cinco centavos)

7-1 2925

BRADESCO

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TRIBUTOS

DATA DO PAGAMENTO: 13/06/2018 HORA: 13:02:46
 AGENCIA: 00949
 AUTENTICACAO: 865 TERMINAL: 101 SEQ: 00484
 COD TRANS: CB01 TJRJ
 EMPRESA/ORGAO:
 CODIGO DE BARRAS:
 86800000007-8 28352953873-5
 42018062760-0 21828118930-2
 CODIGO DO TRIBUTO: 00000
 VALOR PRINCIPAL: 728,35
 VALOR DA MULTA: 0,00
 VALOR DOS JUROS: 0,00
 VALOR DOS DESCONTOS: 0,00
 VALOR DO PAGAMENTO: 728,35

BB00949 101 865 1306180 728,35R CB01

A transação acima foi realizada por meio do Canal Terminal Financeiro

Este comprovante de pagamento devera ser guardado para apresentação ao Orgao competente, quando requisitado

Alo Bradesco

SAC - Serviço de Apoio ao Cliente
 Cancelamentos, Reclamações e Informações
 0800 704 8383

Deficiente Auditivo ou de Fala - 0800 722 0099
 Atendimento 24 horas, 7 dias por semana

Ouvidoria - 0800 727 9933
 Atendimento de segunda a sexta-feira
 das 8h as 18h, exceto feriados



ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

Luciana Badaró Maciel OAB/RJ 152.491
Clarice da Silva Morais OAB/RJ 154.640

11428

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MESQUITA-NOVA IGUAÇU/RJ.

DISTRIBUIÇÃO POR DEPENDÊNCIA

Processo nº 0011290-44.2010.8.19.0038

RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ALESSANDRO DE OLIVERIA MARCOLINO, brasileiro, solteiro, auxiliar de depósito, portador da CTPS/MF nº 59958, série 145, da Carteira de Identidade nº 21.381.382-7, expedido pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob nº 058.772.407-22, PIS 1605388927-0, mãe **LUCILÉIA DE OLIVEIRA**, residente e domiciliado na Rua Claudia Tavora, nº 156, Sargento Jardim Monte Castelo - Nova Iguaçu/RJ – CEP 26.041-560, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência requerer

HABILITAÇÃO DE CRÉDITO TRABALHISTA RETARDATÁRIO

Nos autos da RECUPERAÇÃO JUDICIAL da empresa que girava sob a denominação de **SUPERMECADOS ALTO DA POSSE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CPNJ sob o nº 30.759.534/0001-67, com sede Rua Oliveiros Rodrigues Alves, nº 304, Nova Iguaçu/RJ CEP 26.030-010:

O Requerente é credor da empresa em recuperação judicial na importância de R\$ 4.260,97 (quatro mil e duzentos e sessenta reais e noventa e sete centavos), conforme fotocópias anexas, da Certidão de Crédito, emitida pela 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Nova Iguaçu.

Observando o artigo 9º na Lei nº 11.101/05, passamos a apresentar os dados necessários.

1- Nome e endereço do credor:

Constam do preâmbulo desta peça.



ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

Luciana Badaró Maciel OAB/RJ 152.491
Clarice da Silva Moraes OAB/RJ 154.640

11421

2- Endereço para comunicação de qualquer ato do processo:

Escritório da patrona Dr.^a Clarice da Silva Moraes

Rua Antônio, 174, Parque Saudade – Nova Iguaçu/RJ CEP 26.052-480

3- Valor do crédito atualizado até (14/10/2011):

R\$ 4.260,97 (quatro mil e duzentos e sessenta reais e noventa e sete centavos)

4- Documentos comprobatórios do crédito:

Fotocopia da Certidão para Habilitação de Crédito, sentença e memória de cálculo, emitida pela 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Nova Iguaçu/RJ.

À vista do exposto, requer seja seu crédito incluído no respectivo quadro geral dos credores da empresa que obteve pedido de recuperação judicial declinada, como retardatária por não ter sido feito a tempo, requerendo que todas as intimações sejam procedidas na pessoa da advogada signatária, da presente.

Requer ainda a concessão ao requerente dos benefícios da justiça gratuita, por não possuir condições de pagar as custas processuais sem prejuízo do próprio sustento e de sua família.

Dá-se à presente o valor de R\$ 4.260,97 (quatro mil e duzentos e sessenta reais e noventa e sete centavos).

Termos em que,

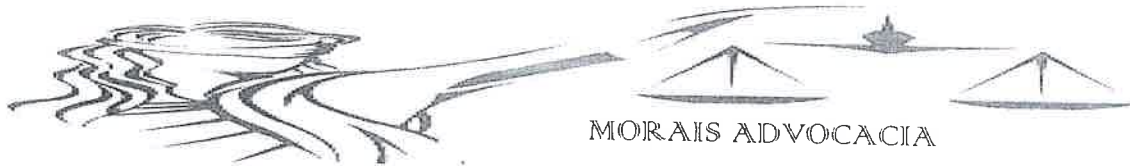
Pede deferimento.

Nova Iguaçu, 05 de junho de 2018.

Dr.^a CLARICE DA SILVA MORAIS
OAB/RJ 154.640

CLARICE DA SILVA MORAIS

OAB/RJ 154.640



11428

PROCURAÇÃO "AD JUDICIA"

Através do presente instrumento particular de mandato, **ALESSANDRO DE OLIVERIA MARCOLINO**, brasileiro, solteiro, portador da Carteira de Identidade nº 21.381.382-7, expedido pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob nº 058.772.407-22, residente e domiciliado na residente e domiciliado na Rua Claudia Tavora, nº 156, Sargento Jardim Monte Castelo - Nova Iguaçu/RJ - CEP 26.041-650, nomeia e constitui como seu(s) procurador (es) o(s) advogado(s), **Dr.ª CLARICE DA SILVA MORAIS**, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/RJ, sob o número 154.640, estabelecida a Rua Antonio, 174 Pq. Saudade Nova Iguaçu/RJ - CEP 26.052-480, Telefones: (21) 99681-9343 / 98919-1368, outorgando-lhe(s) amplos poderes, inerentes ao bom e fiel cumprimento deste mandato, bem como para o foro em geral, conforme estabelecido no artigo 38 do Código de Processo Civil, e os especiais para transigir, fazer acordo, firmar compromisso, substabelecer, renunciar, desistir, reconhecer a procedência do pedido, receber intimações, receber e dar quitação, receber mandado de pagamento, praticar todos atos perante repartições públicas Federais, Estaduais e Municipais, e órgãos da administração pública direta e indireta, praticar quaisquer atos perante particulares ou empresas privadas, recorrer a quaisquer instâncias e tribunais, podendo atuar em conjunto ou separadamente, dando tudo por bom e valioso, com fim específico **PARA HABILITAÇÃO DE CRÉDITO TRABALHISTA**.

Nova Iguaçu, 09 de junho, de 2018.

Alessandro de O. Marcolino

ALESSANDRO DE OLIVERIA MARCOLINO



11429

DECLARAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA DE RENDA

ALESSANDRO DE OLIVERIA MARCOLINO, brasileiro, solteiro, auxiliar de depósito, portador da CTPS/MF nº 59958, série 145, da Carteira de Identidade nº 21.381.382-7, expedido pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob nº 058.772.407-22, residente a Rua Claudia Tavora, nº 156, Sargento Jardim Monte Castelo - Nova Iguaçu/RJ – CEP 26.041-560, DECLARA, com fins de pleitear os BENEFÍCIOS DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA, previsto no inciso LXXIV, do art. 5º da Constituição Federal, c/c parágrafo único, do artigo 4º da lei nº. 1060/50, que é juridicamente pobre, eis que não possui condições financeiras para arcar com as despesas da justiça, especialmente das custas processuais, sem prejuízo de seu próprio sustento e de sua família; ciente de que pela falsa declaração de pobreza o declarante responde civil, penal e administrativamente, de conformidade com a legislação vigente.


Nova Iguaçu, 09 de junho, de 2018.

Alessandro de O. Marcolino
ALESSANDRO DE OLIVERIA MARCOLINO

11430

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA DE DEFESA SOCIAL
SECRETARIA DE DEFESA SOCIAL

0257
Polgar Direito



Alessandro de Oliveira Marcolino
Assinatura do Titular

CARTEIRA DE IDENTIDADE

REGISTRO: 21.381.382-7 DATA DE EMISSÃO: 16/10/2007

ALESSANDRO DE OLIVEIRA MARCOLINO

FILIAÇÃO: JULIO CÉSAR MARCOLINO
LUCILEIA DE OLIVEIRA

NACIONALIDADE: BRASILEIRO DATA DE NASCIMENTO: 09/12/1987

RIO DE JANEIRO C.RASC 117 4395 PLS 75 TERM 51072 C 010
RIO DE JANEIRO RJ

061 2 VZ

SECRETARIA DE DEFESA SOCIAL
SECRETARIA DE DEFESA SOCIAL

Compu com original
Dra Cláudia S. Morris
OAB/RJ. 154.640

Urgente Para

Urgente Para Você!

11/2015

Urgente Para Você!

Urgente Para Você!

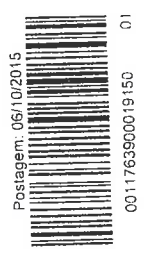
Urgente Para Você!

Urgente Para Você!

Urgente Para



CTC N IGUAÇU RJ PL2
ALESSANDRO DE OLIVEIRA MARCOLINO
R CLAUDIA TAVORA 156
JD MONTE CASTELO
26041-650 NOVA IGUAÇU - RJ



Urgente Para Você

Para uso dos correios

<input type="checkbox"/> Mudou-se	<input type="checkbox"/> Ausente	<input type="checkbox"/> Reintegrado ao serviço Postal em
<input type="checkbox"/> Desconhecido	<input type="checkbox"/> Não procurado	_____ / _____ / _____
<input type="checkbox"/> Recusado	<input type="checkbox"/> End. insuficiente	Data _____ / _____ / _____
<input type="checkbox"/> Falecido	<input type="checkbox"/> Cep	_____
<input type="checkbox"/> Não existe num. indicado	<input type="checkbox"/> Informação escrita pelo Porteiro ou síndico	_____ Responsável

Urgente Para Vo

Devolução Eletrônica - CEDO
CAIXA POSTAL 19568
CEP 80.231-970 - CURITIBA - PR

Urgente P



Contato com
Dra. Cláudia S. Moritz
043170154
15/10/2015

11432

PROCESSO: 0126300-56.2009.5.01.0222 – RTOrd

CERTIDÃO DE CRÉDITO – Nº.: 0039/2011

Referência: Processo nº 2010.038.011241-6 (Recuperação Judicial)

Administrador Nomeado: Dr. Gustavo Banho Licks

O(A) Diretor(a) de Secretaria da MM 2ª Vara do Trabalho de Nova Iguaçu, nos termos da Resolução Administrativa nº 06/2006, de 6 de abril de 2006, em cumprimento à determinação contida no respeitável despacho de fl. 98, **CERTIFICA E DÁ FÉ** que ocorre por esta Vara do Trabalho a ação trabalhista ajuizada no dia 30/06/2009, cujo processo tomou o nº. 0126300-56.2009.5.01.0222, no qual figuram como partes Alessandro de Oliveira Marcolino, autor (Autor)/credor, CPF nº058.772.407-22 residente à Rua Cláudia Távora, 156, Jardim Monte Castelo, na cidade de NOVA IGUACU, representado por seu procurador, Dr. Clarice da Silva Moraes, inscrito na OAB/RJ sob o nº RJ154640D, com escritório à Estrada Antonio José Bittencourt, nº 146, Centro, na cidade de NILOPOLIS, e Supermercados Alto da Posse Ltda. ré (Réu)/devedora, situada à Rua Alberto Sampaio, 130, Santa Rita, na cidade de NOVA IGUACU. **CERTIFICA** ainda que, nos autos acima especificados, foram apurados os créditos a seguir discriminados, atualizados até 14/10/2011: R\$ 4.260,97 (quatro mil e duzentos e sessenta reais e noventa e sete centavos), importância líquida devida ao Autor: R\$ 0,00 (zero reais), contribuição previdenciária-quota do trabalhador; R\$ 0,00 (zero reais), contribuição do devedor (incluindo SAT e Terceiros); R\$ 0,00 (zero reais), imposto de renda; R\$ 0,00 (zero reais), honorários advocatícios/assistenciais; R\$ 0,00 (zero reais), honorários periciais; R\$ 118,74 (cento e dezoito reais e setenta e quatro centavos), custas; R\$ 0,00 (zero reais), FGTS; R\$ 0,00 (zero reais), Multa; R\$ 0,00 (zero reais), Reembolso de Custas; R\$ 0,00 (zero reais), Reembolso de Honorários Periciais; demais despesas processuais, incluído emolumentos. **CERTIFICA** mais que, após sucessivas tentativas de localizar o(s) devedor(es) ou bens para garantia do crédito exequendo, os autos permaneceram aguardando por prazo superior a um ano, após o que foi determinada a expedição da presente certidão para garantia de direito dos credores. **CERTIFICA**, por fim, que a certidão encontra-se instruída com as cópias dos seguintes documentos, devidamente autenticados: decisão(ões) [sentença e/ou acórdão] ou do(s) termo(s) de conciliação em que o crédito foi reconhecido; cálculo de liquidação, com a respectiva homologação; cópia do auto de penhora quando julgada insubsistente. E para constar a presente por mim Carlos Cesar Gama de Brito lavrada, ao(s) 14 dia(s) do mês de Outubro do ano de 2011, e vai assinada pelo(a) senhor(a) Diretor(a) de Secretaria.

Rosinea Francisco
Diretor de Secretaria

Conferir
Dr. Clarice S. Moraes
OAB/RJ 154640D

PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
2ª Vara do Trabalho de Nova Iguaçu

111133

Processo: 1263-2009-222-01-00-0

Reclamante: Alessandro de Oliveira Marcolino
Reclamado: Supermercados Alto da Posse Ltda.

ATA DE AUDIÊNCIA

Aos 09 dias do mês de setembro de 2010, às 14:00 horas, a 2ª. Vara do Trabalho de Nova Iguaçu, nos autos da reclamação trabalhista ajuizada por Alessandro de Oliveira Marcolino em face de Supermercados Alto da Posse Ltda., proferiu a seguinte

SENTENÇA:

RELATÓRIO

Alessandro de Oliveira Marcolino ajuizou Reclamação Trabalhista em face de Supermercados Alto da Posse Ltda., todos já qualificados nos autos, pleiteando direitos que aponta e fundamenta às fls. 02 e seguintes da inicial, requerendo o restabelecimento dos itens 'a' a 'q', do rol de pedidos.

Atribuiu à causa o valor de R\$ 18.601,00.

Contestou o reclamado impugnando os fatos e pedidos articulados na inicial.

Pelas partes foram juntados documentos.

Sem mais provas, encerrou-se a instrução.

Razões finais remissivas.

Rejeitada a derradeira proposta conciliatória.

FUNDAMENTAÇÃO

RECUPERAÇÃO JUDICIAL

O pedido de recuperação judicial não afasta a responsabilidade da ré pelo pagamento de eventuais parcelas não adimplidas, inclusive com relação as multas previstas no art. 467 e par. 8o. do art. 477 da CLT, visto que o artigo 83 da lei 11101/2005 não prevê qualquer exclusão de aplicação das referidas penalidades às empresas em recuperação judicial.

DIFERENÇA SALARIAL E MULTA

A atividade preponderante da ré como supermercado pelo próprio nome se compreende que é comércio varejista e não distribuidora, não se aplicando a norma coletiva juntada pelo autor, já que não provada a atividade de distribuição. Improcedem os pedidos.

Dr. Carlos M. Morais
OAB/RJ. 154.111
Carolina

VERBAS RESCISÓRIAS

A reclamada não contestou o pedido referente às verbas rescisórias, motivo pelo qual há confissão ficta com relação à matéria de fato, nos termos do art. 302 do CPC, reputando-se verdadeiras as alegações autorais, salvo prova em contrário nos autos.

Assim, não havendo nos autos prova do pagamento das verbas rescisórias, bem como os pedidos saído de salário de maio de 2009, aviso prévio que deverá ser o tempo de serviço para todos os efeitos legais (OJ 82 SDI-1 TST), férias proporcionais 08/09 e proporcionais acrescidas de 1/3, gratificação natalina proporcional e indenização compensatória pela dispensa imotivada (40% do FGTS).

A gratificação natalina de 2008 foi quitada conforme recibo de fls. 83. É devida a multa prevista no par. 8º do art. 477 da CLT, eis que não há controvérsia fundamentada (OJ 351 SDI-1 TST).

Já foi deferida a antecipação de tutela para saque do FGTS e recebimento do benefício do Seguro Desemprego.

Não restou provada a regularidade dos depósitos através das guias próprias. Deverá a parte ré recolher as diferenças de FGTS do período, inclusive sobre o aviso prévio, férias acrescidas de 1/3 e gratificações natalinas e multas previstas na legislação específica, bem como a indenização pela dispensa imotivada (40% do FGTS) e proceder a entrega do TRCT no código 01 e chave de conectividade, tudo sob pena de indenização equivalente.

Em caso de impossibilidade de recebimento do benefício será devido ao reclamante a indenização em valores a serem apurados em liquidação de sentença, ficando em vista que obstou o implemento da condição para percepção do benefício ao não entregar as referidas guias à época da dispensa (art. 129 c/c 186 e 927 do CCB) e art. 389, II do TST.

A controvérsia para afastar a aplicação do art. 467 da CLT, o qual se aplica apenas às verbas rescisórias deve ser fundamentada, o que não é o caso do pedido de saque de salário, aviso prévio, férias proporcionais acrescidas de 1/3, gratificação natalina proporcional e indenização compensatória pela dispensa imotivada (40% do FGTS). Assim, estas parcelas são devidas com acréscimo de 50%.

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

Indevidos os honorários advocatícios na justiça do trabalho, nos termos da Súmula 129 do TST.

Improcede o pedido.

JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA

Os juros deverão ser calculados em consonância com os critérios estabelecidos pelo E. TRT doméstico, isto é, 1% ao mês simples.

Dr. Cláudia S. Mor
Comp. 154
15/04/2010

PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
A Vara do Trabalho de Nova Iguaçu

Não incide imposto de renda em juros de mora por tratar-se de parcela de presta indenizatória, nos termos da OJ 400/TST-SDI-1.

A correção monetária deverá ser calculada nos termos da S. 380 do TST, não a ser observado a S. 269 do TST.

DESCONTOS FISCAIS E PREVIDENCIÁRIOS

Nos termos, prazos e limites legais deverá a reclamada que cumprir o ônus e comprovar os recolhimentos previdenciários e fiscais, autorizada a retenção nos mesmos.

Os descontos fiscais deverão incidir no momento em que os valores tornarem-se disponíveis ao credor devendo ser calculados mês a mês, levando-se em consideração as tabelas e alíquotas das épocas próprias a que se referem tais recolhimentos, devendo o cálculo ser mensal e não global.

Tal matéria já foi objeto do ato declaratório nº 1 de 27/03/2009 da PGFN, na qual a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional não mais interpõe recursos das decisões neste sentido.

As parcelas constantes da condenação não coincidentes com as elencadas no parágrafo do art. 28 da lei 8212/91 possuem natureza salarial incidindo a contribuição previdenciária, sendo a reclamada que cumprir a decisão responsável pelo recolhimento, autorizada a retenção do percentual a cargo do empregado, nos limites estabelecidos no art. 20 do diploma legal supracitado.

Nos Termos da Súmula nº 368, da SDI-1 DO TST, em se tratando de descontos previdenciários, o critério de apuração encontra-se disciplinado no art. 276, §4º, do Decreto nº 3.048/1999 que regulamentou a Lei nº 8.212/1991 e determina que a contribuição do empregado, no caso de ações trabalhistas, seja calculada mês a mês, aplicando-se as alíquotas previstas no art. 198, observado o limite máximo do salário de contribuição. (ex-OJs nºs 32 e 228 da SBDI-1 - inseridas, respectivamente, em 14.03.1994 e 20.06.2001).

A responsabilidade pelo recolhimento decorre de lei sendo mero ato operacional e não se confunde com isenção à parte autora, trata-se de obrigação operacional de recolher e direito de descontar (retenção).

Dr. Cláudio de Moraes
OJ 400/TST-SDI-1
154.62

DISPOSITIVO

Isto posto, Julgo **PROCEDENTE EM PARTE** os pedidos para condenar a
demandada a proceder ao recolhimento do FGTS, a entrega do TRCT no código 01,
na hipótese de conectividade, bem como a pagar as parcelas constantes da tabela em
anexo, no prazo legal, com juros e correção monetária, na forma da lei, tudo
conforme fundamentação supra que integra este DECISUM, na forma abaixo:

Total líquido devido ao reclamante no valor de	R\$ 4.211,92;
Imposto de Renda	R\$ 1.409,63;
Total devido ao INSS no valor de	R\$ 315,36;
TOTAL DA CONDENAÇÃO	R\$ 5.936,91;
Custas no valor de	R\$ 118,74;
Total devido pela Ré	R\$ 6.055,65.
Sentença líquida.	
Cherres as partes.	
Intime-se o INSS.	

JOSÉ AUGUSTO CAVALCANTE DOS SANTOS
JUIZ DO TRABALHO

PROCESSO 0126300-00.2009-501-0002 Cálculo 002-00046/2010

Reclamante	ALESSANDRO DE OLIVEIRA MARCOLINO		481.46
Reclamado	SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA		481.46
ART. 477 DA CLT - ATRASO NA RECLAMAÇÃO			38.52
AVISO PREVIO			240.73
ART. 467 DA CLT - AVISO PREVIO			643.81
SALARIO			115.55
13° SALARIO			321.91
ART. 467 DA CLT - 13° SALARIO			855.93
FERIAS + 1/3			68.48
13° SALARIO			427.97
ART. 467 DA CLT - FERIAS+1/3			89.02
40% DO FGTS			90.11
Principal	3.453.27	INSS/Segurado	225.25
Corrigido	222.55	INSS/Empregador 20,00	0.00
TS (8%) + Reflexos - Pago	89.02	INSS/Terceiros 0,00	0.00
40.00	537.19	INSS/Pacto	0.00
Reflexos		INSS/Juros	0.00
		INSS/Multa	0.00
		Total devido ao INSS	315.25
		Total INSS/Patronal	225.25
		Pensão Alimentícia	0.00
		Base de cálculo IRRF	1.409.63
Total devido ao Reclamante	4.302.03		
Total INSS/Patronal	225.25		
Subtotal	4.527.28		
Custas de Conhecimento	90,55		
Total de Custas	90,55		
Total devido pelo Reclamado	4.617,83	Valor líquido Total	4.211,92
		Valor líquido Reclamante	4.211,92

Emitido em 6/9/2010

Valores atualizados até 6/9/2010

Cálculo de acordo com a...
 de 09/2010

Conferido com
Dr. Cláudio S. Moraes
 27/09/2010

0126300-00.2009.5.01.0004
ALESSANDRO DE OLIVEIRA MARCOLINO
SUPERMERCADOS ALTO DA POSEZ LTDA

30/06/2009
 06/09/2010
 período de 18/2/2008 a 29/5/2009

ART. 467 DA CLT - AVERBAÇÃO NA PREVIDÊNCIA

Período Mensal	Base	Div	Mult	Cide	Prop	Dobra	Dias	Calculado	Pago	Diferença	Índice	Valor Corr.
												401,40
$((\text{Última Remuneracao} / 1,00) \times 1,00 \times \text{Quantidade})$ período de 18/2/2008 a 29/5/2009 Incidência sobre INSS												

O PREVIO

Período Mensal	Base	Div	Mult	Cide	Prop	Dobra	Dias	Calculado	Pago	Diferença	Índice	Valor Corr.
a. 29/05/2009	478,40	1,00	1,00	1,00	Não	Não	30/30	178,40	0,00	178,40	1,0006406	481,46
$((\text{Última Remuneracao} / 1,00) \times 1,00 \times \text{Quantidade})$ período de 18/2/2008 a 29/5/2009 Não há Incidências												

O SOBRE AVISO PREVIO

Período Mensal	Base	Div	Mult	Cide	Prop	Dobra	Dias	Calculado	Pago	Diferença	Índice	Valor Corr.
												38,52
$((\text{Reflexos} / 1,00) \times \text{Percentual do FGTS} \times \text{Quantidade})$ período de 18/2/2008 a 29/5/2009 Não há incidências												

LTDA ART. 467 DA CLT - AVISO PREVIO

Período Mensal	Base	Div	Mult	Cide	Prop	Dobra	Dias	Calculado	Pago	Diferença	Índice	Valor Corr.
a. 29/05/2009	478,40	1,00	0,50	1,00	Não	Não	30/30	239,20	0,00	239,20	1,0006406	240,73
$((\text{Reflexos} / 1,00) \times 0,50 \times \text{Quantidade})$ período de 18/2/2008 a 29/5/2009 Não há incidências												

Concluído em
 18/09/2009

Número do Cálculo: 0126300-00-2009.5.01.0002
 Período de 18/2/2008 a 29/5/2009

FGTS SOBRE 13º SALÁRIO

Período Mensal: 1 a 29/05/2009

Calculado: 239,20

Pago: 0,00

Diferença: 239,20

Índice: 1,006406

Valor Corr.: 240,73

643,81

período de 18/2/2008 a 29/5/2009

Não há incidências

FGTS SOBRE 13º SALÁRIO

Período Mensal: 1 a 31/12/2008

Calculado: 199,34

Pago: 0,00

Diferença: 199,34

Índice: 1,011075

Valor Corr.: 201,54

415,55

período de 18/2/2008 a 29/5/2009

Não há incidências

FERIAS + 1/3

Período Mensal: 1 a 29/05/2009

Calculado: 637,87

Pago: 0,00

Diferença: 637,87

Índice: 1,008406

Valor Corr.: 643,81

período de 18/2/2008 a 29/5/2009

Incidência sobre IRRE

FGTS SOBRE FERIAS+1/3

Período Mensal: 1 a 29/05/2009

Calculado: 637,87

Pago: 0,00

Diferença: 637,87

Índice: 1,008406

Valor Corr.: 643,81

período de 18/2/2008 a 29/5/2009

Incidência sobre IRRE

FGTS SOBRE FERIAS+1/3

Período Mensal: 1 a 29/05/2009

Calculado: 637,87

Pago: 0,00

Diferença: 637,87

Índice: 1,008406

Valor Corr.: 643,81

período de 18/2/2008 a 29/5/2009

Incidência sobre IRRE

Comprovação
 20/05/2009

Mínimo de Cálculos: 003 exatas (ano)
 Base de 12/12 meses e 12/12/12

COMBO: 0125300-00.2009.5.02.0000

((Reflexos / 1,00) x Percentual do FGTS x Quantidade

Período Mensal	Base	Div	Mult	Qtd	Prop	Dobra	Dias	Calculado	Pago	Diferença	Índice	Valor Corr.
1 a 29/05/2009	637,87	1,00	0,08	1,00	NÃO	NÃO	30/30	51,03	0,00	51,03	1,006406	51,36
69,40												

Período de 18/2/2008 a 29/5/2009

Não há incidências

ATA ART. 467 DA CLT - FÉRIAS+1/3

((Reflexos / 1,00) x 0,50 x Quantidade

Período Mensal	Base	Div	Mult	Qtd	Prop	Dobra	Dias	Calculado	Pago	Diferença	Índice	Valor Corr.
1 a 29/05/2009	637,87	1,00	0,50	1,00	NÃO	NÃO	30/30	318,94	0,00	318,94	1,006406	320,98
427,97												

*Confirmação
 do Cliente
 18/05/2009*

17442

Certifico que os versos das fis. 85 a 92
encontram-se EM BRANCO
Em. 09/09/10

Eliam Regina S. Araujo
Técnico Administrativo



2ª

PRC

tra
int

Conferido
Carla Cristina
Dir. Controle S. A.
TAB/RI



98

11/11/11

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO - 1ª REGIÃO
2ª VARA DO TRABALHO DE NOVA IGUAÇU
PROCESSO Nº 00126300-56.2009.5.01.0222

MM Juiz,

Ao dar início ao cumprimento do r. despacho de fls. 97, verifiquei que o valor referente à cota previdenciária e às custas processuais são de R\$815,36 e R\$90,55 respectivamente (fls. 89). Sem mais, **AUTOS CONCLUSOS**. Em 13 de outubro de 2011.

CARLOS CESAR GAMA DE BRITO
SEC. ESP. CALCULISTA

Vistos etc...

- 1) Dispensar o recolhimento da cota previdenciária e das custas, uma vez que seus valores são ínfimos (Princípio da insignificância), inclusive inferior ao disposto no Inciso I, do art. 1º da Portaria do Ministério da Fazenda de nº 49/2004.
- 2) Expeça-se certidão de crédito pelo crédito da Reclamante.

N. Iguaçu, 13 de outubro de 2011.

JOSÉ AUGUSTO CAVALCANTE DOS SANTOS
Juiz do Trabalho

Carlos Cesar Gama de Brito
Dir. Calc. Sec. Esp.
OAB/RJ. 154.640
11/11/11

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da Vara Cível de Mesquita /RJ.

Processo nº 0011290-44.2010.8.19.0038,

SWEDISH MATCH DO BRASIL S.A., (SWEDISH), já devidamente qualificada, nos autos do **Processo nº 0011290-44.2010.8.19.0038**, em que contende com **Supermercado Alto da Posse (Ré)**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Exa. requerer a juntada aos autos dos documentos de representação anexos(Docs. 01/04), já que se encontra representada por mandatário, para atuação em Assembleia Geral de Credores, no dia 18.06.18, às 14h, a ser realizada na Vara Cível de Mesquita/RJ, uma vez que o Administrador Judicial recusou-se a receber a documentação anexa, através da secretária Fernanda, no dia 15.6.2018, em seu escritório, sob o argumento que seria necessária uma procuração com fins específicos para atuação em Assembléia Geral de Credores, invocando o artigo 37, § 4º da Lei 11.101/2005.

01.- Diante da referida recusa, uma vez que o referido artigo não menciona que o documento hábil a ser apresentado perante o Administrador Judicial tenha que conter poderes específicos para atuação em Assembléia de Credores, a **SWEDISH vem requerer que os documentos anexos sejam recebidos pelo D. Juízo com a finalidade de autorizar o mandatário da referida empresa a atuar como seu representante na referida Assembléa**, valendo-se do seu direito de voto juntamente com os demais credores.

02.- Por fim, requer a SWEDISH que todas as publicações, notificações e intimações porventura expedidas sejam feitas exclusivamente em nome do advogado **Roberto Trigueiro Fontes**, inscrito na **OAB/RJ nº 150097**, com endereço profissional na Avenida Engenheiro Antônio de Góes, nº 742, 13º andar, Empresarial Edifício Jopin,

Recife/PE, CEP 51010-000, sob pena de nulidade processual, nos termos dos artigos 106, inciso I e 272, § 2º, ambos do Novo Código de Processo Civil.

77445

Nestes termos,
Pede deferimento.

Rio de Janeiro/RJ, 15 de junho de 2018.



Roberto Trigueiro Fontes
OAB/RJ nº 150097

Fontes
OAB/RJ 150097
Benvenuto O. S. de Azevedo

TRIGUEIRO FONTES
ADVOGADOS

Belo Horizonte - Brasília - Curitiba - Fortaleza - Manaus - Porto Alegre - Recife - Rio de Janeiro - Salvador - São Paulo

Ilustríssimo Senhor Doutor Administrador Judicial.

Processo nº 0011290-44.2010.8.19.0038.

SWEDISH MATCH DO BRASIL S.A. (SWEDISH), já devidamente qualificada, nos autos do Processo nº 0011290-44.2010.8.19.0038, em que contende com Supermercado Alto da Posse (Réu), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Sa. apresentar documentos de representação para atuação em Assembleia Geral de Credores no dia 18.06.18, às 14h, a ser realizada na Vara Cível de Mesquita/RJ.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Rio de Janeiro/RJ, 14 de junho de 2018.



Roberto Trigueiro Fontes
OAB/RJ nº 150097

Não recebido por ausência de documentos (provações com poderes específicos para deliberação em Assembleia de Credores).

15/06/2018

Fernanda Bersanti

11446

11444+

SUBSTABELECIMENTO

Substabeleço, com reserva de iguais, para a Dra. **SIMONE OLIVEIRA SILVA DE FREITAS**, brasileira, advogada, inscrita na **OAB/RJ nº 115.413**, e **GISELE NASCIMENTO SILVA, OAB/RJ nº 132.306** os poderes que me foram conferidos por **SWEDISH MATCH DO BRASIL S/A.**, nos autos do **Processo nº 0011290-44.2010.8.19.0038**, em que contende com **Supermercado Alto da Posse**, ora em trâmite perante a **Vara Cível de Mesquita /RJ**.

Rio de Janeiro/RJ, 14 de junho de 2018.



Roberto Trigueiro Fontes
OAB/RJ 150097

11448

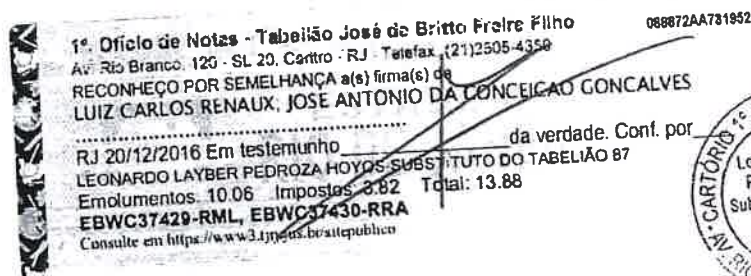
Pelo presente instrumento particular de procuração, **SWEDISH MATCH DO BRASIL S.A.**, sociedade brasileira, com sede e foro na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá nº 250 - 5º andar e parte do 6º andar - Ipanema, inscrita no CNPJ sob o nº 33.016.338/0001-90, neste ato representada por seus diretores abaixo assinados, nomeia e constitui seus bastantes procuradores os Drs. **Roberto Trigueiro Fontes**, brasileiro, advogado, OAB/RN 2.611, CPF 422.889.324-49; **Ana Carolina Ferreira de Melo Brito**, brasileira, advogada, OAP/PE 19.650, CPF nº 018.656.974-27; **Daniela Braga Guimaraes**, brasileira, advogada, OAP/PE nº 19.835, CPF nº 022.681.344-40; **Pollyanna Stelitano Estrela**, brasileira, advogada, OAB/PE nº 21.582, CPF nº 844.471.334-15; **Ana Íris Costa da Silva**, brasileira, advogada, OAB/RN nº 7.492, CPF nº 046.839.304-80; **Tiago Henrique Ferraz de Moura**, brasileiro, advogado, OAB/PE nº 31.962, CPF nº 045.818.954-56, e **Priscila Trigueiro Mapurunga**, brasileira, advogada, OAB/PE nº 35.416, CPF nº 052.597.984-06, todos integrantes de **TRIGUEIRO FONTES Advogados**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 70.030.457/0001-24, com escritório profissional na Av. Antônio de Góes, nº 742, Empresarial JOPIN, 13º Andar, Recife/PE – CEP 51010-000, outorgando-lhes todos os poderes da cláusula **ad juditia et extra**, podendo ter vistas de processos, propor ou variar de ações, apresentar defesa, impugnação, exceção ou contestação, fazer acordos, transigir, recorrer, levantar quantias, retirar alvarás, dar e receber quitação, substabelecer no todo ou em parte o presente mandato, enfim praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento deste Instrumento.

Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2016.

SWEDISH MATCH DO BRASIL S.A.


Luiz Carlos Renaux
Diretor


José Antônio da Conceição Gonçalves
Diretor



Swedish Match do Brasil S.A.

Visiting address:

Rua Visconde de Pirajá, 250 – 5º andar – Ipanema
22410-000 – Rio de Janeiro – RJ – Brasil

Phone:

+55 21 2227-9600

Fax:

+55 21 2522-1904

Web Site:

www.swedishmatch.com.br

Swedish Match.

031

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SWEDISH MATCH DO BRASIL S.A., REALIZADA ÀS 10:00 HORAS DO DIA 9 DE JULHO DE 2016.

(LAVRAIDA NOS TERMOS DO PARÁGRAFO PRIMEIRO DO ARTIGO 130 DA LEI Nº 8.404/76).

4432971

C.N.P.J./M.F. Nº 33.016.338/0001-90

NIRE Nº: 33.3.0001602-3

- 1) **DATA, HORA E LOCAL DA ASSEMBLEIA:** - Às 10:00 horas do dia 9 de Julho de 2016, na sede social sita à Rua Visconde de Pirajá nº 250 – 5º andar e parte do 6º andar – Ipanema, nesta Cidade e Estado.
- 2) **MESA DIRETORA:** - Presidente, Sr. Stig Peter Hedlund e Secretário, Sr. Luiz Carlos Renaux.
- 3) **CONVOCAÇÃO:** - Publicações feitas no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no Jornal Valor Econômico dos dias 01, 04 e 05 de Julho de 2016, conforme exemplares em anexo.
- 4) **ORDEM DO DIA:** a) Inclusão no Artigo 5º, a declaração de que o Capital Social se encontra devidamente subscrito e totalmente integralizado b) Consolidação dos Estatutos Sociais. c) Outros assuntos de interesse geral da sociedade. d) Aumentar o Capital Social de R\$ 37.041.162,00 (trinta e sete milhões, quarenta e um mil, cento e sessenta e dois reais) para R\$ 38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais), mediante a incorporação de parcela do lucro líquido acumulado no montante de R\$ 958.838,00 (novecentos e cinquenta e oito mil, oitocentos e trinta e oito reais).
- 5) **PRESENÇA:** - Acionistas representando mais de dois terços do capital social subscrito e integralizado, conforme se verifica no Livro de Presença de Acionistas nº 1.
- 6) **DELIBERAÇÕES:**
 - a) Foi deliberado Aumentar o Capital Social de R\$ 37.041.162,00 (trinta e sete milhões, quarenta e um mil, cento e sessenta e dois reais) para R\$ 38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais), mediante a incorporação de parcela do lucro líquido do exercício compreendido no período de 1º de Janeiro a 31 de Dezembro de 2011, conforme consta da Demonstração do resultado do aludido exercício publicado no DOERJ de 20 de abril de 2012, no montante de R\$ 958.838,00 (novecentos e cinquenta e oito mil, oitocentos e trinta e oito reais). Ressalte-se que a parcela do Lucro Líquido ora integrada ao capital social, é parte da conta Reservas de Lucro, do Patrimônio Líquido, conforme o Balanço Patrimonial relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, publicado no DOERJ de 30 de março de 2016.

Swedish Match do Brasil S.A.

Visiting address:

Rua Visconde de Pirajá, 250 – 5º andar – Ipanema
22410-000 – Rio de Janeiro – RJ – Brasil

Phone:

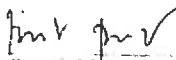
+55 21 2227-9500

Fax:

+55 21 2522-1904

Web Site:

www.swedishmatch.com.br


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SWEDISH MATCH DO BRASIL S/A
Nire: 33300016023

Protocolo: 0020162683456 - 14/07/2016

CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/07/2016, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 099ECAFAE41D136C5DDA628C7DC3618CAD98B70361641B755B101F7B9A8D2FF?
Arquivamento: 00002923945 - 18/07/2016

1-14445

Swedish Match.

ok 2.

174450

4432972

b) Foi ressaltado que o **Capital Social** da empresa, conforme está mencionado no Artigo 5º dos Estatutos Sociais adiante transcrito e figura em todas as suas Demonstrações Financeiras, nos termos do Artigo 182 da Lei das Sociedades Anônimas, encontra-se **totalmente subscrito e integralizado**.

c) Aproveitou-se a oportunidade para consolidar os **Estatutos Sociais**, o que foi feito da seguinte forma:


Título I - Da denominação, Objeto Social, Sede e Duração
- Artigo 1º - A Sociedade se denomina **SWEDISH MATCH DO BRASIL S.A.** - **Artigo 2º -** A Sociedade tem por objeto a indústria, o comércio, a importação e a exportação de fósforos de segurança e de velas, bem como de produtos plásticos, químicos, gráficos, embalagens; palitos de dentes, espetos de madeira para churrasco e qualquer outro assemelhado derivado da madeira; cigarros, cigarrilhas, charutos, fumo de mascar e todos os demais produtos derivados do tabaco, na sua mais ampla e genérica conceituação; de lâminas de barbear, lâminas para navalhas, sabres e respectivas lâminas; barbeadores, elétricos ou não; baterias secas recarregáveis ou não; produtos eletrodomésticos; materiais para instalações elétricas, incluindo lâmpadas elétricas, pilhas elétricas, pilhas para lanternas e similares ou de qualquer outra natureza; roupas e acessórios do vestuário de uso comum para a prática de esportes ou de uso profissional; jogos, brinquedos e passatempos, artigos para ginástica, esporte, caça e pesca; extintores de incêndio e produtos relativos aos mesmos; aparelhos agrícolas diversos, incluindo pás, enxadas, tesouras de jardinagem, facas, facões, picaretas, aparadores de grama e ancinhos; produtos de cutelaria na sua mais ampla e genérica conceituação; produtos minerais e seus derivados na mais ampla e genérica conceituação; manufaturas diversas de metais; acendedores, isqueiros e canetas, esferográficas ou não; alicates, martelos, pinças e tesouras; artigos de toucador e cosméticos; artigos de ótica; artigos pirotécnicos; a importação, fabricação, comercialização e exportação de matérias-primas, máquinas e equipamentos, materiais, peças e acessórios, incluindo o conserto e o acondicionamento, para atender às próprias ou outras atividades industriais; a exploração e o cultivo de florestas, madeiras e carvão vegetal; a atividade de representação comercial e de outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, por conta própria ou de terceiros e ainda, a fabricação, o comércio interno, a importação e

HL

Swedish Match do Brasil S.A.

Visiting address: Rua Visconde de Pirajá, 250 - 3º andar - Ipanema 22410-000 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil	Phone: +55 21 2227-9600	Fax: +55 21 2522-1904	Web Site: www.swedishmatch.com.br
--	-----------------------------------	---------------------------------	---

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SWEDISH MATCH DO BRASIL S/A
Nire: 33300016023
Protocolo: 0020162683456 - 14/07/2016
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/07/2016, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 099ECAFAE41D136C5DDA628C7DC36:8CAD98B70361641B755B101F7B9A8D2EF2
Arquivamento: 00002923945 - 18/07/2016


Bernardo F. S. Bierwanger
Secretário Geral

11454



Ministério da Indústria, do Comércio e do Turismo
Secretaria de Comércio e Serviços
Departamento Nacional de Registro do Comércio

00-2016/268345-6
JUCERJIA

14 jul 2016 16:59
Guia: 102037332

33300016023 Atac. 201
SWEDISH MATCH DO BRASIL S/A

RE (do processo) Número do processo	CODIGO DA EMPRESA JURÍDICA	Nº DE ANEXO	Comarca e endereço da Junta - Capital: 110.000 Cidade e estado: DNRC - Curitiba 21000 UF: PAR - 81220000 - 81070016-3	HASH: J160726834560 Página 1 de 1 Página 1 de 1
63.3.0001602-3				

1 - REQUERIMENTO

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
 Nome: SWEDISH MATCH DO BRASIL S/A
 Nire: 33300016023
 Produção: 0020162683456 - 14/07/2016
 CERTIFICADO DE DEFERIMENTO EM 15/07/2016
 DATA: 18/07/2016

4432970
00002923945
DATA: 18/07/2016

Representação Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio
 Nome: Valcir José Barbosa Dantas
 Assinatura: Valcir José Barbosa Dantas
 Telefone de contato: 9-8211-0338

RIO DE JANEIRO
Local
14/07/2016
Data

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

DECISÃO SINGULAR DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(is) Igual(ais) ou semelhante(s):
 SIM NÃO

Processo em ordem A decisão
 Data
 Responsável

NÃO NÃO
 Data Responsável Data Responsável

DECISÃO SINGULAR
 Processo em exigência (Vide despacho em folha anexa) 1ª Exigência 2ª Exigência 3ª Exigência 4ª Exigência
 Processo deferido. Publique-se e arquivar-se
 Processo indeferido. Publique-se
 Data Responsável

DECISÃO COLEGIADA
 Processo em exigência (Vide despacho em folha anexa) 1ª Exigência 2ª Exigência 3ª Exigência 4ª Exigência
 Processo deferido. Publique-se e arquivar-se
 Processo indeferido. Publique-se
 Data Responsável

R. Brando Mário Antonio de O. Simão
 Vogal JUCERJA Vogal
 Id. Funcional: 4403231-5 Id. 5071780-4
 Presidente da Junta Vogal

Renato Mansur
 Vogal JUCERJA
 Id. Funcional: 5075825-0

OBSERVAÇÕES

Bernardo F. S. Borwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
 Empresa: SWEDISH MATCH DO BRASIL S/A
 Nire: 33300016023
 Protocolo: 0020162683456 - 14/07/2016
 CERTIFICADO DE DEFERIMENTO EM 15/07/2016, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
 Autenticação: 099ECAFAE41D136C5DDA628C7DC381BCAD98B70361641B755B101F7B9ABD2EF2
 Arquivamento: 00002923945 - 18/07/2016

513
250
21
784

Swedish Match.

151
11/07/2016

058

4432973

exportação de peças e acessórios para isqueiros e quaisquer atividades acessórias aos objetivos indicados ou com eles relacionados, podendo ainda participar do capital de outras sociedades. Parágrafo Primeiro: - A Sociedade poderá adquirir ações, quotas ou participações em outras empresas. Parágrafo Segundo: - A Sociedade poderá exercer suas atividades no país ou no exterior. Artigo 3º - A sede da Companhia é na Rua Visconde de Pirajá nº 250 - 5º pavimento e parte do 6º pavimento, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Parágrafo Único - Por simples deliberação da Diretoria poderão ser abertos e fechados escritórios, depósitos e filiais em qualquer localidade do Brasil e no estrangeiro. Artigo 4º - A duração da Sociedade será por prazo indeterminado. Título II - Do Capital Social - Artigo 5º - O Capital Social é de R\$ 38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais), que se encontra totalmente subscrito e integralizado, dividido em 123.283.108 (cento e vinte e três milhões, duzentas e oitenta e três mil, cento e oito) ações nominativas, sendo 88.524.895 (oitenta e oito milhões, quinhentas e vinte e quatro mil, oitocentas e noventa e cinco) ações ordinárias, sem valor nominal e 34.758.213 (trinta e quatro milhões, setecentas e cinquenta e oito mil, duzentas e treze) ações preferenciais, tendo estas um valor nominal de R\$ 0,30 (trinta centavos). Parágrafo Primeiro - As ações preferenciais obedecerão às cláusulas seguintes: (a) - Darão direito a voto; (b) - Usufruirão do pagamento de um dividendo anual de 14% (quatorze por cento), não cumulativo, sobre o valor nominal das ações, que será pago desde que apurado, de acordo com os estatutos sociais da Companhia, lucro líquido disponível no respectivo exercício social; (c) - Usufruirão de um dividendo intermediário de 5% (cinco por cento) no ano social, que será pago por conta dos dividendos anuais, após levantado o balanço referente ao primeiro semestre do exercício social, e desde que o lucro disponível, apurado no semestre, na forma da alínea anterior, permita o pagamento daquele dividendo intermediário; (d) - Direito ao recebimento de dividendos complementares, em igualdade de condições com ações ordinárias, após terem, os titulares destas, recebido um dividendo de 14% (quatorze por cento) ao ano; (e) - Direito às bonificações de ações da mesma categoria e classe das possuídas; (f) - Todos os demais direitos estatutários conferidos às ações ordinárias. Parágrafo Segundo - As ações são indivisíveis perante a Companhia podendo ser representadas por cautelares ou títulos múltiplos assinados por 02 (dois) Diretores. Título III - Da Assembléia Geral - Artigo 6º - A assembléia geral, que é o órgão deliberativo da Sociedade, reunir-se-á, ordinariamente, dentro dos quatro primeiros meses que se seguirem ao encerramento do exercício social, para deliberar sobre a tomada de contas da Diretoria, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras, deliberar sobre a

Swedish Match do Brasil S.A.

Visiting address: Rua Visconde de Pirajá 250 - 5º andar - Ipanema 22410-000 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil	Phone: +55 21 2227-9600	Fax: +55 21 2522-1904	Web Site: www.swedishmatch.com.br
--	----------------------------	--------------------------	--------------------------------------

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SWEDISH MATCH DO BRASIL S/A
Nire: 33330016023
Protocolo: 0020162683456 - 14/07/2016
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/07/2016, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO
Autenticação: 099ECAFAE41D136C5DDA628C7DC3818CAD98B70361641B7555101F7B9A8D2EF2
Arquivamento: 00002923945 - 18/07/2016


Bernardo F. S. Barwanger
Secretário Geral

Swedish Match.

A 11452

064

4432974

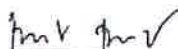
destinação do lucro líquido do exercício, distribuição de dividendos e, quando for o caso, eleger a Diretoria, os membros do Conselho Fiscal, e aprovar a correção da expressão monetária do capital social. A assembleia geral reunir-se-á extraordinariamente, sempre que regularmente convocada para decidir sobre matérias de sua competência, nos casos e na forma previstos em lei. **Artigo 7º** - As assembleias gerais serão dirigidas por uma mesa presidida pelo Diretor-Presidente, ou na sua ausência por qualquer outro Diretor, e complementada por um Secretário, que o Presidente escolherá dentre os acionistas presentes. **Artigo 8º** - Será necessária a prévia aprovação da assembleia geral para que a Diretoria possa transigir e renunciar direitos da Companhia, contrair obrigações, alienar ou gravar bens da Companhia em montante superior ao capital social, bem como para autorizar a Diretoria para em conjunto dar aval ou fiança a terceiros, em montante superior a 15% (quinze por cento) do capital social. **Artigo 9º** - Os acionistas poderão ser representados, na assembleia geral, por procurador constituído há menos de 01 (um) ano, que seja acionista ou administrador da Sociedade, ou, ainda, por advogado, que deverá depositar, na sede social, a sua procuração com 03 (três) dias de antecedência da data marcada para a assembleia. **Parágrafo Único** - Os titulares das ações deverão figurar como acionistas inscritos no livro próprio da Companhia até 08 (oito) dias antes da data da assembleia, podendo, ainda, ser-lhes exigida prova de identidade. **Título IV - Da Diretoria - Artigo 10** - A Sociedade será gerida e administrada por uma Diretoria a qual será composta de no mínimo 02 (dois) e no máximo de 08 (oito) membros, acionistas ou não, residentes no País, sendo um Diretor-Presidente e os demais Diretores, sem designação especial, todos eleitos pela assembleia geral, pelo prazo de 03 (três) anos, podendo ser reeleitos. **Parágrafo Único** - Aos Diretores, nos termos dos presentes Estatutos Sociais, compete representar a Sociedade, em Juízo ou fora dele, praticando todos os atos necessários à gestão da Sociedade e constituindo procuradores. **Artigo 11** - Os Diretores da Sociedade serão investidos nos seus cargos mediante assinatura de termo de posse no "Livro de Atas de Reuniões de Diretoria". **Artigo 12** - Os Diretores serão eleitos pela Assembleia Geral cabendo à Diretoria, em reuniões, e de comum acordo, atribuir, a cada um de seus membros eleitos, honorários mensais, que englobadamente atinjam no máximo o montante anual fixado pela assembleia geral para a Diretoria. **Artigo 13** - Vagando cargo de Diretoria, os demais membros poderão designar substituto provisório que desempenhará as funções do substituído até a

llr

Swedish Match do Brasil S.A.

Visiting address:	Phone:	Fax:	Web Site:
Rua Visconde de Pinjã, 250 - 5º andar - Ipanema 22410-000 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil	+55 21 2227-9500	+55 21 2522-1904	www.swedishmatch.com.br

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SWEDISH MATCH DO BRASIL S/A
Nire: 33300016023
Protocolo: 0020162683456 - 14/07/2016
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/07/2016, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 099ECAF4E41D136C5DDA628C7DC3818CAD98B70361641B755B101F7B9A8D2EF2
Arquivamento: 00002923945 - 18/07/2016


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

*** Swedish Match.

4432975

primeira assembleia geral que se realizar. **Artigo 14** - A Diretoria reunir-se-á sempre que necessário, sendo as suas resoluções lavradas no "Livro de Atas de Reuniões de Diretoria". Parágrafo Único - As resoluções da Diretoria serão tomadas por maioria de votos dos presentes. Em caso de empate prevalecerá o voto do Diretor-Presidente. **Artigo 15** - Para a prática de atos que obriguem a Sociedade e assinatura dos respectivos instrumentos, observar-se-á o seguinte: **I** - Compete a quaisquer dois membros da Diretoria, conjuntamente, constituir mandatários "ad-negotia" em nome da Sociedade. Compete a qualquer membro da Diretoria, isoladamente, constituir procuradores "ad-judicia"; **II** - Compete a qualquer membro da Diretoria, isoladamente, ou a um procurador com poderes específicos, admitir, contratar, suspender ou demitir empregados; **III** - Compete a quaisquer dois membros da Diretoria, conjuntamente, ou em conjunto com um procurador com poderes específicos ou ainda dois procuradores nomeados, nos termos do Inciso I deste Artigo, com poderes específicos, firmar quaisquer documentos que obriguem a sociedade ou a envolvam em responsabilidade, ressalvado o disposto nos Incisos IV e V deste Artigo; **IV** - Na emissão de cheques e ordens de pagamento contra contas correntes bancárias, no aceite de duplicatas de vendas mercantis e no endosso das mesmas para desconto, a Sociedade será representada validamente por quaisquer dois membros da Diretoria ou por qualquer um dos membros da Diretoria e um procurador com poderes específicos ou ainda, por dois procuradores com poderes específicos; **V** - Na emissão de duplicatas, no respectivo endosso para cobrança e no endosso de cheques para depósito em conta da Sociedade, esta será representada validamente por qualquer um dos membros da Diretoria, ou por procuradores da Sociedade, isoladamente, com poderes específicos. **Artigo 16** - A Diretoria poderá nomear Diretores Adjuntos para, na qualidade de assessores, atuar nas esferas que lhes forem indicadas pelos Diretores, desempenhando suas atribuições por prazo não superior ao mandato da Diretoria em exercício, podendo serem reconduzidos. **Título V - Do Conselho Consultivo - Artigo 17** - A Diretoria poderá ser assistida por um Conselho Consultivo, composto por até 06 (seis) membros, sendo um deles o Presidente, todos com mandato de até 03 (três) anos, podendo ser reeleitos. Qualquer membro da Diretoria poderá fazer parte do Conselho Consultivo. Parágrafo Primeiro - Os membros do Conselho Consultivo serão investidos nos cargos mediante termo lavrado no "Livro de Atas das Reuniões do Conselho Consultivo". Parágrafo Segundo - Os honorários dos membros do Conselho Consultivo serão

Swedish Match do Brasil S.A.

Visiting address:

Rua Visconde de Paraíba, 250 - 5ª andar - Ipanema
22410-000 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil

Phone:

+55 21 2227-9600

Fax:

+55 21 2522-1904

Web Site:

www.swedishmatch.com.br

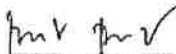
Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SWEDISH MATCH DO BRASIL S/A
Nire: 33300016023

Protocolo: 0020162683456 - 14/07/2016

CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/07/2016, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.

Autenticação: 099ECAF4E41D136C5DDA628C7DC3818CAD98B70361641B755B101F7B9A8D2EF2

Arquivamento: 00002923945 - 18/07/2016


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

11453

Swedish Match.

114524

os f

6.

4432976

fixados anualmente pela assembleia geral. **Competência e forma de Deliberação do Conselho Consultivo:** **Artigo 18** - Compete ao Conselho Consultivo: (a) - Opinar sobre as diretrizes dos negócios da Companhia; (b) - Expedir recomendações para preservação, continuação e desenvolvimento dos negócios sociais; e (c) - Opinar sobre qualquer assunto que lhe for submetido pela Diretoria. **Parágrafo Primeiro** - O Conselho Consultivo reunir-se-á na sede da Companhia ou em outro local que for indicado na convocação, por convite de qualquer de seus membros com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência, indicando na convocação o local, dia e hora em que se reunirá. Os Conselheiros poderão ser representados por outros membros. As resoluções serão tomadas por maioria absoluta de votos. **Parágrafo Segundo** - As atas de todas as reuniões serão lavradas no "Livro de Atas de Reuniões do Conselho Consultivo". **Título VI - Do Conselho Fiscal - Artigo 19** - O Conselho Fiscal é órgão não permanente, e só será instalado pela Assembleia Geral, a pedido de acionistas na forma da lei. **Artigo 20** - Quando instalado, o Conselho Fiscal será composto de 03 (três) membros, e de suplentes em igual número, acionistas ou não eleitos pela Assembleia Geral. **Artigo 21** - A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os eleger, respeitado o limite mínimo legal. **Título VII - Do Exercício Social e dos Lucros - Artigo 22** - O exercício social corresponderá ao período entre 1º de janeiro a 31 de dezembro. **Artigo 23** - No fim de cada exercício social no último dia do mês de dezembro de cada ano, a Diretoria deverá providenciar o relatório da administração, o balanço patrimonial, a demonstração de lucros ou prejuízos acumulados, a demonstração do resultado do exercício e a demonstração das origens e aplicações dos recursos. **Parágrafo Primeiro** - A Companhia poderá quando julgar conveniente, levantar balancetes semestrais, ou em períodos menores, na conformidade do previsto no artigo 204, parágrafo primeiro, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, distribuindo, ou não, dividendos. **Parágrafo Segundo** - Juntamente com o balanço e a demonstração de lucros ou prejuízos acumulados, será encaminhada à assembleia geral, para que esta delibere a respeito, a proposta para a distribuição de dividendos. **Artigo 24** - Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o imposto sobre a renda. **Parágrafo Primeiro** - Ressalvadas as hipóteses previstas no artigo 202 da Lei nº 6404/76, a Sociedade distribuirá, entre todos os seus acionistas, um dividendo mínimo de 25% (vinte e cinco por cento), calculado sobre o lucro líquido apurado na

ler

Swedish Match do Brasil S.A.

Visiting address: Rua Visconde de Prajá, 250 - 1º andar - Ipanema 22410-000 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil	Phone: +55 21 2227-8600	Fax: +55 21 2522-1904	Web Site: www.swedishmatch.com.br
---	-----------------------------------	---------------------------------	---

Bernardo F.S. Borwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SWEDISH MATCH DO BRASIL S/A
Nire: 33300016023
Protocolo: 0020162683456 - 14/07/2016
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/07/2016, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 099ECAF4E41D136C5DDA628C7DC3818CAD98B70361641B755B101F7B9A8D2EF2
Arquivamento: 00002923945 - 18/07/2016

*** Swedish Match.

4432977

forma do "caput" deste artigo, diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (a) - 5% (cinco por cento) para a reserva legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social; (b) - Importâncias destinadas à constituição de outras reservas e contingências admitidas em lei, e consideradas convenientes ou recomendáveis pela Diretoria, "ad-referendum" da Assembleia Geral; (c) - Lucros a realizar transferidos para a respectiva reserva, e lucros anteriormente registrados nessa reserva que tenham sido realizados no exercício.

Parágrafo Segundo - No pagamento de dividendos e/ou bonificações em dinheiro, observar-se-á o seguinte: I - Do saldo dos lucros do primeiro semestre, acrescido das sobras dos lucros anteriores, se houver, a Diretoria retirará o "quantum" que julgar conveniente para a distribuição dos dividendos e/ou bonificações correspondentes, que poderão ser pagos desde logo; II - Do Saldo dos lucros do segundo semestre, e de anteriores, se houver, poderá, a Diretoria, retirar o "quantum" para o dividendo complementar (2º semestre), o qual, entretanto, só poderá ser pago depois de aprovado pela assembleia geral; III - A qualquer tempo, a critério da Diretoria, poderão ser levantados balanços extraordinários para atender aos interesses da Sociedade ou de seus acionistas, inclusive para autorizar a distribuição de dividendos "ad referendum" da Assembleia Geral, observado o disposto no parágrafo primeiro do artigo 204 da Lei nº 6.404/76; IV - Na distribuição de dividendos serão observadas as normas constantes do parágrafo primeiro do artigo 5º dos presentes estatutos.

Parágrafo Terceiro - A destinação do saldo do lucro, se houver, será a seguinte: 50% (cinquenta por cento) à reserva para manutenção dos parques fabris e 50% (cinquenta por cento) para melhorias e diversificações, cujo montante não poderá ultrapassar o capital social.

Título VIII - Transformação - Artigo 25 - A Companhia poderá ser transformada em outro tipo de Sociedade, mediante a aprovação de acionistas que representem dois terços do capital social.

Título IX - Liquidação - Artigo 26 - A Sociedade entrará em liquidação nos casos legais ou por deliberação de acionistas que representem a maioria do capital social, reunidos em assembleia geral especialmente convocada para esse fim, a qual estabelecerá o modo e o prazo de liquidação, competindo-lhe nomear o liquidante e os membros do Conselho Fiscal que, conforme solicitação de acionista, funcionará durante o período da liquidação.

Swedish Match do Brasil S.A.

Visiting address:

Rua Visconde de Pirajá, 250 - 5º andar - Ipanema
22410-000 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil

Phone:

+55 21 2227-8500

Fax:

+55 21 2522-1904

Web Site:

www.swedishmatch.com.br

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: SWEDISH MATCH DO BRASIL S/A

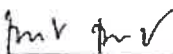
Nire: 33300016023

Protocolo: 0020162683456 - 14/07/2016

CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/07/2016, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO

Autenticação: 099ECAFAE41D136C5DDA628C7DC3818CAD98B70361641B7555101F7B9A8D2EF2

Arquivamento: 00002923945 - 18/07/2016


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Swedish Match.

11456

Luiz

6) ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a tratar, foi a Sessão suspensa pelo tempo necessário à lavratura da presente Ata, que após lida e aprovada, vai por todos os presentes assinada.

4432978

Rio de Janeiro, 9 de Julho de 2016.
SWEDISH MATCH DO BRASIL S.A.

Assinaturas: Stg Peter Hedlund - Presidente da Assembleia; Luiz Carlos Renaux - Secretário da Assembleia; Swedish Match Overseas B.V. - Stg Peter Hedlund e Luiz Carlos Renaux

Atesto que a presente é cópia fiel extraída do original



LUIZ CARLOS RENAUX
Secretário da Assembleia

Age SMB 9-7-2016

Swedish Match do Brasil S.A.

Visiting address: Rua Visconde de Pirajá, 250 - 5º andar - Ipanema 22410-000 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil	Phone: +55 21 2227-9600	Fax: +55 21 2527-1904	Web Site: www.swedishmatch.com.br
---	----------------------------	--------------------------	--------------------------------------

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SWEDISH MATCH DO BRASIL S/A
Nire: 33300016023
Protocolo: 0020162683456 - 14/07/2016
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/07/2016, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO
Autenticação: 099ECAFAE41D136C5DDA628C7DC3818CAD98870361641B755B101F7B9A802EF2
Arquivamento: 00002923945 - 18/07/2016



Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

SWEDISH MATCH

ATA DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DA SWEDISH MATCH DO BRASIL S.A., REALIZADAS ÀS 10:00 HORAS DO DIA 29 DE ABRIL DE 2014.

(LAVRADA NOS TERMOS DO PARÁGRAFO PRIMEIRO DO ARTIGO 130 DA LEI Nº 6.404/76)

C.N.P.J./M.F. Nº 33.016.338/0001-90

NIRE Nº: 33.3.0001602-3

- 1) **DATA, HORA E LOCAL DAS ASSEMBLÉIAS:** - Às 10:00 horas do dia 29 de Abril de 2014, na sede social sita à Rua Visconde de Pirajá nº 250 - 5º andar e parte do 6º andar - Ipanema, Rio de Janeiro - RJ.
- 2) **MESA DIRETORA:** - Diretor, Sr. Stig Peter Hedlund e Secretário, Sr. Luiz Carlos Renaux.
- 3) **CONVOCAÇÃO:** - Publicações feitas no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro dos dias 9, 10 e 11/4/2014, nas folhas 57, 22 e 34 e no Jornal do Comercio dos dias 9, 10 e 11/4/2014, nas folhas A-16, A-16 e A-4, tudo respectivamente, com as seguintes Ordens do Dia:
 - I) **EM ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA:** a) Prestação de contas dos administradores, exame, discussão e votação das demonstrações financeiras, relativas ao exercício social encerrado em 31/12/2013; b) Destinação do lucro líquido do exercício findo e a distribuição de Dividendos e Juros Sobre o Capital Próprio; c) Reeleição dos membros da Diretoria; d) Outros assuntos de interesse geral da sociedade.
 - II) **EM ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA:** a) Outros assuntos de interesse geral da sociedade.
- 4) **PRESENÇA:** - Acionistas representando mais de dois terços do capital social subscrito e integralizado, conforme se verifica no Livro de Presença de Acionistas nº 1.
- 5) **DELIBERAÇÕES:**
 - EM ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA:
 - a) Aprovação do Relatório da Diretoria e Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013, as quais foram publicadas no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, pág. 2 Publicações a Pedido e no Jornal do Comercio, pág. A-16, ambos de 11/3/2014, ou seja, com um mês de antecedência da realização das Assembléias, nos termos do parágrafo 5º, do Artigo 133, da Lei 6.404/76.

Swedish Match do Brasil S.A.

Visiting address:

Rua Visconde de Pirajá, 250 - 5º andar - Ipanema
22410-000 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil

Phone:

+55 21 2227-9600

Fax

+55 21 2522-1904

Web Site:

www.swedishmatch.com.br

43
44

11459

b) Foi deliberado delegar a Administração da Sociedade, através de sua Diretoria, a destinação do lucro do exercício, bem como deliberar a respeito do pagamento dos Juros Sobre o Capital Próprio, na forma dos Estatutos Sociais. Na hipótese de ocorrer a distribuição, que os dividendos bem como os respectivos Juros Sobre o Capital Próprio dela resultante poderão ser atualizados monetariamente entre a data do encerramento do exercício social e a data do seu efetivo pagamento.

c) Ficam ratificadas todas as distribuições de Dividendos e Juros Sobre o Capital Próprio, ocorridas durante o exercício de 2013.

d) Foi reeleita a Diretoria da Sociedade, cujo mandato vigorará até a Assembléia Geral Ordinária que se reunirá para julgamento dos atos e contas do exercício a encerrar-se em 31 de dezembro de 2016, ou seja, até 30 de Abril de 2017, ficando, dessa forma, com a seguinte composição:

DIRETOR-PRESIDENTE: Sr.: **STIG PETER HEDLUND**, sueco, solteiro, economista, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua José Linhares, 69 aptº 501 – Leblon, CEP 22430-220, portador da Cédula de Identidade de Estrangeiro, RNE nº V111755-E, expedida pelo CGPI/DIREX/DPF e inscrito no CPF/MF sob o nº 025.458.547-78.

DIRETORES: Srs.: **LUIZ CARLOS RENAUX**, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua José Linhares nº 61 aptº 101 - Leblon, CEP 22430-220, inscrito na OAB-RJ sob o nº 23.857, e inscrito no CPF/MF sob o nº 021.078.057-68; **JOSÉ VICENTE BERNAL MAÑOSCA**, colombiano, naturalizado brasileiro, casado, engenheiro, residente e domiciliado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Mons Ivo Zanlorenzi, 1760 – aptº 2602 – Mossunguê – Campo Comprido, CEP 81210-000, portador da Carteira de Identidade nº 9.867.822-0 – SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob o nº 053.102.067-36 e **JOSÉ ANTÔNIO DA CONCEIÇÃO GONÇALVES**, português, divorciado, economista, residente e domiciliado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Fernando Moncorvo, 338 – Barra da Tijuca, CEP 22631-180, Condomínio Lagoa Mar Sul, portador da Cédula de Identidade de Estrangeiro nº V212043-0, expedida pelo CGPI/DIREX/DPF e inscrito no CPF/MF nº 054.214.807-20.

114

Swedish Match do Brasil S.A.

Visiting address:

Rua Visconde de Pirajá 250 – 5º andar – Ipanema
22410-000 – Rio de Janeiro – RJ – Brasil

Phone:

+55 21 2227-9600

Fax:

+55 21 2522-1804

Web Site:

www.swedishmatch.com.br

EM ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Autorizar a dois Diretores da empresa a nomear o Sr **GERALDO LUIZ SOARES DOMINGUES**, brasileiro casado, contador, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Comendador Bastos, 45 aptº 302 – Ilha do Governador, CEP 21911-020, portador da Carteira de Identidade nº 38.573-3 CRC-RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 036 449 527-87, como **Representante Legal** da empresa, perante a Secretaria da Receita Federal

6) ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a tratar, foi a Sessão suspensa pelo tempo necessário à lavratura da presente Ata, que, após lida e aprovada, vai por todos os presentes assinada

Rio de Janeiro, 29 de Abril de 2014


SWEDISH MATCH DO BRASIL S.A.


Assinaturas: Stig Peter Hedlund - Presidente da Assembléia; Luiz Carlos Renaux - Secretário da Assembléia; Swedish Match Overseas B.V. – Stig Peter Hedlund e Luiz Carlos Renaux.

Atesto que a presente é cópia fiel extraída do original.


LUIZ CARLOS RENAUX
Secretário da Assembléia

agoe smb 29/4/14

 **JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**
Nome: SWEDISH MATCH DO BRASIL S/A
Nire: 33.3.0001602-3
Protocolo: 00-2014/167455-0
CERTIFICO QUE A PRESENTE FOTOCÓPIA TEM O MESMO VALOR DO ORIGINAL DE ACORDO COM O INCISO II DO ARTIGO 76 DECRETO 1.800 DE 30 DE JANEIRO DE 1996 SOB O Nº 00002624627
DATA: 19/05/2014
Valéria G. M. Serra
SECRETARIA GERAL

 **JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**
Nome: SWEDISH MATCH DO BRASIL S/A
Nire: 33.3.0001602-3
Protocolo: 00-2014/167455-0
CERTIFICADO DE ENCERRAMENTO EM
F. DATA ABAIXO
19/05/2014 E O REGISTRO SOB O NÚMERO
DATA 19/05/2014
00002624627
Valéria G. M. Serra
SECRETARIA GERAL

Swedish Match do Brasil S.A.

Visiting address:

Rua Visconde de Pirajá, 250 – 5º andar – Ipanema
22410-000 – Rio de Janeiro – RJ – Brasil

Phone:

+55 21 2227-9600

Fax:

+55 21 2522-1934

Web Site:

www.swedishmatch.com.br

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MESQUITA

Processo nº 0011290-44.2010.8.19.0038

J Intime-se o i. Representante do Sindicato para que se manifeste acerca do NOVO aditivo consolidado, onde consta expressamente a determinação de R\$ 10 de 000,00 para a classe I. Com a manifestação, ao AJ, na mesma página, após, ao MP após decrete sobre nova assembleia. Inje 10 dias.

SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA. – “Em Recuperação Judicial”, já

devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem, por seus advogados abaixo assinados, apresentar a versão consolidada do Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial, que já contempla integralmente as sugestões de alteração e irresignações verificadas nos autos no período compreendido entre a audiência especial realizada no dia 19.04.2018 e a presente data.

Ante o exposto, a Recuperanda requer a intimação prévia do i. representante do Sindicato para que ratifique, nos presentes autos, sua concordância prévia ao Aditivo ora anexado, determinando-se, na sequência, a convocação de nova AGC.

Termos em que,

Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 21 de junho de 2018

André Luiz Oliveira de Moraes

OAB/RJ 134.498

Rafaella Savaget Madeira

OAB/RJ 150.596

Ruan Carvalho Buarque de Holanda
Ruan Carvalho Buarque de Holanda

OAB/RJ 186.561

ADITIVO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL
“ADITIVO”

**SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA. – “Em
Recuperação Judicial”**

**Processo n. 0011290-44.2010.8.19.0038 em trâmite na 1 Vara Cível da Comarca de
Mesquita - RJ**

Rio de Janeiro, 21 de junho de 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Pereira', with a stylized flourish below it.

1. CONSIDERAÇÕES PRÉVIAS

1143

1.1 Da Iniciativa da Mediação

Em virtude das diversas questões processuais pendentes de saneamento, o Exmo. Juiz de Direito, Dr. Gustavo Quintanilha Telles de Menezes, designou audiência especial realizada no dia 19.04.2018, cuja ata (“ATA”) é parte integrante e inseparável do presente “Aditivo” através do Anexo 1.

Compareceram à audiência especial os sócios da Recuperanda, acompanhados de seus patronos e consultores financeiros, bem como o ilustre membro do Ministério Público, o i. Administrador Judicial e diversos credores das Classes I (trabalhistas), II (detentores de garantia real) e III (quirografários).

Conforme se verifica pela brilhante mediação conduzida pelo i. Magistrado, os interessados debateram e enfrentaram as diversas circunstâncias que dificultavam a implementação do Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”) originalmente aprovado em Assembleia Geral de Credores.

Restou claro que o maior obstáculo ao cumprimento do PRJ decorre do fato de que diversos credores da Classe I ainda não estão devidamente habilitados no Quadro Geral de Credores (“QGC”), havendo cerca de 53 (cinquenta e três) habilitações de crédito ainda pendentes de julgamento, relativas à aproximadamente 285 (duzentos e oitenta e cinco) empregados, sendo que o MM. Juízo diligentemente já promoveu o julgamento de diversos incidentes após a realização da audiência especial realizada no dia 19.04.2018.

A empresa seguiu ao longo dos anos operando conforme seu novo objeto social, qual seja, locação e arrendamento de imóveis próprios para que terceiros continuassem exercendo nos locais a sua atividade original de comércio varejista, mantendo enxuta equipe de colaboradores, bem como o corpo jurídico necessário para a preservação do projeto nas áreas tributária, trabalhista e de recuperação judicial.

Preservou-se, portanto, sua relevante função social, uma vez que o encerramento de suas atividades com a arrecadação dos ativos resultaria em abandono e perda de valor de seus

imóveis, que por outro lado continuaram operando e gerando empregos e riqueza através da manutenção da fonte produtora.

Em que pese o inequívoco alcance de um dos princípios norteadores do instituto da recuperação judicial, revela-se crucial que seja atendido o igualmente importante objetivo de satisfação dos créditos habilitados, o que será possível por meio da aprovação e implementação do presente Aditivo ao PRJ.

1.2 Do Resultado da Mediação

Dentre outras providências, foi estabelecida na audiência especial a utilização do saldo existente em contas judiciais para o pagamento da Classe I no prazo de 30 (trinta) dias contados da aprovação do presente aditivo em AGC.

Tendo em vista que a Recuperanda, com a anuência de seus sócios, ofereceu parte dos Ativos Produtivos como forma de geração de novas receitas não previstas no PRJ original para o pagamento dos credores das Classes II e III, restou definido o prazo de 90 (noventa) dias para a alienação dos imóveis, prevendo-se ainda a possibilidade de constituição de garantia real sobre os mesmos em favor dos credores (itens 6 e 14 da Ata da Audiência Especial).

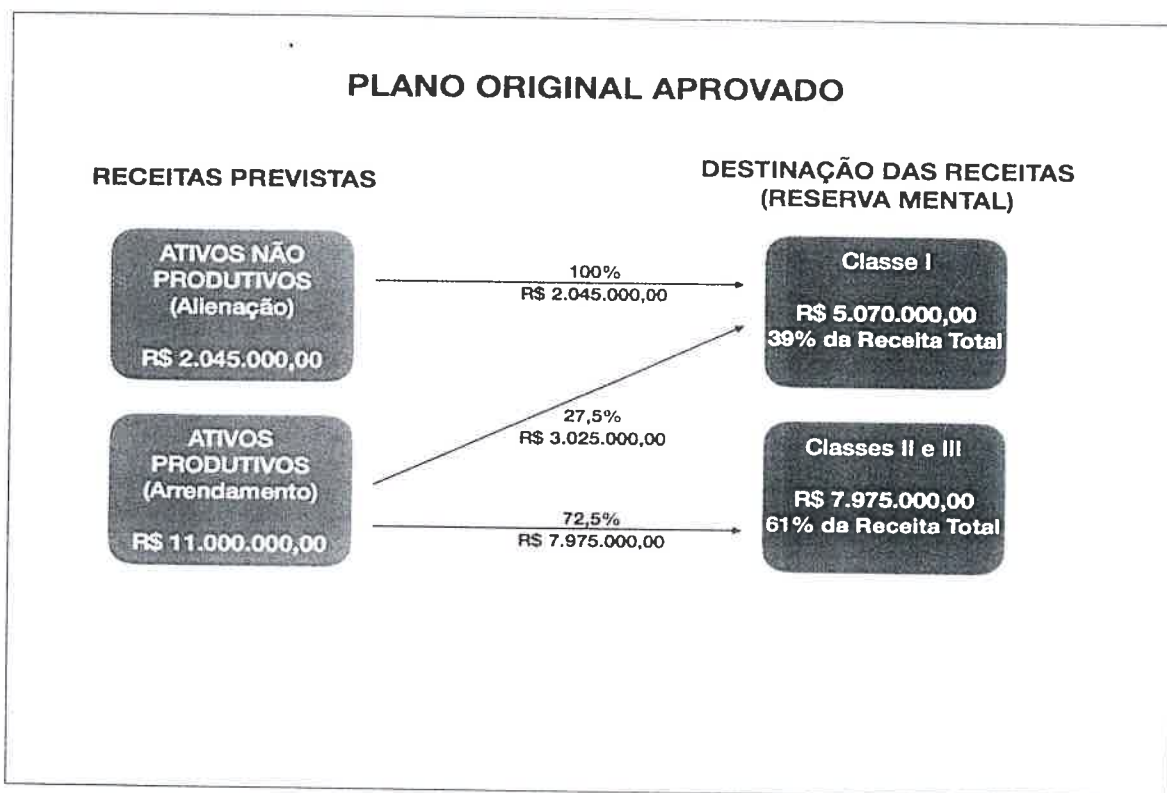
Para tanto, foram estabelecidos critérios objetivos para agilizar o julgamento das habilitações pendentes, contando com a diligência conjunta do ilustre Administrador Judicial, dos representantes dos credores ainda não habilitados e dos patronos da Recuperanda.

Além disso, de forma objetiva, o presente Aditivo já conta com as sugestões de alteração e irresignações verificadas nos autos no período compreendido entre a audiência especial realizada no dia 19.04.2018 e a presente data.



2. PREMISSAS DAS FONTES DE RECEITA

Originalmente, o PRJ previa duas fontes de receita para o pagamento dos credores: (i) a alienação de “Ativos Não Produtivos”, que consistiam em terrenos, prédios e imóveis onde não eram exploradas atividades de comércio varejista, e cujo produto da venda seria integralmente destinado ao pagamento da Classe I; e (ii) o arrendamento de “Ativos Produtivos”, que eram as lojas próprias onde a Recuperanda exercia a atividade de Supermercado, e cujo produto das locações e/ou arrendamentos seriam compartilhados na proporção de 27,5% (vinte e sete e meio por cento) destinados ao complemento do pagamento da Classe I e 72,5% (setenta e dois e meio por cento) destinados ao pagamento das Classes II e III;

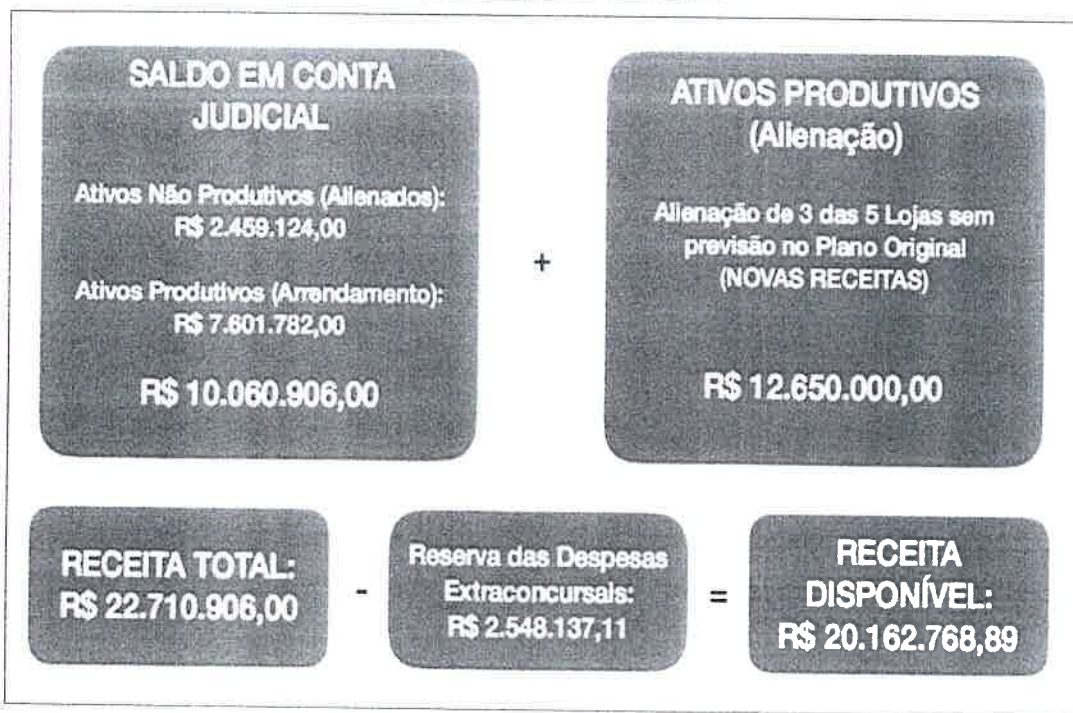


As dificuldades de implementação do PRJ original e a demora no pagamento dos credores não podem ser imputadas à Recuperanda, conforme já exposto claramente em decisão proferida nos autos da presente recuperação judicial¹.

¹ Trecho da decisão proferida em 21.06.2016 pela magistrada Exma. Dra. Alessandra Cristina Tufvesson, então Juíza de Direito em exercício da 1 Vara Cível de Mesquita - RJ: “(...) evidencia-se que a demora judicial não pode ser oposta ao direito de recuperação da empresa autora e que deve, assim, ser consolidado o quadro e só então iniciado o cômputo do prazo de pagamento desta categoria de credores pela empresa em recuperação (...)”.

No entanto, apesar da ausência de pagamento, a qual, repita-se à exaustão, não pode ser imputada à Recuperanda, receitas foram sendo geradas ao longo processo em 2 (duas) contas judiciais distintas, sendo a primeira proveniente da venda de ativos não produtivos e a segundo fruto do acumulo de recebíveis de arrendamento/locação, conforme detalhamento do quadro abaixo:

Recursos Disponíveis²



Portanto, houve um incremento de receitas na ordem de 56% (cinquenta e seis por cento) que ocorreu justamente em virtude da plena manutenção das operações das Lojas da Recuperanda, possibilitando o pagamento dos credores, conforme será detalhado abaixo.

3. PAGAMENTO AOS CREDORES

Respeitadas as premissas dos termos da Ata da Audiência Especial realizada em 19.04.2018, bem como as sugestões de alteração e irrisignações verificadas nos autos desde então, apresenta-se abaixo as condições e meios para realização de pagamento aos credores.

² Ref. 05/2018.

Classe I:

3.1. Será destinado aos Credores da Classe I o valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), decorrente da composição dos valores depositados nas contas judiciais, considerando o aumento substancial do Quadro Geral de Credores em virtude dos incidentes processuais julgados ao longo do processo e que ainda pendem de julgamento.

3.2. Conforme previsto no item 15 da Ata da Audiência Especial, o pagamento se dará em 30 (trinta) dias contados da data da aprovação do presente Aditivo em Assembleia Geral de Credores, desde que finalizada a atualização do QGC prevista no item 4 da Ata da Audiência Especial de 19.04.2018, com o julgamento das habilitações de crédito e ações ordinárias pendentes, bem como das cartas de vênias da Justiça do Trabalho que tenham sido juntadas aos autos em até 24 (vinte e quatro) horas contadas da realização da referida audiência. Apenas na ocasião da finalização desta atualização do QGC será conhecido o valor exato do volume total de créditos desta Classe, permitindo, assim, o pagamento proporcional para quitação integral da Classe I.

3.3. Os valores que não tiverem sido contemplados na atualização do QGC em razão da não observância dos trâmites previstos na Lei 11.101/2005, bem como pelo descumprimento do prazo para a apresentação de cartas de vênias da Justiça do Trabalho fixados pelo i. Juízo na audiência Especial de 19.04.2018, serão pagos através do eventual saldo de soberrateio previsto no item 7 da Ata da Audiência Especial.

3.4. Para assegurar que a correção dos valores será feita de forma isonômica, nos termos do item 10 da Ata da Audiência Especial, a finalização das alterações ao QGC prevista no item 3.2 deverá contemplar a atualização dos créditos até a data do pedido de recuperação judicial, conforme disciplina do artigo 9, inciso II, da Lei 11.101/2005, aplicando-se a correção retroativa na hipótese de créditos liquidados após a data do pedido, que se deu em 18.11.2009.

3.5. Para a realização dos pagamentos, será formado um Incidente de Apresentação de Procuração a ser apensado aos autos da Recuperação Judicial, ou qualquer outra medida processual que o Juízo entenda pertinente para o atingimento de tal fim, no qual os

11463

patronos dos credores deverão promover a juntada dos respectivos instrumentos de mandato com poderes especiais, inclusive para levantar mandados de pagamento, receber e dar quitação, e deverão fazê-lo após a aprovação do presente Aditivo, conforme previsto no item 16 da Ata da Audiência Especial.

Classes II e III:

3.6. Aos Credores das Classes II e III será disponibilizado o montante equivalente ao produto da alienação dos 3 (três) ativos produtivos, deduzidos os pagamentos dos credores extraconcursais conforme previsto na audiência Especial de 19.04.2018.

3.7. Os ativos atualmente estão avaliados em R\$ 12.650.000,00 (doze milhões, seiscentos e cinquenta mil reais), conforme laudos que compõem o Anexo 2.

3.8. Nos termos da lógica dos itens 6 e 7 da Ata da Audiência Especial, respeitado o pagamento do eventual saldo dos créditos extraconcursais, o valor que exceder o montante de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) destinados às Classes II e III será objeto de um sobrerateio com a destinação de 27,5% (vinte e sete e meio por cento) para a Classe I e 72,5% (setenta e dois e meio por cento) para as classes II e III.

3.9. Os ativos produtivos previstos na cláusula 3.6 são constituídos por 3 (três) imóveis de propriedade da Recuperanda, devidamente identificados no Anexo 2, atualmente arrendados ou alugados para terceiros e onde hoje operam comércios varejistas. Serão alienados na forma de Unidades Produtivas Isoladas (UPI), conforme a disciplina dos artigos 142 e 144 da Lei 11.101/2005, com a proteção prevista no artigo 60 da mesma lei com relação à ausência de sucessão nas obrigações da Recuperanda, respeitado, quando couber, eventual direito de preferência dos atuais locatários e/ou arrendatários dos referidos imóveis que poderão exercer a prerrogativa de cobrir, pelo mesmo valor e condições de pagamento, a proposta vencedora após a divulgação do resultado do leilão, pregão ou propostas fechadas, caso a alienação não se concretize por venda direta nos termos do artigo 144 da Lei 11.101/2005. Os valores mínimos para as alienações, que poderão ocorrer em conjunto ou separadamente, serão os das respectivas avaliações mencionadas na clausula 3.6. Caberá aos credores, respeitadas as regras estabelecidas nas

cláusulas 3.17 e seguintes, estabelecer valores mínimos de alienação diferentes dos previstos nas referidas avaliações.

3.10. A alienação dos ativos produtivos previstos na cláusula 3.6 deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados a partir da data da aprovação do presente Aditivo.

3.11. Conforme previsto no item 11 da Ata de Audiência Especial, aprovado este Aditivo, será constituída, em cinco dias corridos, nos termos do Anexo 5, alienação fiduciária em favor de todos os credores das Classes II e III dos imóveis indicados na cláusula 3.6, em garantia ao valor total destinados a estas classes, que deverá contemplar eventual saldo dos credores extraconcursais, contando, quando couber e a critério do Juízo Recuperacional, com a flexibilização da apresentação de Certidões Negativas de Débitos Fiscais e com a determinação da baixa de eventuais gravames posteriores ao pedido de recuperação judicial. Os custos para constituição e registro da alienação fiduciária serão arcados pela Recuperanda, incluindo o ITBI.

3.11.1. Os credores integrantes das Classes II e III, sem prejuízo da garantia fiduciária que será constituída, desde já anuem à alienação dos ativos produtivos previstos na cláusula 3.6, na forma da cláusula 3.9 e no prazo da cláusula 3.10.

3.12. Após terminado o prazo indicado na cláusula 3.10 para alienação dos ativos, caso (i) não tenha sido concluído o processo de alienação ou (ii) o leilão tenha sido negativo, a alienação fiduciária se tornará imediatamente exequível.

3.12.1 Durante os 12 (doze) meses subsequentes ao término do prazo indicado na cláusula 3.10, apenas os maiores credores das Classes II e III – atualmente o Banco Bradesco S.A. e o Fundo de Recuperação de Ativos Fundo de Investimento em Direitos Não Creditórios Não Padronizado – poderão executar a garantia. Tal execução sempre se dará em nome, por conta e em benefício de todos os credores integrantes das referidas Classes, que, neste ato, conferem-lhes mandato com amplos poderes para tanto, podendo, assim, tomar em nome de todos os credores das Classes II e III todas as medidas necessárias – inclusive perante os respectivos Cartórios de Registro de Imóveis – tendentes à execução extrajudicial da alienação fiduciária.

3.12.2. Decorrido o prazo indicado na cláusula 3.12.1, qualquer credor estará autorizado a executar a garantia, igualmente em nome, por conta e em benefício de todos os credores das Classes II e III.

3.13. Na hipótese de necessidade de execução da garantia real, o credor ou grupo de credores que houver executado as garantias deverá depositar em Juízo o montante que couber aos demais credores das Classes II e III, respeitada a proporção dos créditos habilitados.

3.13.1 Caso a execução das garantias ocorra após o encerramento da recuperação judicial, os credores detentores das garantias serão depositários dos valores que couberem aos demais credores e farão publicar a notícia da venda em jornal de grande circulação, disponibilizando o repasse dos valores em sua guarda aos demais credores, corrigidos pela variação da Taxa Referencial (TR) desde a efetiva execução até o repasse, mas sem o cômputo de juros.

3.13.2. O credor depositário poderá se desincumbir de tal ônus mediante a consignação em pagamento, a citação dos demais credores dar-se-á por edital.

3.13.3. Todas as despesas havidas com as providências aqui descritas serão abatidas pelo credor que executar a garantia real do valor a ser depositado.

3.14. Aprovado o presente Aditivo, os locatários e arrendatários estarão autorizados a efetuar o pagamento dos valores de alugueis e arrendamentos diretamente na conta a ser indicada pela Recuperanda, que voltará a gozar da gestão de suas receitas.

3.15. Decorrido o prazo previsto na cláusula 3.10, os frutos dos ativos mencionados na cláusula 3.6 serão de titularidade dos credores das Classes II e III, respeitada a proporção dos créditos habilitados, e serão repassados aos credores pela Recuperanda em periodicidade trimestral, corrigidos pela variação da Taxa Referencial (TR) e sem o cômputo de juros.

3.16. Os Credores das Classes II e III poderão deliberar acerca de eventuais ajustes ou modificações das condições de compartilhamento dos ativos e/ou garantias previstos nas cláusulas anteriores, valendo-se da disciplina da Lei 11.101/2005 até que seja proferida a sentença de encerramento da Recuperação Judicial, na forma do artigo 61, podendo prorrogar o prazo de alienação, alterar as condições e preço de venda e deliberar sobre quaisquer assuntos de seu interesse comum.

3.17. Após a sentença de encerramento, os credores das Classes II e III poderão deliberar sobre seus interesses comuns acerca do compartilhamento de ativos e/ou garantias através da convocação de “Reunião de Credores” ou “RC”, que será regida conforme a disciplina das cláusulas que seguem.

3.18. A solicitação de convocação da Reunião de Credores será feita por iniciativa dos Credores que representem no mínimo 20% (vinte por cento) do volume total dos créditos habilitados nas Classes II e III, por meio de jornal de grande circulação, contendo o local da RC, a forma de credenciamento dos credores e, de forma resumida, a ordem do dia, que poderá contemplar todo e qualquer assunto de interesse dos credores, inclusive definir preço de venda dos ativos.

3.19. A RC será instalada e presidida pelo credor que detiver o maior volume de crédito na data da realização da referida reunião. O presidente da Reunião de Credores estará automaticamente mandatado para adotar, em nome dos demais credores, as providências necessárias para a implementação dos assuntos aprovados na RC.

3.20. O secretário da RC será o credor com o segundo maior volume de crédito presente na referida reunião..

3.21. A RC instalar-se-á em primeira convocação apenas e tão somente com a presença de credores titulares de 50% (cinquenta por cento) dos créditos habilitados e, em segunda convocação, com qualquer quórum.

3.22. As deliberações serão tomadas pelos credores que representem mais da metade do valor total dos créditos presentes na Reunião de Credores computados pelo volume do crédito.

3.23. Dos trabalhos e deliberações da RC será lavrada ata assinada pelo presidente e pelo secretário e vinculará a todos os credores das Classes II e III.

3.24. Os créditos extraconcursais, nos termos da planilha do Anexo 3 e dos relatórios mensalmente apresentados ao i. Administrador Judicial, serão pagos imediatamente após a aprovação do presente Aditivo através de eventual saldo de recursos remanescentes em contas judiciais. Não havendo saldo suficiente para a quitação integral dos extraconcursais, tais credores serão pagos imediatamente após a alienação dos ativos previstos na cláusula 3.6, destinado ao pagamento das Classes II e III, respeitada a disciplina da cláusula 3.8, ou ainda através de novas receitas de locação ou arrendamento de ativos que sejam de titularidade da Recuperanda.

3.25. Em caso de os ativos não serem vendidos conforme determinado nos dispositivos acima (mediante leilão judicial ou leilão no procedimento de alienação fiduciária), quaisquer dos credores poderá apresentar proposta abaixo do valor de avaliação, que será (ão) submetida (s) à aprovação em RC.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. As disposições deste Aditivo vinculam o Supermercados Alto da Posse e seus Credores, seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da homologação judicial.

4.2. Permanecerão válidas as disposições do PRJ original que não sejam conflitantes, suprimidas ou contraditórias com os termos do presente Aditivo.

4.3. Em atenção à lógica exposta no item 12 da Ata da Audiência Especial, os credores que aprovarem o presente Aditivo em AGC reconhecem a perda de objeto de eventuais recursos que tenham manejado contra a aprovação do PRJ original.

4.4. Nos termos do item 8 da Ata da Audiência Especial, observado o entendimento da Justiça do Trabalho, computar-se-ão os honorários dos advogados dos sindicatos que

representem credores da Classe I como créditos trabalhistas, os quais poderão ser incluídos no QGC na atualização prevista na cláusula 3.2, desde que respeitados os prazos e procedimentos ali disciplinados, e receberão o mesmo tratamento dos demais credores da Classe I, inclusive no rateio proporcional da receita destinada a esta classe.

4.5. O Juízo da Recuperação determinará todas as providências necessárias à implementação dos meios previstos, viabilizando o cumprimento deste Aditivo, em especial, autorizando o Administrador Judicial a proceder em todos os atos necessários.

4.6. Os Credores poderão ceder seus créditos a outros credores ou a terceiros, e a cessão produzirá efeitos desde que (i) a Recuperanda seja formal e inequivocamente comunicada no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da cessão e (ii) os cessionários recebam e confirmem o acesso a uma cópia deste Aditivo, reconhecendo que o crédito cedido estará sujeito às suas disposições a partir de sua aprovação.

4.6. As obrigações dos avalistas e dos coobrigados não serão consideradas novadas e permanecerão inalteradas, mesmo com a aprovação desse Aditivo.

SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE – em Recuperação Judicial

Luís Laurenceo de Vello
Fernando José Lima

Relação de Anexos

Anexo 1 – ATA da audiência realizada em 19/04/2018;

Anexo 2 – Relação e Avaliação de 3 (três) imóveis que compõem os Ativos Produtivos que poderão ser alienados;

Anexo 3 – Planilha descritiva das despesas realizadas no curso da presente recuperação judicial e não pagas.

Doc. 1

Processo nº:	0011290-44.2010.8.19.0038
Tipo do Movimento:	Audiência Especial
Descrição:	<p>Em 19 de abril de 2018, na sala de audiências deste Juízo, perante o M.M. DR. JUIZ DE DIREITO, DR. GUSTAVO QUINTANILHA TELLES DE MENEZES, foi realizado o pregão e aberta a audiência designada nos autos. Presente o Exmo. Promotor de Justiça, as partes e seus advogados. Pelo MM. Dr. Juiz foi dito que: 'Nesta audiência foi dada a palavra a todos os presentes, que assinaram abaixo e no verso. Após manifestação de todos os interessados chegou-se a seguinte proposta: 1 - A empresa apresentará em 10 dias úteis uma minuta de aditivo do plano de recuperação judicial; 2- A minuta contemplará a alteração do plano original de forma a destinar ao imediato pagamento dos créditos trabalhistas toda a quantias existentes nas contas judiciais nesta data, estimadas em aproximadamente a R\$ 10.000,00 (dez milhões de reais). 3 - Serpa prevista reserva dos valores atualizados dos créditos extraconcursais; 4 - Será utilizado para pagamento a atualização do quadro geral de credores feita a partir do julgamento das 53 habilitações pendentes, relativa a 285 empregados ainda não habilitados, que se somarão aos 615 já habilitados, bem como as cartas de vênias da 3ª Vara do Trabalho que forem juntadas em 24 horas; 5 - Os pagamentos serão proporcionais ao crédito de cada um dos 900 empregados; 6- Considerará a venda de 3 dos 5 imóveis ainda restantes no ativo da empresa por 12.000.000,00 (doze milhões de reais), cujo produto será destinado para o pagamento das classes II e III até o limite; 7 - A diferença será aplicada para pagamento dos créditos extraconcursais e excedendo seu valor far-se-á um novo soberrateio nos percentuais de 27,5 por cento para trabalhistas e 72,5 por cento; 8 - Observando o entendimento da justiça do trabalho, computar-se-ão os honorários do sindicato como crédito trabalhista; 9 - Sobre o processo 000835345.2015.8.19.0213, é um dos 53 processos acima referidos. 10 - A correção dos valores deverá ser feita de forma isonômica. 11 - o aditivo trará previsão de garantia real das classes II e III a ser efetivada sobre os imóveis que serão vendidos, se a venda não ocorrer no prazo estabelecido. 12 - Os credores das classes II e III desistirão de eventuais recursos já interpostos contra a aprovação original do plano. 13 - Fica designada assembleia geral de credores para os dias 11 e 18 de junho de 2018. 14 - O prazo para a venda dos imóveis será de 90 dias da data de aprovação. 15 - Após a aprovação o início do pagamento dos créditos trabalhistas se dará em 30 dias após a aprovação. 16 - Eventuais juntadas de procuração de representantes para levantamento deverão ser feitas após a aprovação do plano. 17 - Considerando que a juntada do aditivo será feito em gabinete em 10 dias, ficam os advogados intimados para em 5 dias juntarem petições de anuência ao plano. Nada mais havendo, foi encerrada a presente.</p>

Imprimir Fechar

DOC. 02



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO Nº 50.150/17-RJ

Solicitante	SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA	Bairro	Miguel Couto
Imóvel	Urbano comercial de uso exclusivo	Mun.	Nova Iguaçu
Endereço	Estrada Deputado Darcilio Ayres Raunhetti, 150	UF	RJ



Área de Terreno	2.145,50 m ²
Área Total Construída	3.165,05 m ²
Valor de Mercado para Venda em Condições Normais	R\$ 6.600.000,00



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO Nº 50.150/17-RJ

Solicitante

SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA

Categoria

Imóvel Urbano Comercial de Uso Exclusivo

Localização

Estrada Deputado Darcílio Ayres Ranhuetti (ant. Estr. de Iguaçu), 150

Centro, Miguel Couto

Município de Nova Iguaçu, RJ.

CEP: 26023-310

Objetivo

Determinar o Valor de Mercado para Venda em Condições Normais

Finalidade

Decisão Administrativa

MARÇO / 2017



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

1 - APRESENTAÇÃO

A **BIRJ - Bolsa de Imóveis do Rio de Janeiro - Empresa Brasileira de Avaliações**, foi criada em 1939, possuindo também, escritório em São Paulo desde 1967.

Com **77** anos de atuação no mercado de avaliações, já realizou mais de 200.000 estudos em todo o território nacional.

Dedica-se única e exclusivamente a avaliações patrimoniais (imóveis, máquinas e equipamentos, estudos de viabilidade, vocação imobiliária, etc.), não possuindo interesse direto no mercado (compra, venda e locação).

A **BIRJ** não adota em seus orçamentos, percentuais sobre o valor do bem, não havendo interesse, portanto, na determinação do valor final da avaliação. Por tais razões, seus laudos são imparciais e confiáveis.

Os trabalhos de avaliação são sempre realizados por uma Comissão de Avaliação composta por profissionais experientes e especializados, pertencentes ao seu corpo técnico, sem subcontratações de terceiros, no intuito de preservar a qualidade, confiabilidade e confidencialidade, necessárias aos trabalhos de avaliação.

Os Laudos de Avaliação, Pareceres Técnicos, Estudos ou Relatórios são elaborados seguindo conceitos e padrões próprios de rigidez, seriedade e isenção, definidos como primordiais desde a sua fundação, atendendo ainda as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sendo acompanhados de ARTs (Anotações de Responsabilidade Técnica) junto ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia).

A **BIRJ**, através do rigor de sua conduta e filosofia, criou um conceito no mercado de avaliações: **PROBIDADE E PROFICIÊNCIA**, garantindo aos seus trabalhos seriedade e isenção.



BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

2 - PREMISSAS

Os bens avaliados pela **BIRJ** são considerados livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou comprometimentos (títulos, hipotecas, ações, contratos de locação, tombamentos, passivos ambientais, etc.) que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, sendo considerados como possuidores de documentação pública legalizada.

As informações, documentação e demais elementos fornecidos pelo solicitante contratante (ou por seus representantes credenciados) foram admitidas como verdadeiras e confiáveis.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos.

As informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram também consideradas como honestas e confiáveis.

Este Laudo de Avaliação constitui-se de peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

Os dados de quantidades físicas, como áreas, medidas, vagas de veículos, etc., foram informados por escrito ou verbalmente pelo solicitante ou seus prepostos, sendo considerados como verdadeiros.

As medidas e áreas são superficialmente checadas "in loco", quando possível.

Os bens são vistoriados para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se que toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica encontra-se em bom estado, utilizável, salvo observações no corpo do presente trabalho.



A aplicação de diferentes metodologias não se sobrepõe à visão geral do imóvel como um todo dentro do mercado, onde a Lei da Oferta e da Procura nem sempre segue a lógica das diferentes metodologias técnicas propostas ou a soma de valores específicos e / ou individualizados.

A Comissão de Avaliação analisa sempre o imóvel como um todo, sensível à Lei da Oferta e da Procura, podendo adotar ou não o que é proposto pelas metodologias citadas abaixo.

3 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Esta Avaliação foi desenvolvida também, em conformidade com os conceitos, métodos e procedimentos gerais da Norma Brasileira NBR-14.653-2:2004 "Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos", relativa aos Serviços Técnicos de Avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A modalidade do trabalho está definida como laudo de avaliação de uso restrito, dispensado de especificação, conforme determinações normativas.

4 - METODOLOGIA

Tendo em vista a especificidade do imóvel e a insuficiência de elementos diretamente comparáveis no mercado imobiliário da região que pudessem consubstanciar a presente avaliação para a determinação do Valor de Venda do imóvel avaliando, não foi possível a adoção do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme preconiza a preferência de utilização pela NBR 14653 - 1, item 7.5 - Escolha de metodologia.

Desta forma, adotamos para a fixação do provável valor de mercado do imóvel o **Método Evolutivo**, que consiste basicamente na somatória dos valores apurados de seus componentes (terreno e edificações/benfeitorias) considerando-se, ainda, um Fator de Comercialização (FC), resultando na seguinte fórmula abaixo:



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

$Vv = (VT + CB) \cdot FC$, onde:

Vv = Valor de Venda do Imóvel

VT = Valor do Terreno

CB = Custo de Reedição da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização

Para a determinação do valor do terreno utilizamos o "**Método Comparativo de Dados de Mercado**". Por esse processo, o valor do terreno será definido através de comparações diretas com os Elementos de Referência (em anexo) obtidos na região, procedendo-se às devidas adequações técnicas, e ponderando-se todos os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Quanto as edificações e benfeitorias foi considerado o "**Custo de Reprodução**", procedendo-se nesta parcela a depreciação física (custo de reedição), levando-se em consideração a idade e estado de conservação das mesmas. No caso do Fator de Comercialização (FC) que pode ser maior ou menor do que a unidade foi fixado em função da conjuntura do mercado na época da avaliação e nas particularidades gerais do imóvel em análise

Valor de Mercado, conforme o objetivo deste estudo é a expressão monetária do bem na data de referência da Avaliação, representado por livre negociação entre partes desejosas, mas não compelidas a efetivá-la, independentemente de quaisquer constrangimentos, sendo ambas as partes conhecedoras do imóvel com suas potencialidades e limitações, e das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor, vale dizer, de certo grau de subjetividade do avaliador. A sensibilidade do técnico em captar os fatores que valorizam ou desvalorizam um determinado imóvel num momento específico constitui condição inicial para uma boa avaliação. Por esta razão, a **BIRJ** tem como procedimento essencial a instituição de Comissões de Avaliação para a determinação de valores, a fim de minimizar os efeitos da subjetividade individual.



11020

BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Nessa avaliação, vamos aliar a experiência da **BIRJ** com a metodologia proposta pelas normas específicas para avaliação do imóvel, focando sempre a inexorável Lei da Oferta e da Procura.

5 - DOCUMENTAÇÃO

Foram compulsados os seguintes documentos:

- arquivos BIRJ, onde consta os Laudos de Avaliação n°s 42.176/06-RJ e 46.316/12-RJ;
- cópia dos Registros de Imóveis (1ª Circunscrição de Nova Iguaçu), matrículas n°s 24.014;
- cópia da certidão do 2º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu, transcrição n° 8.449 de 04/01/69

Como rotina dos trabalhos de Avaliação, a **BIRJ** coleta, seleciona e armazena informações provenientes de diversas origens, tais como: matéria veiculada pela imprensa, publicações especializadas, índices de preços da construção civil, consultas a construtores, incorporadores e operadores de mercado imobiliário de cada região, dados coletados "in-loco" e informações do seu próprio cadastro, o qual é mantido permanentemente atualizado.

Na vistoria do imóvel são levantadas suas principais particularidades, de forma a permitir aos integrantes da Comissão de Avaliações, um contato tão próximo quanto possível com o objeto em Avaliação. Por tal razão, a documentação disponível, principalmente plantas e fotografias, são de fundamental importância.

6 - CLASSIFICAÇÃO DO BEM

Refere-se o presente estudo ao imóvel urbano de fins comerciais, atualmente ocupado por uma das filiais da rede de supermercados Supermarket.

7 - IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E REGIÃO

Após vistoria realizada em 20/02/2017, visitas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes:



BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

7.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente estudo localiza-se na Estrada Deputado Darcílio Ayres Raunhetti (antiga Estrada de Iguaçu) nº 150, com frente também para a Rua Professora Marli de Carvalho nº 263, Centro, Miguel Couto, Nova Iguaçu, RJ.

Situa-se na quadra compreendida, além desses logradouros, pela Rua Cameron e Praça Miguel Couto; dista cerca e 5,30km da Rodovia Presidente Dutra, altura do km 180 e 7,00km do centro da cidade de Nova Iguaçu.

7.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de região densamente ocupada pelo uso residencial unifamiliar de poder aquisitivo médio/baixo, mesclada com pequenos prédios de fins misto (comercial e residencial), igrejas, escolas da rede pública e particular e com diversas atividades comerciais e de serviço de uso exclusivo, as quais tem como centro polarizador a Praça de Miguel Couto, as Ruas Professora Marli de Carvalho Pereira, Cameron, Lucas Rodrigues e as primeiras quadras da Estrada Deputado Darcilio Ayres Raunhetti e da Rua Leda Miranda Nascimento.

O núcleo central de Miguel Couto apresenta densa concentração comercial com lojas de diversos ramos de negócios, 01 mercado popular, vários mercados, um centro comercial com galeria de lojas, 03 agências bancárias (Itaú, Bradesco, Santander), uma filial da rede de lojas Americanas Express e da Casa & Vídeo, laboratórios de análises, clínicas médicas, posto de saúde, oficinas, escritórios de profissionais liberais, um clube social, delegacia de polícia etc.

A região central de Miguel Couto apresenta-se totalmente urbanizada, dotada de todos os melhoramentos públicos básicos e de iniciativa privada, contando, ainda, com boa rede de transportes coletivos, representada por diversas linhas de ônibus urbanos e intermunicipais que circulam pelos logradouros de situação.



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

7.3 - LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A Estrada Deputado Darcílio Ayres Raunhetti, nome atual da Estrada de Iguaçu e/ou Estrada Velha de Iguaçu, constitui-se na principal via de ligação de Miguel Couto com a sede do Município e de integração com os demais bairros da região, desenvolvendo-se no trecho em pauta com perfil plano, traçado retilíneo, pavimentação asfaltada, passeios cimentados e cerca de 15,00m de largura entre os alinhamentos confrontantes.

A Rua Professora Marli de Carvalho Pereira, assim como a Praça Miguel Couto, apresentam perfil plano e são inteiramente urbanizadas. Medem cerca de 32,00m de largura entre os alinhamentos confrontantes e dividem-se em 02 pistas de rolamento asfaltadas por um canteiro central.

7.4 - TERRENO

Constituição:	unificação dos lotes 04, 05, 06, 07 e 08 (frente para a Estrada Deputado Darcílio Ayres Raunhetti) e lote 14 (frente para a Rua Professora Marli de Carvalho Pereira)
Topografia:	plana e praticamente ao nível dos logradouros de situação
Configuração:	trapezoidal
Dimensões:	82,00m de frente pelo alinhamento da Estrada de Iguaçu; 52,40m pela divisa direita; 28,80m pela divisa esquerda; e 106,10m na divisa dos fundos, em 05 segmentos retilíneos de 38,30m, 24,00m, 8,80m, 25,00m e 10,00m, o primeiro e o último de frente pelo alinhamento da Rua Professora Marli de Carvalho Pereira e os demais confrontando com um imóvel vizinho
Área:	2.145,50m²

Nota: as dimensões e área aqui citadas tiveram como base os arquivos BIRJ, onde constam os Laudo nº 42.176/06-RJ e 46.316/12-RJ.



11031
BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

7.5 – EDIFICAÇÃO

Posicionamento:	sobre os alinhamentos dos logradouros de situação, ocupando integralmente o terreno
Tipologia construtiva:	prédio
Nº de pavimentos:	02 e jirau
Padrão:	médio comercial
Idade aparente:	20 anos
Pés-direitos:	entre 4,50m e 5,50m (salão de vendas), 2,60m (jirau) e 3m (2º pavimento)
Estado de conservação:	de modo geral bom
Área total construída:	3.165,05m², dos quais 1.730,64m² correspondem ao salão de vendas

Composição

1º pavimento (térreo):	amplo salão “L” de exposição e vendas (acesso direto pelos 02 logradouros de situação), corredor de circulação, 05 câmaras frigoríficas montadas com “isopainel” precedidas de salas de preparo, depósito/carga e descarga (frente para a Rua Professora Marli de Carvalho Pereira), depósito de lixo, casa de bombas da rede de hidrantes e reservatório d’água (75.000 litros)
Jirau:	posicionado no salão de vendas, sobre o setor de caixas, consiste em corredor de circulação aberto com vista para o salão de exposição e vendas, 02 conjuntos de sanitários (masculino e feminino), copa, 03 salas e 03 saletas (Treinamento/cursos, CPD, Gerência, Sistema de Segurança, Tesouraria e Expansão).



2º pavimento: posicionado sobre a parte mais antiga da edificação, divide-se em 02 setores: o primeiro (frente para a Rua Professora Marli de Carvalho Pereira) divide-se em sala e banheiro; o segundo (frente Estrada de Iguaçu), em área de circulação, padaria com depósito de farinha, casa de força, casa de máquinas de refrigeração, 02 conjuntos de sanitários (masculino e feminino), confeitaria, refeitório, cozinha com despensa e amplo depósito de mercadorias. Sobre a cozinha e despensa, há uma laje técnica (gerador e evaporizadores das câmaras frigoríficas) e, sobre parte do depósito, a casa de máquinas do ar condicionado da loja

Características construtivas

- Estruturas: concreto armado
- Fechamentos: alvenaria revestida
- Cobertura: telhas onduladas de fibrocimento, metálicas e de alumínio de perfil trapezoidal, intercaladas com telhas translúcidas, sobre armação metálica em arco
- Fachada: revestida com material cerâmico, alternando-se com portas metálicas na parte inferior e painel em telhas de alumínio para colocação de logo tipo da rede de supermercados na parte superior.
- Acabamentos: compatível com o padrão construtivo e com as atividades de supermercado
- Escadas: 04, sendo 03 em concreto armado (uma revestida com granito polido para acesso ao jirau) e outra, metálica para acesso à laje técnica



Equipamentos

Climatização:	condicionadores de ar do tipo "split system" bna loja;
Incêndio:	extintores, redes de "sprinklers" e hidrantes com caixas e mangueiras
Segurança:	monitoramento com circuito interno de TV
Outros:	comunicação com sistema de alto-falantes
Abastecimento d'água:	pela rede pública e por um poço artesiano para 02 cisternas de 75 e 45 mil litros
Estacionamento:	não tem

7.6 - RESUMO DE ÁREAS

ITEM	ÁREA (m ²)
Terreno	2.145,50
Edificação	3.165,05

Nota: as dimensões e áreas do terreno e da edificação acima consignadas foram extraídas dos arquivos BIRJ, onde consta o Laudo nº .46.316/12-RJ

8 - PLANEJAMENTO URBANO

Após as consultas de praxe efetuadas nos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu, foi-nos dado a observar que o imóvel avaliando integra o Eixo Estratégico de Atividades Diversificadas 2 – ED 2 e o Centro de Comércio e Serviços Regional (CCSR), de acordo com a Lei nº 4.567 de 23 de Dezembro de 2015 que aprovou a consolidação das Leis de Uso e Ocupação do Solo do Município de Nova Iguaçu Lei nº 2.882/97 (Uso e Ocupação do Solo) e 4.333/13.

Deixamos de relacionar os principais parâmetros edifícios para um eventual reaproveitamento do terreno em virtude da edificação existente, apesar da sua especificidade de uso, ainda representar uma boa ocupação do terreno e compatível com as características ocupacionais do seu entorno, não cabendo, portanto, sua demolição para a implantação de um novo empreendimento no local.



9 - ESTUDO DE VALORES

Conforme especificado no item 4 - **METODOLOGIA**, para a fixação do valor de mercado do imóvel adotou-se o **Método Evolutivo**.

Para a determinação do valor do terreno procedemos o saneamento dos dados obtidos em pesquisa, através de homogeneização técnica e tratamentos estatísticos dos elementos amostrais.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição "t" de Student com confiança de 80%, consoante a Norma Brasileira.

Os valores dos elementos pesquisados, descritos nas **Fichas de Pesquisa**, em anexo, foram homogeneizados tecnicamente, visando adequá-los às características físicas dos terrenos em análise e, em seguida, tratados estatisticamente, de forma a aumentar o grau de confiabilidade do valor a ser consignado e, conseqüentemente, o nível de precisão da avaliação. Para a homogeneização dos valores pesquisados, foram aplicados os seguintes fatores:

Fator oferta (Fof)

Corrige o valor unitário em função da elasticidade natural admitida pelo mercado para negociação à vista. Diferencia, ainda, as ofertas das negociações efetivas, variando em até 20%.

Fator de área (Fa)

Corrige o valor unitário através da influência da área do elemento comparativo em relação ao imóvel em estudo. Para tanto, utilizou-se uma das seguintes expressões, extraídas do livro "Engenharia Legal e de Avaliação" do Professor Sergio Antonio Abunahman, amplamente divulgado e utilizado por peritos.



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

$Fa = \left(\frac{ar}{a} \right)^{1/4}$, quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

$Fa = \left(\frac{ar}{a} \right)^{1/8}$, quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

onde:

a = área do imóvel avaliando

ar = área do elemento de referência

Fator de localização (Floc)

Corrige o valor unitário através da transposição do elemento pesquisado para o local do imóvel em questão, pela aplicação da seguinte relação, com base em observações in loco:

$Floc = \frac{I_o}{I}$, onde:

I_o = V_o do local do imóvel avaliando

I = V_o do local dos elementos de referência.

Fator de posicionamento (Fpos)

Corrige o valor unitário em função do posicionamento do elemento pesquisado em relação ao logradouro de situação (caso de esquina, com frente suplementar ou com posicionamento de fundos), comparativamente ao imóvel avaliando.

Fator de topografia (Ftop)

Corrige o valor unitário em função das condições topográficas dos terrenos pesquisados, em relação ao avaliando. No presente caso, utilizaremos a Norma Técnica Para Avaliações Realizada no Estado do Rio de Janeiro e elaborada pelo Instituto de Engenharia Legal (IEL), item 9.1.1.2.1.5 - Fatores Complementares, subitem "c" - pág. 18.



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

TERRENO	NÍVEL
Terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	0,90

Fator de utilização (Fut)

Corrige o valor dos elementos pesquisados em função da vocação de aproveitamento face à localização e as características ocupacionais do seu entorno

Resultado homogeneizado (Rh)

É o produto do valor unitário do elemento de pesquisa pelos fatores de correção aplicáveis, conforme segue:

$$Rh = Vu \times Fof \times Fa \times Floc \times Fpos \times Ftop \times Fut$$

Nota: para a consignação dos índices relativos às amostras mercadológicas pesquisadas, utilizou-se o índice igual a 1,00 para o imóvel avaliando e fatores corretivos sobre esse mesmo índice para os elementos comparativos

Para a atribuição do valor médio da edificação foi utilizado o custo de reedição, através de estudos próprios do Departamento Técnico da **BIRJ**, consubstanciados com índices do SINDUSCON, empresas construtoras e publicações especializadas, observando-se a aplicação de um coeficiente de depreciação, fixado em função da idade e o estado de conservação da mesma.

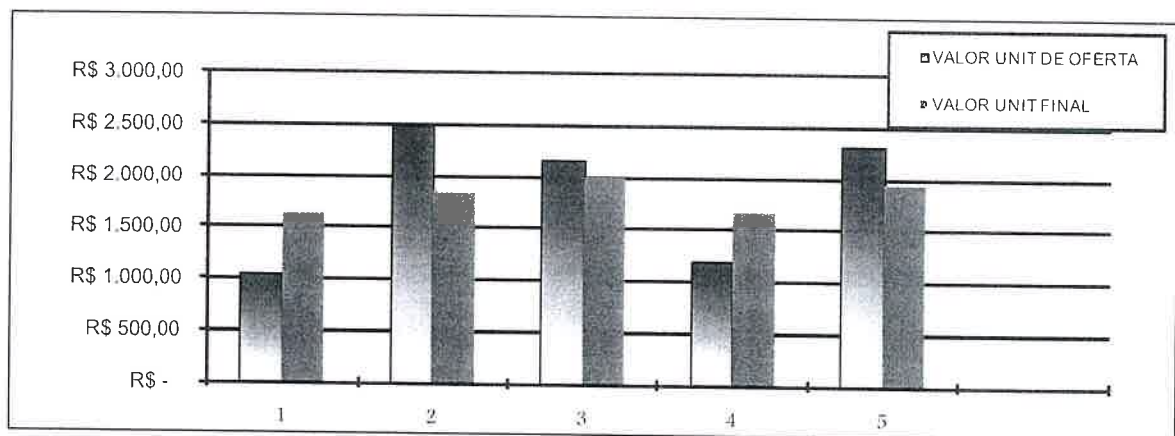
A seguir apontaremos o valor mais provável de venda do imóvel em análise:



9.1 – VALOR DO TERRENO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE REFERÊNCIA DA AMOSTRA

ELEMENTOS	Fof	Fa	Floc	Fpos	Ftop	Fut	VR. UNIT. OF	VR.UNIT. FINAL
1	0,85	0,83	1,50	1,00	1,00	1,50	R\$ 1.041,67	R\$ 1.653,52
2	0,80	0,70	1,00	1,10	1,00	1,20	R\$ 2.500,00	R\$ 1.848,00
3	0,80	0,80	1,20	1,00	1,00	1,20	R\$ 2.173,91	R\$ 2.003,48
4	0,90	0,76	1,50	1,10	1,00	1,25	R\$ 1.200,00	R\$ 1.692,90
5	0,80	0,79	1,10	1,10	1,00	1,10	R\$ 2.321,43	R\$ 1.952,77
MÉDIA								R\$ 1.830,13



MÉDIA ARITMÉTICA R\$ 1.830,13 /m²

MEDIDAS DE DISPERSÃO

Os diversos desvios (diferenças) entre o valor de cada um dos elementos em relação à medida de tendência central (média aritmética \bar{X}) são apreciados através da variância, desvio-padrão e coeficiente de variação.

Variância: 23.857,75

Desvio-padrão: 154,46

Coef. variação: 8,44 %

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio-padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$



11478

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Valor crítico para 05 elementos da amostra, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

No presente caso, testaremos os elementos extremos:

Elemento 1: $d = | 1.653,52 - 1.830,13 | / 154,46 = 1,14 < 1,65$ --> amostra pertinente

Elemento 3: $d = | 2.003,48 - 1.830,13 | / 154,46 = 1,12 < 1,65$ --> amostra pertinente

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

Será aplicada a distribuição "t" de "Student", com o objetivo de estabelecer os limites de confiança para um campo amostral com números de dados (n) inferior a 30 e que apresentem variação superior a 20% (vinte por cento) da média aritmética. Para tanto, foi aplicada a seguinte expressão:

$$Lc = X \pm Tc \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}, \text{ onde:}$$

Lc = limite de confiança

X = média aritmética dos elementos homogeneizados

Tc = coeficiente de "Student"

S = desvio-padrão

n - 1 = graus de liberdade

Para o nível de 80%, correspondente ao percentual de 0,90, o valor de Tc é igual a 1,53

$$Lc = 1.830,13 \pm 1,53 \times \frac{154,46}{\sqrt{4}}$$

$$Lc = 1.830,13 \pm 118,16$$

Limite superior: R\$ 1.948,29/m²

Limite inferior: R\$ 1.711,97/m²

Campo de arbítrio livre ao avaliador: de R\$ 1.711,97/m² a R\$1.948,29/m²



9.2 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Em função das principais características físicas observadas no local, levando-se em conta a localização estratégica na área central de Miguel Couto e a baixa taxa de liquidez do segmento no mercado imobiliário, adotamos para expressar o mais provável valor de venda do terreno avaliando, a média do campo de livre arbítrio do avaliador acima apurado, ou seja, R\$ 1.830,13/m², resultando:

$VT = S \times Vu$, onde:

VT = Valor do terreno

S = área

Vu = valor unitário adotado

Assim, temos:

$VT = 2.145,50\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.830,13/\text{m}^2$

$VT = \text{R\$ } 3.926.543,91$

9.3 – CÁLCULO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO

Conforme mencionado anteriormente o custo estimado médio para a edificação existente, foi obtido através de estudos elaborados pelo Departamento Técnico da **BIRJ**, consubstanciados com índices do SINDUSCON, empresas construtoras e publicações especializadas.

Os cálculos obedecem à seguinte expressão:

$CB = Vu$ (Valor unitário adotado) $\times S$ (área) $\times Fd$ (fator de depreciação)

$CB = \text{R\$ } 1.600,00/\text{m}^2 \times 3.165,05\text{m}^2 \times 0,85$

$CB = \text{R\$ } 4.304.468,00$

Nota: o fator de depreciação foi estabelecido utilizando-se o Método de Ross-Heidecke, tendo sido considerado a idade e graduação do estado de conservação das edificações/benfeitorias



9.4 – VALOR MAIS PROVÁVEL DE VENDA DO IMÓVEL (Vv)

Consiste basicamente na aplicação do fator de comercialização sobre a soma dos valores adotados para o terreno e para a edificação existente, fator esse obtido através de consultas aos principais operadores do mercado imobiliário e dos eventos do segmento cadastrados pela BIRJ, levando-se em conta também a atual conjuntura econômica do país, no momento pouco propícia a investimentos de vulto, principalmente quando se trata de imóvel de fins específicos.

Desta forma, propomos para o mais provável valor de venda do imóvel, admitindo a continuidade do uso para o qual foi concebido, o seguinte cálculo:

$$Vv = (Vt + CB) \times FC$$

$$Vv = (R\$ 3.926.543,91 + R\$ 4.304.468,00) \times 0,80$$

$$Vv = R\$ 6.584.809,52$$

Valor adotado = R\$ 6.600.000,00

10 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

Este item do trabalho procura posicionar o imóvel dentro do mercado imobiliário, no intuito de informar quanto à sua potencialidade de liquidez em caso de uma eventual negociação.

QUANTO À LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado no núcleo central de Miguel Couto, caracterizado por densa concentração de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços e intensa movimentação diária de público nas calçadas.



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Miguel Couto é um bairro do Município de Nova Iguaçu, na Baixada Fluminense. Com uma população de aproximadamente 90 mil habitantes, apresenta uma economia sólida proporcionada por um comércio bem desenvolvido, diversificado e bastante movimentado de médio porte, sendo um dos bairros do município que mais arrecadam ICMS para a cidade.

Os logradouros de situação possuem intensa atividade comercial e considerável movimentação de público. Configuram-se como vias de entrada e saída de diversos bairros da região circunvizinha e de acesso aos centros de Nova Iguaçu e do município vizinho de Belford Roxo.

QUANTO AO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel comercial de fins específicos, concebido para uma das filiais da rede de supermercados da empresa consultante, atualmente ocupado por uma das filiais da rede de mercados Supermarket.

Apresenta o terreno plano, constituído pela unificação de 06 lotes, com ampla área e frente para 02 dos mais importantes logradouros comerciais do bairro.

A edificação existente, ainda com sinais de modernidade, ocupa integralmente o terreno, sendo adequada ao local e ao uso para o qual foi concebida.

Possui 02 amplas fachadas promocionais com boa visualização dos logradouros de situação, bom padrão construtivo, layout específico, climatização em todo o salão de exposição e vendas e, em que pese à necessidade de pequenos reparos oriundos do desgaste natural imposto pelo uso, encontra-se, de modo geral, em bom estado de conservação/manutenção de suas instalações, reunindo boas condições de continuar produzindo renda.



Contudo, não dispõe de área de estacionamento próprio e nem área livre de terreno para uma eventual necessidade de acréscimo horizontal da sua volumetria construtiva.

Cabe ressaltar ainda que o imóvel, por suas particularidades e especificidade de uso, integra um segmento de difícil analogia, uma vez que em função do seu porte e instalações específicas apresenta algumas limitações de utilização por outras atividades que não as de supermercado, necessitando para tanto, em função do possível interesse de outro segmento comercial, de modificações substanciais em seu *layout* e características gerais, não se justificando, portanto, a absorção desse ônus por outros conceitos funcionais.

QUANTO AO MERCADO

A nível avaliatório, diante da especificidade e porte construtivo do imóvel no contexto local, fez-se necessário à utilização de metodologias alternativas previstas na NBR-14.653 para a fixação do seu provável valor de venda do imóvel.

Sob o ponto de vista mercadológico, as dificuldades vivenciadas no país nos últimos anos, que atualmente se refletem na recessão econômica e estagnação do setor produtivo, não deixaram de afetar o mercado imobiliário de forma geral.

Os segmentos comerciais e residenciais apresentam atualmente um forte impacto em sua liquidez, determinando um expressivo número de imóveis de todos os tipos e padrões em oferta no mercado imobiliário, observando-se de uma maneira geral um período mais longo de exposição no mercado até a efetiva negociação e maior flexibilização dos valores finais.

Dessa forma, pode-se dizer que o atual momento mercadológico não é favorável a uma condição de negociação à curto prazo e de fácil aceitabilidade no mercado convencional, mesmo considerando o valor da negociação da propriedade num patamar bem conservador.



BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Em que pese a acirrada concorrência de outros estabelecimentos congêneres na região, o adequado direcionamento de sua comercialização para o segmento de sua concepção poderá amenizar as atuais dificuldades de liquidez.

12 - AVALIAÇÃO

Observadas as premissas e referências normativas, com base nos elementos técnicos obtidos, na metodologia adotada e nas características gerais do local e do objeto, e tendo em vista o comportamento atual do mercado imobiliário, **AVALIAMOS** o imóvel comercial com 2.145,50m² de terreno e 3.165,05m² de área total edificada, situado na Estrada Deputado Darcílio Ayres Raunhetti (antiga Estrada de Iguaçu) nº 150, com frente também para a Rua Professora Marli de Carvalho nº 263, Centro, Miguel Couto, Nova Iguaçu, RJ, para venda em condições normais, admitindo o uso continuado das atividades de supermercado, em **R\$ 6.600.000,00 (seis milhões e seiscentos mil reais)**.

O Serviço de Avaliação referente ao imóvel objeto deste Laudo de Avaliação nº **50.150/17-RJ**, composto por 23 páginas, numeradas de 01 a 23, é exclusivo do solicitante contratante pelo prazo de 180 dias a contar desta data, sendo o seu conteúdo confidencial por prazo indeterminado.

É vedado o direito de publicação ou reprodução total ou parcial desse laudo, sem a expressa autorização do solicitante e da **BIRJ**.

Concluindo, a **BIRJ** solicita o obséquio de ser informada sobre qualquer impugnação, dúvida ou contestação ao valor apontado, para que possa justificar e defender a proficiência e probidade de seu trabalho.



11099

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

13- ANEXOS

Integram o presente Laudo de Avaliação os seguintes anexos:

- Fotografias
- Mapa de Localização
- Elementos de Referência
- ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

Rio de Janeiro, 08 de março de 2017.

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES
CREA 1973200018

HELVÉCIO DE ALCANTARA

Diretor Administrativo

PAULO RENATO MONTEIRO

Engenheiro Civil CREA-RJ 87.1.0085.6/D

Diretor Técnico



BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



ESTR DEPUTADO DARCILIO AYRES RAUNHETTI. NO TRECHO





BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



RUA PROF. MARLI DE CARVALHO PEREIRA E O IMÓVEL AVALIANDO





BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

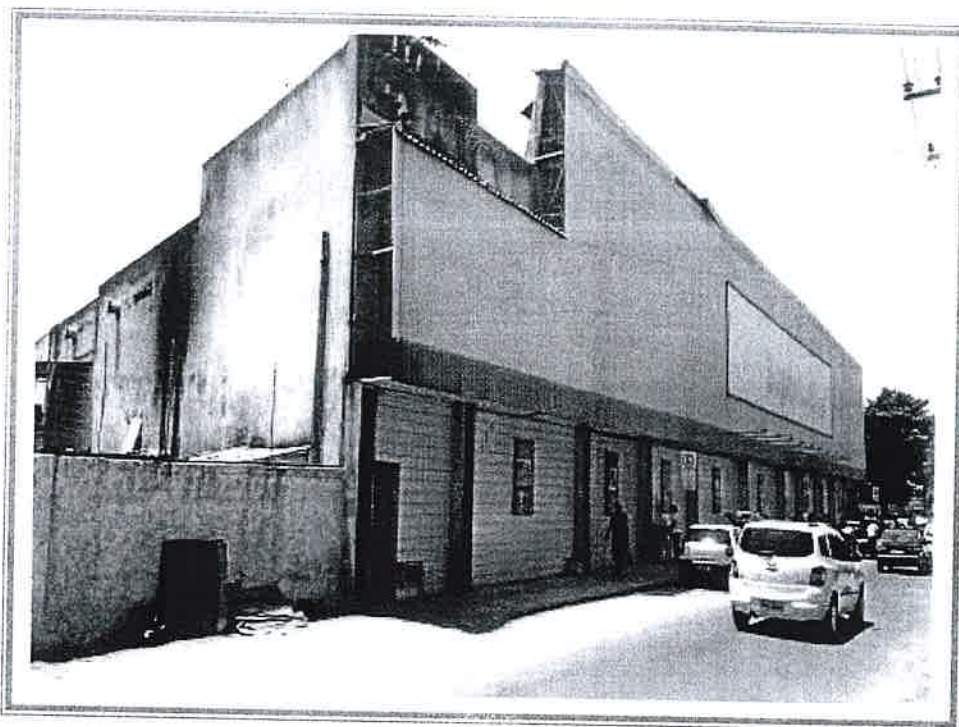


FACHADAS DO IMÓVEL





BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



OUTROS ASPECTOS DAS FACHADAS DO IMÓVEL





BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



ASPECTOS DO IMÓVEL





BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

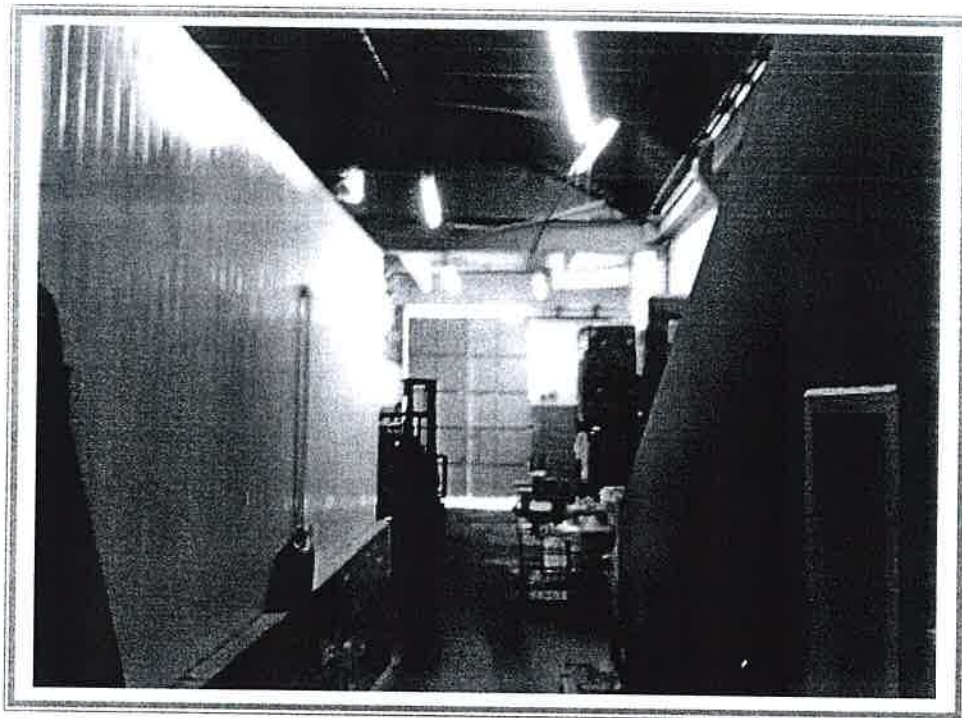


ASPECTOS DO IMÓVEL





BIRJ BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



ASPECTOS DO IMÓVEL





BIRJ - BOLESA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL





BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

IMÓVEL AVALIANDO





BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 50.150/17-RJ

308343-Fev/17		PESQUISA 01			
LOCAL	ESTRADA MIGUEL COUTO ESQUINA COM A RUA CARLOS HENRIQUE - Nº:				
COMPLEMENTO					
BAIRRO	MIGUEL COUTO/CENTRO				
TIPO	TERRENO CONS. LIVRE				
Ar. TERRENO	480,00 m ²	R\$ 1.041,67 /m ²	Ar. CONSTR.	150,00 m ²	R\$ 3.333,33 /m ²
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 500.000,00		Vi. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	JUÁ IMOBILIÁRIA				TEL: (21) 2673-2612
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO, MURADO, FRENTE CONTÍNUA DE 52,00M. POSSUI EDIFICAÇÃO ANTIGA DE ESQUINA COM UMA LOJA NO NÍVEL TÉRREO E UM APARTAMENTO DE SALA, 02 QUARTOS, BANHEIRO E COZINHA, NO NÍVEL SUPERIOR. VOCAÇÃO PARA O USO RESIDENCIAL				

308346-Fev/17		PESQUISA 02			
LOCAL	RUA LEDA MIRANDA NASCIMENTO (ANT. RUA DOLORES) - Nº: 60				
COMPLEMENTO	A 50M DA RUA CAMERON				
BAIRRO	MIGUEL COUTO/CENTRO				
TIPO	TERRENO CONS. LIVRE				
Ar. TERRENO	120,00 m ²	R\$ 2.500,00 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 300.000,00		Vi. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	AUGUSTO JANUZZI IMÓVEIS				TEL: (21) 4136-1067
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO, MURADO, FRENTE DE 7,50M; POSSUI PEQUENA CASA MUITO ANTIGA DE 01 PAVIMENTO PARA DEMOLIÇÃO; VOCAÇÃO PARA O USO COMERCIAL ESCLUSIVO				



11511

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 50.150/17-RJ

308351-Fev/17

PESQUISA 03

LOCAL ESTRADA DEPUTADO DARCILIO AYRES RANHUETTI, ESQ. COM AV. ITAPEMIRIM - N°:

COMPLEMENTO AO LADO DA VIDRAÇARIA REAL ARTICO

BAIRRO MIGUEL COUTO

TIPO TERRENO CONS. LIVRE

Ar. TERRENO 230,00 m² R\$ 3.260,87 /m² **Ar. CONSTR.** 150,00 m² R\$ 5.000,00 /m²

Ar. ÚTIL **Ar. TOTAL**

Of. VENDA R\$ 750.000,00 **VI. Negociação** R\$ 0,00

FONTE PROPRIETÁRIO TEL: (21) 3101-0262

OBSERVAÇÃO TERRENO PLANO E MURADO, FRENTE CURVILÍNEA DE CERCA DE 20M; POSSUI 02 CASAS MUITO ANTIGAS E PEQUENA LOJA (DESATIVADA) JUNTO A ESQUINA; VOC AÇÃO DE APROVEITAMENTO PARA O USO MISTO (COMERCIAL E RESIDENCIAL); DISTA CERCA DE 500M DO NÚCLEO CENTRAL DE MIGUEL COUTO; VALOR ADOTADO PARA O TERRENO LIVRE: R\$ 500.000,00 = VU/M² 1.739,13

308353-Fev/17

PESQUISA 04

LOCAL RUA SANTOS FILHO, PROX. A ESTR. DEP DARCILIO AYRES RANHUETTI - N°:

COMPLEMENTO QUADRA DA CASA & VÍDEO

BAIRRO MIGUEL COUTO/CENTRO

TIPO TERRENO

Ar. TERRENO 250,00 m² R\$ 1.200,00 /m² **Ar. CONSTR.**

Ar. ÚTIL **Ar. TOTAL**

Of. VENDA R\$ 300.000,00 **VI. Negociação** R\$ 0,00

FONTE SR. MATEUS 9PROPRIETARIO TEL: (21) 98019-1666

TERRENO PLANO, COM 10M DE FRENTE; POSSUI CASA MUITO ANTIGA DE 01 PAVIMENTO PARA DEMOLIÇÃO; VOCAÇÃO PARA O USO COMERCIAL E/OU MISTO; ESSA RUA FICA EM FRENTE AO BRADESCO

OBSERVAÇÃO



ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 50.150/17-RJ

308354-Fev/17

PESQUISA 05

LOCAL RUA JOÃO FURTADO MENDONÇA, A 100M DA PRAÇA DE MIGUEL COUTO - N°:
COMPLEMENTO QUADRA DAS LJ AMERICANAS EXPRESS
BAIRRO MIGUEL COUTO/CENTRO
TIPO TERRENO CONS. LIVRE

Ar. TERRENO	336,00 m ²	R\$ 2.321,43 /m ²	Ar. CONSTR.	68,00 m ²	R\$ 11.470,59 /m ²
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 780.000,00		Vi. Negociação	R\$ 0,00	

FONTE SR. MARCELO PAS LEME TEL: (21) 99182-0663
TERRENO PLANO, MURADO, 10M DE FRENTE; POSSUI CASA ANTIGA, MUITO SIMPLES, QUE PRECISA DE SUBSTANCIAL REFORMA PARA UMA NOVA UTILIZAÇÃO; VOCAÇÃO PARA O USO COMERCIAL

OBSERVAÇÃO

308340-Fev/17

PESQUISA 06

LOCAL ESTRADA DEPUTADO DARCILIO AYRES RAUNHETTI (ANTIGA ESTR. IGUAÇU) - N°:
COMPLEMENTO EM ANEXO AO SUPERMARKET
BAIRRO MIGUEL COUTO
TIPO TERRENO

Ar. TERRENO	290,00 m ²	R\$ 10.344,83 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 3.000.000,00		Vi. Negociação	R\$ 0,00	

FONTE SR. FILIPE (INVENTARIANTE) TEL: (21) 98240-4587
TERREN PLANO, FRENTE DE 9,00M; ATUALMENTE ESTÁ SENDO UTILIZADO PARA DESCARTE (JÁ SEM CONTRATO) PELO MERCADO SUPERMARKET; TEM INVENTÁRIO PREVISTO PARA TERMINAR EM MARÇO/17; VOCAÇÃO PARA O USO COMERCIAL

OBSERVAÇÃO



ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 50.150/17-RJ

308375-Mar/17

PESQUISA 07

LOCAL ESTRADA DEPUTADO DARCILIO AYRES RAUNHETTI - N°: 54
COMPLEMENTO EM, FRENTE AO SUPERMARKET
BAIRRO MIGUEL COUTO/CENTRO
TIPO LOJA/SALÃO

Ar. TERRENO		Ar. CONSTR. 300,00 m ²	R\$ 4.583,33 /m ²
Ar. ÚTIL		Ar. TOTAL	
Of. VENDA R\$ 1.375.000,00		Vi. Negociação R\$ 0,00	
Of. LOCAÇÃO R\$ 11.000,00		R\$ 36,67 /m ²	

FONTE SR. MACEDO, PROPR TEL: (21) 99790-5464
LOJA COM 16 DE FRENTE, 06 PORTAS DE AÇO, COM SALÃO CORRIDO, BANHEIROS E COPA; CONTRATO DE 05 ANOS; VALOR DE VENDA REFERENCIAL A TAXA DE 0,8% a.m.

OBSERVAÇÃO

308376-Mar/17

PESQUISA 08

LOCAL RUA LEDA MIRANDA NASCIMENTO - N°: 27
COMPLEMENTO
BAIRRO MIGUEL COUTO/CENTRO
TIPO PRÉDIO COMERCIAL

Ar. TERRENO		Ar. CONSTR. 470,00 m ²	R\$ 5.319,15 /m ²
Ar. ÚTIL		Ar. TOTAL	
Of. VENDA R\$ 2.500.000,00		Vi. Negociação R\$ 0,00	
Of. LOCAÇÃO R\$ 20.000,00		R\$ 42,55 /m ²	

FONTE SR. ELAINE TEL: (21) 2886-3176
PRÉDIO COMERCIAL DER 1A. LOCAÇÃO, FRENTE DE 10M, FACHADA EM PELE DE VIDRO, PORTA DE ACIONAMENTO AUTOMÁTICO, PAEDRÃO MÉDIO/AKLTÍ; FICA A 60M DA RUA CAMEROM; CONTRATO 05 ANOS. VALOR DE VENDA REFERENCIAL A TAXA DE 0,8%a.m.

OBSERVAÇÃO



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 50.150/17-RJ

308377-Mar/17

PESQUISA 09

LOCAL ESTRADA DEPUTADO DARCILIO AYRES RANHUETTI - N°:
COMPLEMENTO EM FRENTE AO SUPERMARKET
BAIRRO MIGUEL COUTO/CENTRO
TIPO LOJA/SALÃO

Ar. TERRENO		Ar. CONSTR. 60,00 m ²	R\$ 9.166,67 /m ²
Ar. ÚTIL		Ar. TOTAL	
Of. VENDA	R\$ 550.000,00	Vi. Negociação	R\$ 0,00
Of. LOCAÇÃO	R\$ 4.000,00		R\$ 66,67 /m ²

FONTE PAULO RESEDE IMÓVEIS TEL: (21) 2667-1285
LOJA COM 3,50M DE FRENTE (ANTIGA SAPATARIA NOVA GERAÇÃO); CONSTRATO DE 05 ANOS COM R\$ 50.000,00 DE LUVAS

OBSERVAÇÃO

308378-Mar/17

PESQUISA 10

LOCAL ESTRADA DEPUTADO DARCILIO AIRES RANHUETTI - N°:
COMPLEMENTO J E A. DA CASA & VIDEO
BAIRRO MIGUEL COUTO/CENTRO
TIPO LOJA/SALÃO

Ar. TERRENO		Ar. CONSTR. 80,00 m ²	R\$ 5.750,00 /m ²
Ar. ÚTIL		Ar. TOTAL	
Of. VENDA	R\$ 460.000,00	Vi. Negociação	R\$ 0,00
Of. LOCAÇÃO	R\$ 3.000,00		R\$ 37,50 /m ²

FONTE PAULO RESENDE IMÓVEIS TEL: (21) 2667-1285
LOJA COM 3,80M DE FRENTE, SALÃO E BANHEIRO; CONTRATO DE 05 ANOS, LUVAS DE R\$ 70.000,00

OBSERVAÇÃO

1186



CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro

Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA:(21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br

ART ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Nº OL00557179

1ª Via - CONTRATADO

Natureza: OBRA E SERVIÇO		Fato Gerador: NAO INFORMADO Nº -		Tipo: NORMAL Nº da ART principal: -	
CONTRATADO	Nº do registro do profissional 1987100856		Nome do profissional: PAULO RENATO MONTEIRO		
	Há Prof Co-Responsavel? Não		Há Profissional de Empresa Vinculada? Não		Código Entidade de Classe -
	Nº do registro da empresa: -		Nome da Empresa -		
CONTRATANTE	Nome do Contratante (EMPRESA) BOLSA DE IMOVEIS DO RJ OU BOLSA CORRET IMOVEIS RJ				CIC/CNPJ 33448036000191
	Endereço AVENIDA ALMIRANTE BARROSO				Nº 6 Complemento SL 803
	Bairro: CENTRO		Município: RIO DE JANEIRO		UF: RJ CEP: 20031000
	Nº do Contrato: 50.149 A 50.152		Ramo: 1301	Ativ. Técnicas Res : 5 11 36	Especif. da Ativ: 73 - -
Quantificação 4,00 - un	Nº Pavtº 0	Data início 15/02/2017	Prazo do Contrato 2 mes(es)	Nº H/J/T. -	Valor cont./Honorários R\$ 6.950,00 Salário -
Descrição/Informações Complementares AVALIAÇÃO DOS SUPERMERCADOS SITO À ESTRADA JOÃO VENÂNCIO DE FIGUEIREDO,26/42, ALTO DA POSSE, NO					
CONTRATO	VA IGUAÇU - RJ. SITO À ESTRADA IGUAÇU,150 - VILA SÃO TEODORO, NOVA IGUAÇU - RJ. SITO À RUA A				
	BÍLIO AUGUSTO TÁVORA,10.000, TAQUARA - RJ. SITO À RUA HELENA,410 - VILA DE CAVA, NOVA IGUAÇU -				
	RJ.				
	Endereço AVENIDA ALMIRANTE BARROSO				Nº 6 Complemento GRUPO NºS 803 A 806
Bairro: CENTRO		Município: RIO DE JANEIRO		UF: RJ CEP: 20031000	
() Declaro o cumprimento das normas da ABNT referentes a Acessibilidade em atendimento ao parágrafo 1º do artigo nº 11 do Decreto nº 5.296/2004.					
ASS	Data		Profissional Contratado		
			Contratante		

OS DADOS DECLARADOS NESTE FORMULÁRIO SÃO DE TOTAL RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL AUTOR DA ART

A autenticidade desta ART deverá ser confirmada no site do CREA-RJ no endereço www.crea-rj.org.br



CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro

Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA:(21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br



CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro

Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA:(21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br

10915

ART

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Nº OL00557179

2ª Via - CONTRATANTE

Natureza: OBRA E SERVIÇO		Fato Gerador: NAO INFORMADO Nº: -		Tipo: NORMAL Nº da ART principal: -	
CONTRATADO	Nº do registro do profissional 1987100856		Nome do profissional: PAULO RENATO MONTEIRO		
	Há Prof. Co-Responsável? Não		Há Profissional de Empresa Vinculada? Não		Código Entidade de Classe -
	Nº do registro da empresa: -		Nome da Empresa -		
CONTRATANTE	Nome do Contratante: (EMPRESA) BOLSA DE IMOVEIS DO RJ OU BOLSA CORRET IMOVEIS RJ				CIC/CNPJ 33448036000191
	Endereço AVENIDA ALMIRANTE BARROSO				Nº 6 Complemento SL 803
	Bairro: CENTRO		Município: RIO DE JANEIRO		UF: RJ CEP: 20031000
	Nº do Contrato: 50.149 A 50.152		Ramo: 1301	Ativ. Técnicas Res: 5 11 36	Especif. da Ativ. 73 - -
Quantificação 4,00 - un	Nº Paviº 0	Data início 15/02/2017	Prazo do Contrato 2 mes(es)	NºH.H./J.T. -	Valor cont. Honorários R\$ 6.950,00 Salário -
Descrição/Informações Complementares AVALIAÇÃO DOS SUPERMERCADOS SITO À ESTRADA JOÃO VENÂNCIO DE FIGUEIREDO,26/42, ALTO DA POSSE, NO					
VA IGUAÇU - RJ. SITO À ESTRADA IGUAÇU,150 - VILA SÃO TEODORO, NOVA IGUAÇU - RJ. SITO À RUA A					
BÍLIO AUGUSTO TÁVORA,10.000, TAQUARA - RJ. SITO À RUA HELENA,410 - VILA DE CAVA, NOVA IGUAÇU -					
RJ.					
Endereço AVENIDA ALMIRANTE BARROSO				Nº 6	Complemento GRUPO NºS 803 A 806
Bairro: CENTRO		Município: RIO DE JANEIRO		UF: RJ	CEP: 20031000
() Declaro o cumprimento das normas da ABNT referentes a Acessibilidade em atendimento ao parágrafo 1º do artigo nº 11 do Decreto nº 5.296/2004.					
ASS	Data	Profissional Contratado		Contratante	

Autenticação Mecânica

OS DADOS DECLARADOS NESTE FORMULÁRIO SÃO DE TOTAL RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL AUTOR DA ART
A autenticidade desta ART deverá ser confirmada no site do CREA-RJ no endereço www.crea-rj.org.br

CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro

Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA:(21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO Nº 50.151/17-RJ

Solicitante	SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA	Bairro	Jardim Cabuçu
Imóvel	Urbano comercial de uso exclusivo	Mun.	Nova Iguaçu
Endereço	Av. Abílio Augusto Távora nº 10.000	UF	RJ



Área de Terreno	1.823,00 m ²
Área Total Construída	1.871,00 m ²
Valor de Mercado para Venda em Condições Normais	R\$ 3.650.000,00



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO Nº 50.151/17-RJ

Solicitante

SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA

Categoria

Imóvel Urbano Comercial de Uso Exclusivo

Localização

Av. Abílio Augusto Távora nº 10.000

Centro, Bairro Jardim Cabuçu

Município de Nova Iguaçu, RJ.

CEP: 22720-230

Objetivo

Determinar o Valor de Mercado para Venda em Condições Normais

Finalidade

Decisão Administrativa

MARÇO / 2017



BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

1 - APRESENTAÇÃO

A **BIRJ - Bolsa de Imóveis do Rio de Janeiro - Empresa Brasileira de Avaliações**, foi criada em 1939, possuindo também, escritório em São Paulo desde 1967.

Com **77** anos de atuação no mercado de avaliações, já realizou mais de 200.000 estudos em todo o território nacional.

Dedica-se única e exclusivamente a avaliações patrimoniais (imóveis, máquinas e equipamentos, estudos de viabilidade, vocação imobiliária, etc.), não possuindo interesse direto no mercado (compra, venda e locação).

A **BIRJ** não adota em seus orçamentos, percentuais sobre o valor do bem, não havendo interesse, portanto, na determinação do valor final da avaliação. Por tais razões, seus laudos são imparciais e confiáveis.

Os trabalhos de avaliação são sempre realizados por uma Comissão de Avaliação composta por profissionais experientes e especializados, pertencentes ao seu corpo técnico, sem subcontratações de terceiros, no intuito de preservar a qualidade, confiabilidade e confidencialidade, necessárias aos trabalhos de avaliação.

Os Laudos de Avaliação, Pareceres Técnicos, Estudos ou Relatórios são elaborados seguindo conceitos e padrões próprios de rigidez, seriedade e isenção, definidos como primordiais desde a sua fundação, atendendo ainda as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sendo acompanhados de ARTs (Anotações de Responsabilidade Técnica) junto ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia).

A **BIRJ**, através do rigor de sua conduta e filosofia, criou um conceito no mercado de avaliações: **PROBIDADE E PROFICIÊNCIA**, garantindo aos seus trabalhos seriedade e isenção.



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

2 - PREMISSAS

Os bens avaliados pela **BIRJ** são considerados livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou comprometimentos (títulos, hipotecas, ações, contratos de locação, tombamentos, passivos ambientais, etc.) que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, sendo considerados como possuidores de documentação pública legalizada.

As informações, documentação e demais elementos fornecidos pelo solicitante contratante (ou por seus representantes credenciados) foram admitidas como verdadeiras e confiáveis.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos.

As informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram também consideradas como honestas e confiáveis.

Este Laudo de Avaliação constitui-se de peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

Os dados de quantidades físicas, como áreas, medidas, vagas de veículos, etc., foram informados por escrito ou verbalmente pelo solicitante ou seus prepostos, sendo considerados como verdadeiros.

As medidas e áreas são superficialmente checadas "in loco", quando possível.

Os bens são vistoriados para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se que toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica encontra-se em bom estado, utilizável, salvo observações no corpo do presente trabalho.



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

A aplicação de diferentes metodologias não se sobrepõe à visão geral do imóvel como um todo dentro do mercado, onde a Lei da Oferta e da Procura nem sempre segue a lógica das diferentes metodologias técnicas propostas ou a soma de valores específicos e / ou individualizados.

A Comissão de Avaliação analisa sempre o imóvel como um todo, sensível à Lei da Oferta e da Procura, podendo adotar ou não o que é proposto pelas metodologias citadas abaixo.

3 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Esta Avaliação foi desenvolvida também, em conformidade com os conceitos, métodos e procedimentos gerais da Norma Brasileira NBR-14.653-2:2004 "Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos", relativa aos Serviços Técnicos de Avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A modalidade do trabalho está definida como laudo de avaliação de uso restrito, dispensado de especificação, conforme determinações normativas.

4 - METODOLOGIA

Tendo em vista a especificidade do imóvel e a insuficiência de elementos diretamente comparáveis no mercado imobiliário da região que pudessem consubstanciar a presente avaliação para a determinação do Valor de Venda do imóvel avaliando, não foi possível a adoção do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme preconiza a preferência de utilização pela NBR 14653 - 1, item 7.5 - Escolha de metodologia.

Desta forma, adotamos para a fixação do provável valor de mercado do imóvel o **Método Evolutivo**, que consiste basicamente na somatória dos valores apurados de seus componentes (terreno e edificações/benfeitorias) considerando-se, ainda, um Fator de Comercialização (FC), resultando na seguinte fórmula abaixo:

$V_v = (VT + CB) \cdot FC$, onde:



BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Vv = Valor de Venda do Imóvel
VT = Valor do Terreno
CB = Custo de Reedição da Benfeitoria
FC = Fator de Comercialização

Para a determinação do valor do terreno utilizamos o “**Método Comparativo de Dados de Mercado**”. Por esse processo, o valor do terreno será definido através de comparações diretas com os Elementos de Referência (em anexo) obtidos na região, procedendo-se às devidas adequações técnicas, e ponderando-se todos os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Quanto as edificações e benfeitorias foi considerado o “**Custo de Reprodução**”, procedendo-se nesta parcela a depreciação física (custo de reedição), levando-se em consideração a idade e estado de conservação das mesmas. No caso do Fator de Comercialização (FC) que pode ser maior ou menor do que a unidade foi fixado em função da conjuntura do mercado na época da avaliação e nas particularidades gerais do imóvel em análise

Valor de Mercado, conforme o objetivo deste estudo é a expressão monetária do bem na data de referência da Avaliação, representado por livre negociação entre partes desejosas, mas não compelidas a efetivá-la, independentemente de quaisquer constrangimentos, sendo ambas as partes conhecedoras do imóvel com suas potencialidades e limitações, e das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor, vale dizer, de certo grau de subjetividade do avaliador. A sensibilidade do técnico em captar os fatores que valorizam ou desvalorizam um determinado imóvel num momento específico constitui condição inicial para uma boa avaliação. Por esta razão, a **BIRJ** tem como procedimento essencial a instituição de Comissões de Avaliação para a determinação de valores, a fim de minimizar os efeitos da subjetividade individual.



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Nessa avaliação, vamos aliar a experiência da **BIRJ** com a metodologia proposta pelas normas específicas para avaliação do imóvel, focando sempre a inexorável Lei da Oferta e da Procura.

5 - DOCUMENTAÇÃO

Foram compulsados os seguintes documentos:

- mapa de Localização;
- arquivos BIRJ (Laudo de Avaliação nº 42.175/06-RJ)

Como rotina dos trabalhos de Avaliação, a **BIRJ** coleta, seleciona e armazena informações provenientes de diversas origens, tais como: matéria veiculada pela imprensa, publicações especializadas, índices de preços da construção civil, consultas a construtores, incorporadores e operadores de mercado imobiliário de cada região, dados coletados "in-loco" e informações do seu próprio cadastro, o qual é mantido permanentemente atualizado.

Na vistoria do imóvel são levantadas suas principais particularidades, de forma a permitir aos integrantes da Comissão de Avaliações, um contato tão próximo quanto possível com o objeto em Avaliação. Por tal razão, a documentação disponível, principalmente plantas e fotografias, são de fundamental importância.

6 - CLASSIFICAÇÃO DO BEM

Refere-se o presente estudo ao imóvel urbano de fins comerciais, atualmente ocupado pelo supermercado Rede Casa do Sabão.



7 - IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E REGIÃO

Após vistoria realizada em 21/02/2017, visitas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes:

7.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente estudo localiza-se na Av. Abílio Augusto Távora nº 10.000, com frente também para a Rua Garanhuns nº 626, no Centro, Bairro Jardim Cabuçu, Nova Iguaçu, RJ.

Integra a quadra formada, além dos logradouros de situação, pelo Largo do Cabuçu e Rua Otávio Teixeira; dista cerca de 25,00m da esquina com o Largo do Cabuçu, 10,00km do centro da cidade de Nova Iguaçu e 11,60km da antiga Estrada Rio-São Paulo.

7.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região do Jardim Cabuçu apresenta características ocupacionais predominantemente residenciais unifamiliares, aparentemente de baixo poder aquisitivo, representada por casas, vilas, condomínios, mescladas com pontos comerciais e de serviços (lojas, galpões e telheiros) de pequeno/médio portes, escolas da rede pública e particular e igrejas.

O principal núcleo polarizador de atividades comerciais/serviços da região está concentrado no entorno do Largo do Cabuçu e ao longo de parte da Av. Abílio Augusto Távora e das Ruas Garanhuns, Otávio Teixeira e Av. Severino Pereira da Silva. Acha-se composto por densa concentração de lojas de ramos diversificados, mesclado com clínicas médicas, laboratório de análises, mercados entre outros.

Apresenta todos os logradouros pavimentados e beneficiados pelos principais melhoramentos públicos existente no Município e servido por uma razoável infraestrutura de transportes coletivos (ônibus urbanos e intermunicipais), que promove a ligação com



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

os centros urbanos das cidades de Nova Iguaçu, Queimados e com diversos bairros dispostos ao longo da Av. Abílio Augusto Távora, inclusive com o Centro da cidade do Rio de Janeiro (Praça Mauá) e com Campo Grande (Zona Oeste)..

7.3 - LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A Av. Abílio Augusto Távora constitui-se na principal artéria de acesso e penetração na região e de ligação da cidade de Nova Iguaçu com a antiga Estrada Rio São Paulo e Campo Grande. No trecho em pauta, possui perfil plana e traçado retilíneo, pista de rolamento asfaltada, passeios parcialmente pavimentados, e, intenso fluxo de veículos em sentido de mão dupla. Mede cerca de 25,00m de largura entre os alinhamentos confrontantes e sua ocupação é predominantemente comercial.

A Rua Garanhuns, de caráter secundário, apresenta características semelhantes e mede cerca de 12,00m de largura entre os alinhamentos confrontantes e sua ocupação, no trecho em pauta é comercial.

7.4 - TERRENO

Constituição: unificação dos lotes 01 e 12 (frente para a Av. Abílio Augusto Távora) e lotes 09 e 10 (frente para a Rua Garanhuns).

Topografia: plana e ao nível dos logradouros de situação.

Configuração: irregular.

Dimensões: 30,50m de frente pelo alinhamento da Av. Abílio Augusto Távora; 38,00m pela divisa direita; 67,00m pela divisa esquerda, em 03 segmentos retilíneos de 12,00m, 31,00m e 24,00m, o 1º perpendicular ao alinhamento da Av. Abílio Augusto Távora, o 2º paralelo, alargando o terreno em direção à Rua Garanhuns e o 3º de frente pelo alinhamento da Rua Garanhuns; e, finalmente, 69,50m na divisa



BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

dos fundos, 05 segmentos retilíneos de 14,50m, 5,00m, 16,00m, 3,00m e 31,00m, o 1º, 3º e 5º segmentos em linhas paralelas à Av. Abílio Augusto Távora e os demais perpendiculares.

Área: **1.823,00m².**

Nota: as dimensões aqui citadas foram extraídas dos nossos arquivos, onde consta o Laudo anterior nº 42.175/06-RJ.

7.5 – EDIFICAÇÕES

Posicionamento: afastada 3,00m do alinhamento da Av. Abílio Augusto Távora e sobre o alinhamento da Rua Garanhuns.

Tipologia construtiva: prédio integrado com galpão (depósito) em anexo.

Nº de pavimentos: 02.

Padrão: médio/baixo comercial.

Idade aparente: 25 anos (prédio) e 02 anos (galpão).

Pés-direitos: 5,00m (loja), 2,50m (jirau), 3,00m (2º pavimento) e 10,00m (galpão).

Estado de conservação: de modo geral bom.

Área total construída: **1.871,00m²**, dos quais 605,00m² correspondem ao salão de exposição e vendas e 744,00m² ao galpão (depósito) em anexo.

Composição

1º pavimento (térreo): amplo salão de exposição e vendas (acesso direto pela Av. Abílio Augusto Távora) com 02 pequenos jiraus (gerencia), 01 sanitário (uso comum, inclusive PNE), 02 câmaras frigoríficas precedida de sala de preparo; padaria com depósito de farinha, 02 banheiros, e, amplo salão corrido com piso de alta resistência destinado a depósito (frente para a Rua Garanhuns);



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

2º pavimento: hall de escada, circulação, 02 conjuntos de sanitários e vestiários (masculino e feminino), refeitório, casa de força, 02 salas (escritórios), compartimento das bombas de incêndio e área coberta abrigando as máquinas das câmaras frigoríficas.

Características construtivas

Estruturas: concreto armado e metálica.
 Fechamentos: alvenaria revestida (prédio) e telhas de perfil trapezoidal de alumínio fixadas na estrutura (galpão).
 Cobertura: telhas onduladas de fibrocimento e de alumínio sobre armação metálica treliçada, parte em arco e parte em 02 águas, tendo o salão da loja forro rebaixado com PVC e luminárias fluorescente e laje convencional nas dependências de apoio.
 Fachada: elementos estruturais e alvenaria revestida com material cerâmico alternando com portas metálicas tendo marquise e painel de telhas metálicas
 Acabamentos: compatível com o padrão construtivo e com as atividades de supermercado.
 Escadas: 02, sendo 01 metálica (acesso aos jiraus) e 01 de concreto armado (acesso ao nível superior).

Equipamentos

Climatização: condicionadores de ar do tipo "split system" na loja;
 Incêndio: extintores, redes de hidrantes com caixas e mangueiras.
 Segurança: monitoramento com circuito interno de TV.
 Outros: comunicação com sistema de alto-falantes;
 Abastecimento d'água: pela rede pública para uma cisterna (cap. = 30.000 litros) com reserva técnica para combate a incêndios.
 Gerador e casa de força em compartimento no nível térreo, ao lado da loja.
 Estacionamento: não tem.



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

7.6 - RESUMO DE ÁREAS

ITEM	ÁREA (m ²)
Terreno	1.823,00
Edificação	1.871,00

Notas:

1. à área da edificação acima consignada foi extraída de nossos arquivos BIRJ, onde consta o Laudo nº 42.175/06-RJ, tendo sido complementada, no que se refere ao galpão em anexo, com o nosso levantamento em caráter expedito no local
2. o imóvel avaliando, especialmente a loja, acha-se ligado com imóveis vizinhos da Av. Abílio Augusto Távora formando um só conjunto, atingindo inclusive o imóvel situado esquina com o Largo do Cabuçu. Tais imóveis, no entanto não estão sendo considerados no presente estudo.

8 - PLANEJAMENTO URBANO

Após as consultas de praxe efetuadas nos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu, foi-nos dado a observar que o imóvel avaliando integra o Eixo de atividades Diversificadas 2 – ED 2 (Vias Arteriais) e o Centro de Comércio e Serviços Regional (CCSR), de acordo com a Lei nº 4.567 de 23 de Dezembro de 2015 que aprovou a consolidação das Leis de Uso e Ocupação do Solo do Município de Nova Iguaçu Lei nº 2.882/97 (Uso e Ocupação do Solo) e 4.333/13.

Deixamos de relacionar os principais parâmetros edifícios para um eventual reaproveitamento do terreno em virtude do conjunto de edificações existente, apesar da sua especificidade de uso e a necessidade de obras de reforma, representar uma boa ocupação do terreno e compatível com as características ocupacionais do seu entorno, não cabendo, portanto, sua demolição para a implantação de um novo empreendimento no local.



9 - ESTUDO DE VALORES

Conforme especificado no item 4 - **METODOLOGIA**, para a fixação do valor de mercado do imóvel adotou-se o **Método Evolutivo**.

Para a determinação do valor do terreno procedemos o saneamento dos dados obtidos em pesquisa, através de homogeneização técnica e tratamentos estatísticos dos elementos amostrais.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição "t" de Student com confiança de 80%, consoante a Norma Brasileira.

Os valores dos elementos pesquisados, descritos nas **Fichas de Pesquisa**, em anexo, foram homogeneizados tecnicamente, visando adequá-los às características físicas dos terrenos em análise e, em seguida, tratados estatisticamente, de forma a aumentar o grau de confiabilidade do valor a ser consignado e, conseqüentemente, o nível de precisão da avaliação.

Para a homogeneização dos valores pesquisados, foram aplicados os seguintes fatores:

Fator oferta (Fof)

Corrige o valor unitário em função da elasticidade natural admitida pelo mercado para negociação à vista. Diferencia, ainda, as ofertas das negociações efetivas, variando em até 20%..

Fator de área (Fa)

Corrige o valor unitário através da influência da área do elemento comparativo em relação ao imóvel em estudo. Para tanto, utilizou-se uma das seguintes expressões, extraídas do livro "Engenharia Legal e de Avaliação" do Professor Sergio Antonio Abunahman, amplamente divulgado e utilizado por peritos.



$$Fa = \left(\frac{ar}{a} \right)^{1/4}, \text{ quando a diferença entre as áreas for inferior a 30\%}$$

$$Fa = \left(\frac{ar}{a} \right)^{1/8}, \text{ quando a diferença entre as áreas for superior a 30\%}$$

onde:

a = área do imóvel avaliando

ar = área do elemento de referência

Fator de localização (Floc)

Corrige o valor unitário através da transposição do elemento pesquisado para o local do imóvel em questão, pela aplicação da seguinte relação, com base em observações in loco:

$$Floc = \frac{I_o}{I}, \text{ onde:}$$

I_o = V_o do local do imóvel avaliando

I = V_o do local dos elementos de referência.

Fator de posicionamento (Fpos)

Corrige o valor unitário em função do posicionamento do elemento pesquisado em relação ao logradouro de situação (caso de esquina, com frente suplementar ou com posicionamento de fundos), comparativamente ao imóvel avaliando.

Fator de topografia (Ftop)

Corrige o valor unitário em função das condições topográficas dos terrenos pesquisados, em relação ao avaliando. No presente caso, utilizaremos a Norma Técnica Para Avaliações Realizada no Estado do Rio de Janeiro e elaborada pelo Instituto de Engenharia Legal (IEL), item 9.1.1.2.1.5 - Fatores Complementares, subitem "c" - pág. 18.



11337

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

TERRENO	NÍVEL
Terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Em aclive até 10%	0,95
Em aclive até 20%	0,90
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	0,90

Fator de utilização (Fut)

Corrige o valor dos elementos pesquisados em função da vocação de aproveitamento face à localização e as características ocupacionais do seu entorno

Resultado homogeneizado (Rh)

É o produto do valor unitário do elemento de pesquisa pelos fatores de correção aplicáveis, conforme segue:

$$Rh = Vu \times Fof \times Fa \times Floc \times Fpos \times Ftop \times Fut$$

Nota: para a consignação dos índices relativos às amostras mercadológicas pesquisadas, utilizou-se o índice igual a 1,00 para o imóvel avaliando e fatores corretivos sobre esse mesmo índice para os elementos comparativos.

Para a atribuição do valor médio do conjunto de edificações foi utilizado o custo de reedição, através de estudos próprios do Departamento Técnico da **BIRJ**, consubstanciados com índices do SINDUSCON, empresas construtoras e publicações especializadas, observando-se a aplicação de um coeficiente de depreciação, fixado em função da idade e o estado de conservação da mesma.

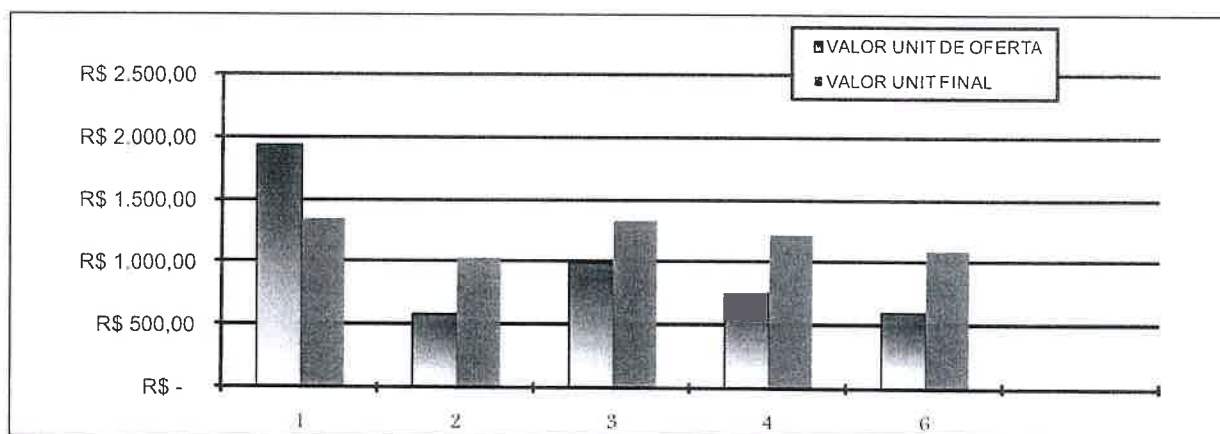
A seguir apontaremos o valor mais provável de venda do imóvel em análise:



9.1 – VALOR DO TERRENO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE REFERÊNCIA DA AMOSTRA

ELEMENTOS	Fof	Fa	Floc	Fpos	Ftop	Fut	VR. UNIT. OF	VR.UNIT. FINAL
1	0,85	0,82	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.944,44	R\$ 1.355,27
2	0,95	0,83	1,50	1,10	1,00	1,35	R\$ 595,24	R\$ 1.045,47
3	0,90	0,80	1,30	1,10	1,00	1,30	R\$ 1.000,00	R\$ 1.338,48
4	0,90	0,82	1,50	1,10	1,00	1,30	R\$ 777,78	R\$ 1.231,23
6	0,95	0,93	1,50	1,00	1,00	1,35	R\$ 613,25	R\$ 1.097,16
MEDIA								R\$ 1.213,52



MÉDIA ARITMÉTICA R\$ 1.213,52 /m²

MEDIDAS DE DISPERSÃO

Os diversos desvios (diferenças) entre o valor de cada um dos elementos em relação à medida de tendência central (média aritmética X) são apreciados através da variância, desvio-padrão e coeficiente de variação.

Variância: 19.451,04
Desvio-padrão: 139,47
Coef. variação: 11,49 %

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio-padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X| / S < VC$



Valor crítico para 05 elementos da amostra, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65.

No presente caso, testaremos os elementos extremos:

Elemento 1: $d = | 1.365,27 - 1.213,52 | / 139,47 = 1,08 < 1,65$ --> amostra pertinente

Elemento 2: $d = | 1.045,47 - 1.213,52 | / 139,47 = 1,20 < 1,65$ --> amostra pertinente

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

Será aplicada a distribuição "t" de "Student", com o objetivo de estabelecer os limites de confiança para um campo amostral com números de dados (n) inferior a 30 e que apresentem variação superior a 20% (vinte por cento) da média aritmética. Para tanto, foi aplicada a seguinte expressão:

$$Lc = X \pm Tc \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}, \text{ onde:}$$

Lc = limite de confiança

X = média aritmética dos elementos homogeneizados

Tc = coeficiente de "Student"

S = desvio-padrão

n - 1 = graus de liberdade

Para o nível de 80%, correspondente ao percentual de 0,90, o valor de Tc é igual a 1,53

$$Lc = 1.213,52 \pm 1,53 \times \frac{139,47}{\sqrt{4}}$$

$$Lc = 1.213,52 \pm 106,69$$

Limite superior : R\$ 1.320,21/m²

Limite inferior : R\$ 1.106,83/m²

Campo de arbítrio livre ao avaliador: de R\$ 1.106,83/m² a R\$ 1.320,21/m²



9.2 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Em função das principais características físicas observadas no local, levando-se em conta a localização estratégica no núcleo comercial de Cabuçu e a baixa taxa de liquidez do segmento no mercado imobiliário, adotamos para expressar o mais provável valor de venda do terreno avaliando, a média do campo de livre arbítrio do avaliador acima apurado, ou seja, R\$ 1.213,52 /m², resultando.

$VT = S \times Vu$, onde:

VT = Valor do terreno

S = área

Vu = valor unitário adotado

Assim, temos:

$$VT = 1.823,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.213,52 /\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 2.212.246,96$$

9.3 – CÁLCULO DO VALOR DO CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES

Conforme mencionado anteriormente o custo estimado médio para o conjunto de edificações existente, foi obtido através de estudos elaborados pelo Departamento Técnico da **BIRJ**, consubstanciados com índices do SINDUSCON, empresas construtoras e publicações especializadas.

Os cálculos obedecem à seguinte expressão:

$$CB = Vu \text{ (Valor unitário adotado)} \times S \text{ (área)} \times Fd \text{ (fator de depreciação)}$$

$$CB = \text{R\$ } 1.500,00/\text{m}^2 \times 1.871,00\text{m}^2 \times 0,85$$

$$CB = \text{R\$ } 2.385.525,00$$

Nota: o fator de depreciação foi estabelecido utilizando-se o Método de Ross-Heidecke, tendo sido considerado a idade e graduação do estado de conservação da edificação.



BIRJ – BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

9.4 – VALOR MAIS PROVÁVEL DE VENDA DO IMÓVEL (Vv)

Consiste basicamente na aplicação do fator de comercialização sobre a soma dos valores adotados para o terreno e para o conjunto de edificações existente, fator esse obtido através de consultas aos principais operadores do mercado imobiliário, levando-se em conta a baixa taxa de liquidez do mercado imobiliário, os eventos do segmento cadastrados pela BIRJ e a atual conjuntura econômica do país, no momento pouco propícia a investimentos de vulto, principalmente quando se trata de imóvel de fins específicos.

Desta forma, propomos para o mais provável valor de venda do imóvel, admitindo a continuidade do uso para o qual foi concebido, o seguinte cálculo:

$$Vv = (Vt + CB) \times FC$$

$$Vv = (R\$ 2.212.246,96 + R\$ 2.385.525,00) \times 0,80$$

$$Vv = R\$ 3.678.217,56$$

Valor adotado = R\$ 3.650.000,00.

10 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

Este item do trabalho procura posicionar o imóvel dentro do mercado imobiliário, no intuito de informar quanto à sua potencialidade de liquidez em caso de uma eventual negociação.

QUANTO À LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado no centro comercial do Jardim Cabuçu, junto ao Largo de Cabuçu, caracterizado por densa concentração comercial e de prestação de serviços e boa movimentação diária de público nas calçadas. Destaca-se no contexto ocupacional local o recém construído empreendimento comercial Centro Comercial Cabuçu, ainda não ocupado.



11331

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Cabuçu, como é mais conhecido no município, está situado Setor Norte de Planejamento Integrado de Nova Iguaçu, sendo limitado pelos bairros Palhada, Valverde, Marapicu, Ipiranga e Três Marias. Apresenta uma população basicamente de classe média/baixa, beneficiada por intenso centro comercial/serviços disposto na Av. Abílio Augusto Távora e no entorno do Largo do Cabuçu, e por excelente estrutura de transporte coletivo que faz ligação com os municípios de Queimados, Itaguaí, Mangaratiba, Caxias e Rio de Janeiro, via centro de Nova Iguaçu e/ou via Campo Grande.

Os logradouros de situação possuem boa concentração de atividades comerciais e de serviços e considerável movimentação de público. A Av. Abílio Augusto Távora é a principal artéria comercial da região e importante via ligação com todos os bairros situados ao longo de sua extensão. A Rua Garanhuns é de expressão secundária no sistema viário da região e sua ocupação é comercial na primeira quadra junto a Av. Abílio Augusto Távora e predominantemente residencial na parte restante da sua extensão

QUANTO AO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel comercial de fins específicos, concebido para uma das filiais da rede de supermercados da empresa consultante, atualmente ocupado pelo supermercado Rede Casa do Sabão.

Apresenta o terreno plano, constituído pela unificação de 04 lotes, ainda não lembrados, com extensa frente para os logradouros de situação.

A edificação principal, concebida para o supermercado propriamente dito, tem sua fachada principal e promocional para a Av. Abílio Augusto Távora, por onde é feita a entrada da loja e, secundária (depósito) pela Rua Garanhuns. Adequada ao local e ao uso para o qual foi concebida, apresenta padrão construtivo médio/baixo e específico, basicamente composto de 02 salões no nível térreo (exposição/vendas e depósito) com as dependências de apoio no nível superior.



O imóvel passou por modificações no layout e reforma geral em vários setores e, foi acrescido de um galpão destinado a depósito da loja. Encontra, de modo geral, bom estado de conservação/manutenção de suas instalações, reunindo plenas condições de continuar produzindo renda.

Cabe ressaltar ainda que o imóvel, por suas particularidades e especificidade de uso, integra um segmento de difícil analogia, uma vez que em função do seu porte e instalações específicas apresenta algumas limitações de utilização por outras atividades que não as de supermercado, necessitando para tanto, em função do possível interesse de outro segmento comercial, de modificações em seu *layout* e características gerais, não se justificando, portanto, a absorção desse ônus por outros conceitos funcionais.

QUANTO AO MERCADO

A nível avaliatório, diante da especificidade e porte construtivo do imóvel no contexto local, fez-se necessário à utilização de metodologias alternativas previstas na NBR-14.653 para a fixação do seu provável valor de venda do imóvel.

Sob o ponto de vista mercadológico, as dificuldades vivenciadas no país nos últimos anos, que atualmente se refletem na recessão econômica e estagnação do setor produtivo, não deixaram de afetar o mercado imobiliário de forma geral.

Os segmentos comerciais e residenciais apresentam atualmente um forte impacto em sua liquidez, determinando um expressivo número de imóveis de todos os tipos e padrões em oferta no mercado imobiliário, observando-se de uma maneira geral um período mais longo de exposição no mercado até a efetiva negociação e maior flexibilização dos valores finais.

As pesquisas de mercado realizadas na região apontaram para uma escassez de ofertas de imóveis de semelhante porte e padrão para venda e para uma taxa de liquidez muito baixa, especialmente no núcleo central de Vila de Cava, onde raramente são registrados eventos de médio/grande porte no mercado imobiliário local.



11537

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Dessa forma, pode-se dizer que o atual momento mercadológico não é favorável a uma condição de negociação à curto prazo e de fácil aceitabilidade no mercado convencional, mesmo considerando o valor de negociação da propriedade num patamar bem conservador. Em que pese à acirrada concorrência de outros estabelecimentos congêneres na região, o adequado direcionamento de sua comercialização para o segmento de sua concepção poderá amenizar as atuais dificuldades de liquidez.

12 - AVALIAÇÃO

Observadas as premissas e referências normativas, com base nos elementos técnicos obtidos, na metodologia adotada e nas características gerais do local e do objeto, e tendo em vista o comportamento atual do mercado imobiliário, **AVALIAMOS** o imóvel comercial com 1.823,00m² de terreno e 1.871,00m² de área total edificada, situado na Av. Abílio Augusto Távora nº 10.000, com frente também para a Rua Garanhuns nº 626, no Centro, Bairro Jardim Cabuçu, Nova Iguaçu, RJ, para venda em condições normais, admitindo o uso continuado das atividades de supermercado, em **R\$ 3.650,000,00 (três milhões, seiscentos e cinquenta mil reais)**.

O Serviço de Avaliação referente ao imóvel objeto deste Laudo de Avaliação nº **50.151/17-RJ**, composto por 23 páginas, numeradas de 01 a 23, é exclusivo do solicitante contratante pelo prazo de 180 dias a contar desta data, sendo o seu conteúdo confidencial por prazo indeterminado.

É vedado o direito de publicação ou reprodução total ou parcial desse laudo, sem a expressa autorização do solicitante e da **BIRJ**.

Concluindo, a **BIRJ** solicita o obséquio de ser informada sobre qualquer impugnação, dúvida ou contestação ao valor apontado, para que possa justificar e defender a proficiência e probidade de seu trabalho.



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

13- ANEXOS

Integram o presente Laudo de Avaliação os seguintes anexos:

- Fotografias
- Mapa de Localização
- Elementos de Referência
- ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

Rio de Janeiro, 10 de março de 2017.

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES
CREA 1973200018

HELVÉCIO DE ALCANTARA

Diretor Administrativo

PAULO RENATO MONTEIRO

Engenheiro Civil CREA-RJ 87.1.0085.6/D

Diretor Técnico



BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

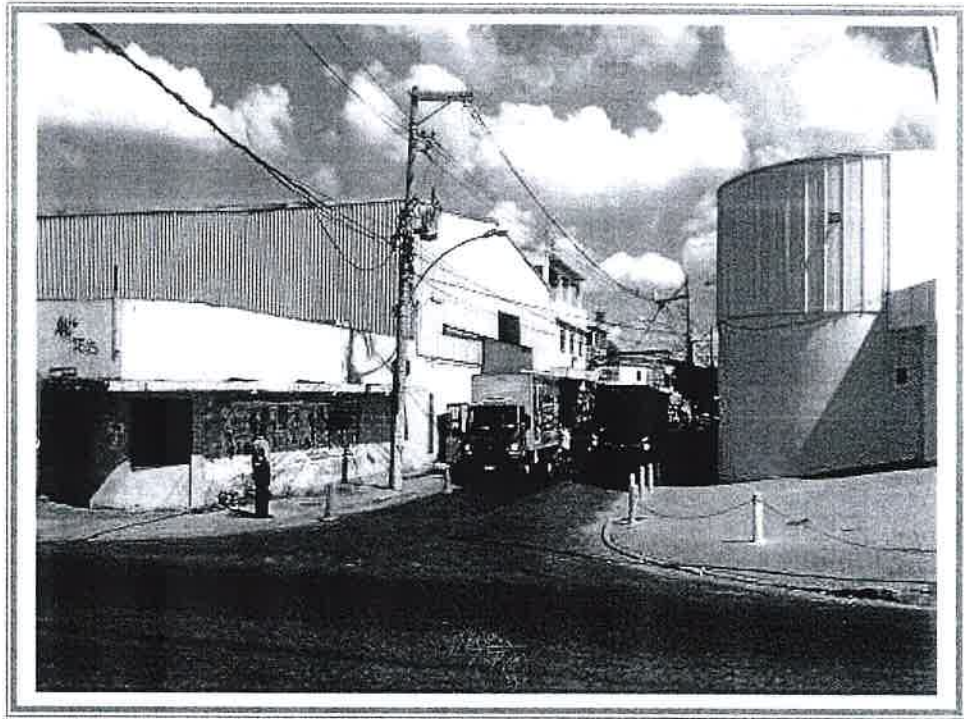


AV. ABÍLIO AUGUSTO TÁVORA, NO TRECHO

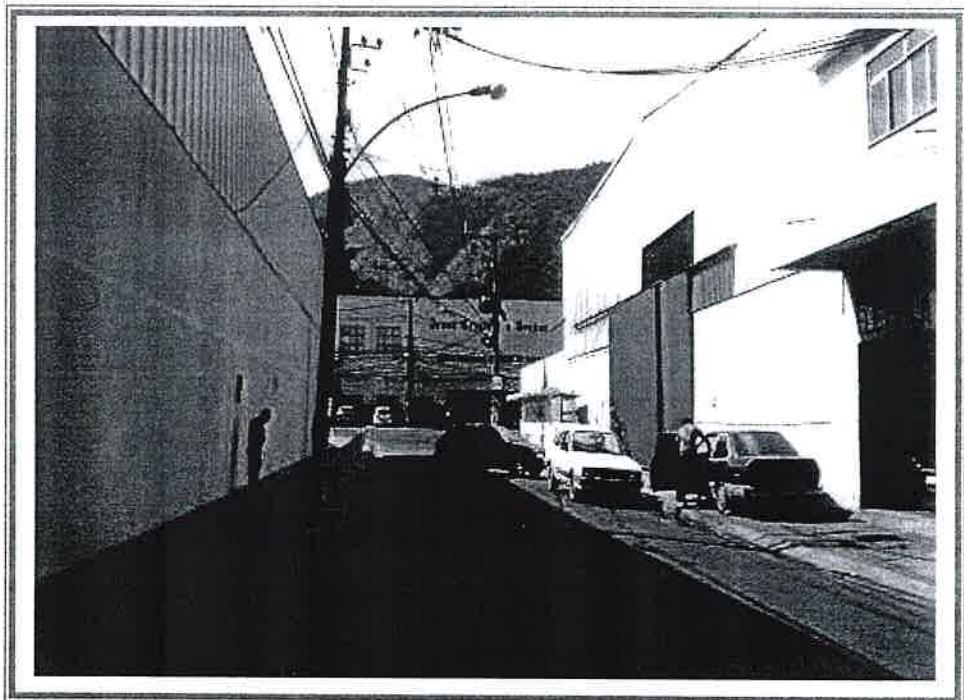




BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIACOES



RUA GARANHUNS, NO TRECHO





BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



FACHADA PRINCIPAL DO IMÓVEL





BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



FACHADA SECUNDÁRIA DO IMÓVEL E DEPÓSITO





BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



ASPECTOS DO IMÓVEL (LOJA)

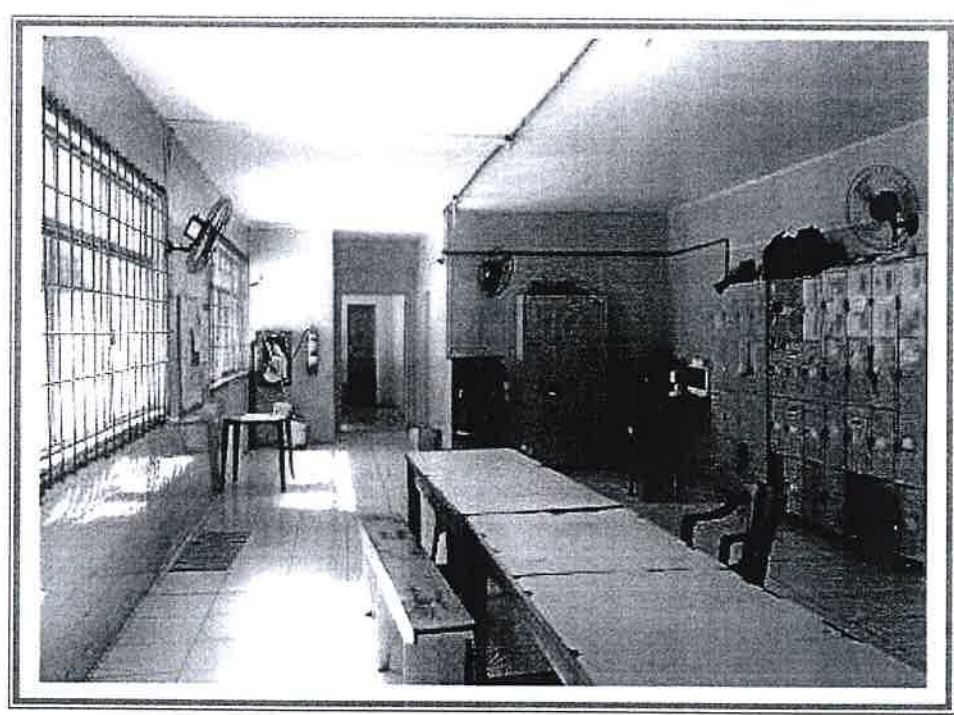




BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



ASPECTOS DO IMÓVEL (LOJA E NIVEL SUPERIOR)





BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

IMÓVEL AVALIANDO





BIRJ - BOLSAS DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

LOCALIZAÇÃO





11549

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 50.151/17-RJ

308404-Mar/17		PESQUISA 01			
LOCAL	AVENIDA ABILIO AUGUSTOTÁVORA ESQ COM RUA GARANHUNS - Nº:				
COMPLEMENTO	ANEXO AO MERCADO CASA DO SABÃO				
BAIRRO	CABUÇU/CENTRO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	360,00 m ²	R\$ 1.944,44 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 700.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
Of. LOCAÇÃO	R\$ 4.000,00				
FONTE	ARAUJO IMÓVEIS, SR. NOGUEIRA			TEL: (21) 2768-9565	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO, MURADO, FRENTE CONTÍNUA DE 42,00M; VOCAÇÃO PARA USO COMERCIAL; CONTRATO DE 30 OU 60 MESES				

308405-Mar/17		PESQUISA 02			
LOCAL	RUA GARANHUNS, LADO PAR, 2A. QUADRA DA AV. ABILIO AUGUSTO TÁVORA - Nº:				
COMPLEMENTO	LD DA CLINICA VIDAA CABUÇU				
BAIRRO	CABUÇU/CENTRO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	420,00 m ²	R\$ 595,24 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 250.000,00		VI. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SR. PEDRO, PROPRIETARIO			TEL: (21) 96662-4006	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO MEDINDO 12MM X 35,00M; POSSUI FUNDAÇÕES PARA CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO DE 04 PAVIMENTOS;				



11552

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 50.151/17-RJ

308406-Mar/17

PESQUISA 03

LOCAL ÁREA ABILIO AUGUSTO TÁVORA, LADO ÍMPAR - N°:

COMPLEMENTO AO LADO DA HASEN AUTOCENTER

BAIRRO VALVERDE/CENTRO

TIPO TERRENO CONS. LIVRE

Ar. TERRENO 250,00 m² R\$ 1.800,00 /m² **Ar. CONSTR.** 150,00 m² R\$ 3.000,00 /m²

Ar. ÚTIL **Ar. TOTAL**

Of. VENDA R\$ 450.000,00 **Vi. Negociação** R\$ 0,00

FONTE SR. ROBSON, COFRRETOR TEL: (21) 7873-4691

OBSERVAÇÃO TERRENO PLANO, FRENTE DE 10,00M; POSSUI NA PARTE DOS FUNDOS EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL EM 02 PAVIMENTOS, DIVIDIDA EM 02 MORADIAS DE PADRÃO MÉDIO/BAIXO; VALOR ADOTADO PARA O TERRENO R\$ 250.000,00, VU = R\$ 1.000,00/M²

308407-Mar/17

PESQUISA 04

LOCAL AVENIDA ABILIO AUGUSTO TÁVORA JUNTO AO N° 3.995 - N°:

COMPLEMENTO EM FRENTE AO POSTO SHELL

BAIRRO VALVERDE/CENTRO

TIPO TERRENO

Ar. TERRENO 360,00 m² R\$ 777,78 /m² **Ar. CONSTR.**

Ar. ÚTIL **Ar. TOTAL**

Of. VENDA R\$ 280.000,00 **Vi. Negociação** R\$ 0,00

FONTE PROPRIETÁRIO TEL: (21) 2767-7733

TERRENO PLANO, FRENTE DE 12,00M; NÃO DOCUMENTAÇÃO DEFINITIVA E NEM RGI

OBSERVAÇÃO



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 50.151/17-RJ

308408-Mar/17

PESQUISA 05

LOCAL RUA ITAPECERICA, A 40M DO LADO IMPAR DA AV. ABILIO A. TÁVORA - N°:

COMPLEMENTO ATRAZ DO MERCADO S. JORGE

BAIRRO VALVERDE/CENTRO

TIPO TERRENO

Ar. TERRENO 1.050,00 m² R\$ 428,57 /m² **Ar. CONSTR.**

Ar. ÚTIL **Ar. TOTAL**

Of. VENDA R\$ 450.000,00 **Vi. Negociação** R\$ 0,00

FONTE SR. ROBSON **TEL:** (21) 7873-4691

TERRENO PLANO, DE ESQUINA, A RUA É ASFALTADA APENAS NA PARTE INICIAL;
FICA PROX. AZ COLÉCIO MÉDICE E JUNTO AO COMÉRCIO DO BAIRRO VALVERDE.
O MERCADO SÃO JORGE É O ATUAL MERCADO DA ORG. VITORIA E PENEDO

OBSERVAÇÃO

308288-Fev/17

PESQUISA 06

LOCAL RUA LA PAZ ESQUINA COM A RUA ALIANÇA - N°:

COMPLEMENTO A 50M DA AV. ABILIO A. TÁVORA

BAIRRO CABUÇU/CENTRO

TIPO TERRENO

Ar. TERRENO 1.011,00 m² R\$ 613,25 /m² **Ar. CONSTR.**

Ar. ÚTIL **Ar. TOTAL**

Of. VENDA R\$ 620.000,00 **Vi. Negociação** R\$ 0,00

FONTE SR. FRANCISCO SERPA **TEL:** (21) 96532-3655

TERRENO PLANO, FRENTE DE 44,00M.; VOCAÇÃO PARA O USO RESIDENCIAL OU MISTO

OBSERVAÇÃO



CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro
 Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA:(21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br

11392

ART ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Nº OL00557179

1ª Via - CONTRATADO

Natureza: OBRA E SERVICIO	Fato Gerador: NAO INFORMADO Nº: -	Tipo: NORMAL Nº da ART principal: -
-------------------------------------	--	--

CONTRATADO	Nº do registro do profissional 1987100856	Nome do profissional: PAULO RENATO MONTEIRO	
	Há Prof Co-Responsável? Não	Há Profissional de Empresa Vinculada? Não	Código Entidade de Classe -
	Nº do registro da empresa: -	Nome da Empresa -	

CONTRATANTE	Nome do Contratante (EMPRESA) BOLSA DE IMOVEIS DO RJ OU BOLSA CORRET IMOVEIS RJ		CIC/CNPJ 33448036000191
	Endereço AVENIDA ALMIRANTE BARROSO		Nº 6 Complemento SL 803
	Bairro: CENTRO	Município: RIO DE JANEIRO	UF: RJ CEP: 20031000

Nº do Contrato 50.149 A 50.152	Ramo 1301	Ativ. Técnicas Res: 5 11 36	Especif. da Ativ. 73 - -	Complemento da Ativ. 41 - -
Quantificação 4,00 - un	Nº Pavtº 0	Data início 15/02/2017	Prazo do Contrato 2 mes(es)	Nº H./J.T. -
Valor cont Honorários R\$ 6.950,00		Salário -		

CONTRATO	Descrição/Informações Complementares AVALIAÇÃO DOS SUPERMERCADOS SITO À ESTRADA JOÃO VENÂNCIO DE FIGUEIREDO,26/42, ALTO DA POSSE, NO		
	VA IGUAÇU - RJ. SITO À ESTRADA IGUAÇU,150 - VILA SÃO TEODORO, NOVA IGUAÇU - RJ. SITO À RUA A		
	BÍLIO AUGUSTO TÁVORA,10.000, TAQUARA - RJ. SITO À RUA HELENA,410 - VILA DE CAVA, NOVA IGUAÇU -		
	RJ.		
Endereço AVENIDA ALMIRANTE BARROSO		Nº 6	Complemento GRUPO NºS 803 A 806
Bairro: CENTRO	Município: RIO DE JANEIRO	UF: RJ	CEP: 20031000

Autenticação Mecânica

() Declaro o cumprimento das normas da ABNT referentes a Acessibilidade em atendimento ao parágrafo 1º do artigo nº 11 do Decreto nº 5.296/2004.

ASS	Data	Profissional Contratado	Contratante

OS DADOS DECLARADOS NESTE FORMULÁRIO SÃO DE TOTAL RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL AUTOR DA ART

A autenticidade desta ART deverá ser confirmada no site do CREA-RJ no endereço www.crea-rj.org.br



CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro
 Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA:(21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br



CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro

Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA:(21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br

11533

ART

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Nº OL00557179

2ª Via - CONTRATANTE

Natureza: OBRA E SERVICO	Fato Gerador: NAO INFORMADO Nº: -	Tipo: NORMAL Nº da ART principal: -
------------------------------------	--	--

CONTRATADO	Nº do registro do profissional: 1987100856	Nome do profissional: PAULO RENATO MONTEIRO	
	Há Prof. Co-Responsável? Não	Há Profissional de Empresa Vinculada? Não	Código Entidade de Classe -
	Nº do registro da empresa: -	Nome da Empresa -	

CONTRATANTE	Nome do Contratante: (EMPRESA) BOLSA DE IMOVEIS DO RJ OU BOLSA CORRET IMOVEIS RJ		CIC/CNPJ 33448036000191
	Endereço AVENIDA ALMIRANTE BARROSO		Nº 6 Complemento SL 803
	Bairro: CENTRO	Município: RIO DE JANEIRO	UF: RJ CEP: 20031000

Nº do Contrato: 50.149 A 50.152	Ramo: 1301	Ativ. Técnicas Res.: 5 11 36	Especif. da Ativ.: 73 - -	Complemento da Ativ.: 41 - -
Quantificação 4,00 - un	Nº Pavtº 0	Data início 15/02/2017	Prazo do Contrato 2 mes(es)	Nº H. H. / J. T. -
Valor cont. / Honorários R\$ 6.950,00		Salário -		

CONTRATO	Descrição/Informações Complementares AVALIAÇÃO DOS SUPERMERCADOS SITO À ESTRADA JOÃO VENÂNCIO DE FIGUEIREDO,26/42, ALTO DA POSSE, NO		
	VA IGUAÇU - RJ. SITO À ESTRADA IGUAÇU,150 - VILA SÃO TEODORO, NOVA IGUAÇU - RJ. SITO À RUA A		
	BÍLIO AUGUSTO TÁVORA,10.000, TAQUARA - RJ. SITO À RUA HELENA,410 - VILA DE CAVA, NOVA IGUAÇU -		
	RJ.		
Endereço AVENIDA ALMIRANTE BARROSO		Nº 6	Complemento GRUPO NºS 803 A 806
Bairro: CENTRO	Município: RIO DE JANEIRO	UF: RJ	CEP: 20031000

ASS	() Declaro o cumprimento das normas da ABNT referentes a Acessibilidade em atendimento ao parágrafo 1º do artigo nº 11 do Decreto nº 5.296/2004.	
	Data	Profissional Contratado
		Contratante

OS DADOS DECLARADOS NESTE FORMULÁRIO SÃO DE TOTAL RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL AUTOR DA ART

A autenticidade desta ART deverá ser confirmada no site do CREA-RJ no endereço www.crea-rj.org.br

CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro

Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA:(21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br

Autenticação Mecânica



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO Nº 50.152/17-RJ

Solicitante	SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA	Bairro	Vila de Cava
Imóvel	Urbano comercial de uso exclusivo	Mun.	Nova Iguaçu
Endereço	Rua Helena nº 410	UF	RJ



Área de Terreno	1.820,00 m ²
Área Total Construída	1.200,31 m ²
Valor de Mercado para Venda em Condições Normais	R\$ 2.400.000,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

URBANO Nº 50.152/17-RJ

Solicitante

SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA

Categoria

Imóvel urbano comercial de uso exclusivo

Localização

Rua Helena nº 410

Centro, Vila de Cava

Município de Nova Iguaçu, RJ.

CEP: 26052-210

Objetivo

Determinar o Valor de Mercado para Venda em condições normais

Finalidade

Decisão Administrativa

MARÇO / 2017



1155x

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

1 - APRESENTAÇÃO

A **BIRJ - Bolsa de Imóveis do Rio de Janeiro - Empresa Brasileira de Avaliações**, foi criada em 1939, possuindo também, escritório em São Paulo desde 1967.

Com **77** anos de atuação no mercado de avaliações, já realizou mais de 200.000 estudos em todo o território nacional.

Dedica-se única e exclusivamente a avaliações patrimoniais (imóveis, máquinas e equipamentos, estudos de viabilidade, vocação imobiliária, etc.), não possuindo interesse direto no mercado (compra, venda e locação).

A **BIRJ** não adota em seus orçamentos, percentuais sobre o valor do bem, não havendo interesse, portanto, na determinação do valor final da avaliação. Por tais razões, seus laudos são imparciais e confiáveis.

Os trabalhos de avaliação são sempre realizados por uma Comissão de Avaliação composta por profissionais experientes e especializados, pertencentes ao seu corpo técnico, sem subcontratações de terceiros, no intuito de preservar a qualidade, confiabilidade e confidencialidade, necessárias aos trabalhos de avaliação.

Os Laudos de Avaliação, Pareceres Técnicos, Estudos ou Relatórios são elaborados seguindo conceitos e padrões próprios de rigidez, seriedade e isenção, definidos como primordiais desde a sua fundação, atendendo ainda as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sendo acompanhados de ARTs (Anotações de Responsabilidade Técnica) junto ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia).

A **BIRJ**, através do rigor de sua conduta e filosofia, criou um conceito no mercado de avaliações: **PROBIDADE E PROFICIÊNCIA**, garantindo aos seus trabalhos seriedade e isenção.



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

2 - PREMISSAS

Os bens avaliados pela **BIRJ** são considerados livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou comprometimentos (títulos, hipotecas, ações, contratos de locação, tombamentos, passivos ambientais, etc.) que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, sendo considerados como possuidores de documentação pública legalizada.

As informações, documentação e demais elementos fornecidos pelo solicitante contratante (ou por seus representantes credenciados) foram admitidas como verdadeiras e confiáveis.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos.

As informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram também consideradas como honestas e confiáveis.

Este Laudo de Avaliação constitui-se de peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

Os dados de quantidades físicas, como áreas, medidas, vagas de veículos, etc., foram informados por escrito ou verbalmente pelo solicitante ou seus prepostos, sendo considerados como verdadeiros.

As medidas e áreas são superficialmente checadas "in loco", quando possível.

Os bens são vistoriados para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se que toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica encontra-se em bom estado, utilizável, salvo observações no corpo do presente trabalho.



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

A aplicação de diferentes metodologias não se sobrepõe à visão geral do imóvel como um todo dentro do mercado, onde a Lei da Oferta e da Procura nem sempre segue a lógica das diferentes metodologias técnicas propostas ou a soma de valores específicos e / ou individualizados.

A Comissão de Avaliação analisa sempre o imóvel como um todo, sensível à Lei da Oferta e da Procura, podendo adotar ou não o que é proposto pelas metodologias citadas abaixo.

3 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Esta Avaliação foi desenvolvida também, em conformidade com os conceitos, métodos e procedimentos gerais da Norma Brasileira NBR-14.653-2:2004 "Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos", relativa aos Serviços Técnicos de Avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A modalidade do trabalho está definida como laudo de avaliação de uso restrito, dispensado de especificação, conforme determinações normativas.

4 - METODOLOGIA

Tendo em vista a especificidade do imóvel e a insuficiência de elementos diretamente comparáveis no mercado imobiliário da região que pudessem consubstanciar a presente avaliação para a determinação do Valor de Venda do imóvel avaliando, não foi possível a adoção do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme preconiza a preferência de utilização pela NBR 14653 - 1, item 7.5 - Escolha de metodologia.

Desta forma, adotamos para a fixação do provável valor de mercado do imóvel o **Método Evolutivo**, que consiste basicamente na somatória dos valores apurados de seus componentes (terreno e edificações/benfeitorias) considerando-se, ainda, um Fator de Comercialização (FC), resultando na seguinte fórmula abaixo:

$V_v = (VT + CB) \cdot FC$, onde:



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Vv = Valor de Venda do Imóvel

VT = Valor do Terreno

CB = Custo de Reedição da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização

Para a determinação do valor do terreno utilizamos o "**Método Comparativo de Dados de Mercado**". Por esse processo, o valor do terreno será definido através de comparações diretas com os Elementos de Referência (em anexo) obtidos na região, procedendo-se às devidas adequações técnicas, e ponderando-se todos os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Quanto as edificações e benfeitorias foi considerado o "**Custo de Reprodução**", procedendo-se nesta parcela a depreciação física (custo de reedição), levando-se em consideração a idade e estado de conservação das mesmas. No caso do Fator de Comercialização (FC) que pode ser maior ou menor do que a unidade foi fixado em função da conjuntura do mercado na época da avaliação e nas particularidades gerais do imóvel em análise

Valor de Mercado, conforme o objetivo deste estudo é a expressão monetária do bem na data de referência da Avaliação, representado por livre negociação entre partes desejosas, mas não compelidas a efetivá-la, independentemente de quaisquer constrangimentos, sendo ambas as partes conhecedoras do imóvel com suas potencialidades e limitações, e das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor, vale dizer, de certo grau de subjetividade do avaliador. A sensibilidade do técnico em captar os fatores que valorizam ou desvalorizam um determinado imóvel num momento específico constitui condição inicial para uma boa avaliação. Por esta razão, a **BIRJ** tem como procedimento essencial a instituição de Comissões de Avaliação para a determinação de valores, a fim de minimizar os efeitos da subjetividade individual.

Nessa avaliação, vamos aliar a experiência da **BIRJ** com a metodologia proposta pelas



(155)

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

normas específicas para avaliação do imóvel, focando sempre a inexorável Lei da Oferta e da Procura.

5 - DOCUMENTAÇÃO

Foram compulsados os seguintes documentos:

- mapa de Localização;
- arquivos BIRJ (Laudo de Avaliação nº 42.178/06-RJ)

Como rotina dos trabalhos de Avaliação, a **BIRJ** coleta, seleciona e armazena informações provenientes de diversas origens, tais como: matéria veiculada pela imprensa, publicações especializadas, índices de preços da construção civil, consultas a construtores, incorporadores e operadores de mercado imobiliário de cada região, dados coletados "in-loco" e informações do seu próprio cadastro, o qual é mantido permanentemente atualizado.

Na vistoria do imóvel são levantadas suas principais particularidades, de forma a permitir aos integrantes da Comissão de Avaliações, um contato tão próximo quanto possível com o objeto em Avaliação. Por tal razão, a documentação disponível, principalmente plantas e fotografias, são de fundamental importância.

6 - CLASSIFICAÇÃO DO BEM

Refere-se o presente estudo ao imóvel urbano de fins comerciais, atualmente ocupado pelo Supermercado Rede Super Compras Todo Dia.

7 - IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E REGIÃO

Após vistoria realizada em 21/02/2017, visitas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes:



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

7.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente estudo localiza-se na Rua Helena nº 410, com frente também para a Rua Olympio Plácido Lopes (antiga Rua Mário) nº 229, Centro, Vila de Cava, Nova Iguaçu, RJ.

Situa-se na quadra compreendida, além desses logradouros, pelas ruas Maria Custódia e Álvares Gonçalves. Dista cerca de 20,00m da esquina com a Rua Maria Custódia, 150,00m da Av. General Alberto Melo (saída para o bairro Corumbá e centro de Nova Iguaçu), 300,00m da Praça Vila de Cava, 910m do Arco Metropolitano (via expressa), 3,5km de Miguel Couto e 11,00km do centro da cidade de Nova Iguaçu.

7.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região de Vila de Cava possui características ocupacionais diversificadas, porém com a predominância do uso residencial unifamiliar (casas, vilas) e/ou misto (comercial e residencial) de médio/baixo poder aquisitivo, mesclada com pequenos pontos comerciais e de serviços.

O centro polarizador de atividades comerciais/serviços de Vila de Cava está disposto basicamente em parte da Rua Helena e ao longo das Ruas Olympio Plácido Lopes, Maria Custódia, Carmem, Bairon Dore de Almeida e Álvares Gonçalves (Praça de Vila de Cava). Acha-se composto por diversas lojas de ramos diversificados, escritórios de profissionais liberais, consultórios, Clínica da Família, igrejas, mercados (um dos quais da rede Maringá), 01 cartório de registro civil, escolas da rede pública e particular, 02 postos de abastecimento de veículos, entre outros.

A área central de Vila de Cava apresenta todos os logradouros pavimentados e beneficiados pelos principais melhoramentos públicos existente no Município. É servida por uma razoável infraestrutura de transportes coletivos (ônibus urbanos e intermunicipais), que promove a ligação com o centro de Miguel Couto, Nova Iguaçu e com diversas localidades, inclusive com o Rio de Janeiro (Praça Mauá).



11857k

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

7.3 - LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

As Ruas Helena e Olympio Plácido Lopes (denominação atual da Rua Mário) apresentam perfil plano e traçado retilíneo. Medem cerca de 12,00m de largura entre os alinhamentos confrontantes, são asfaltadas, tendo passeios cimentados, iluminação pública e demais itens de infraestrutura pública existentes no município. A Rua Helena, face à concentração comercial existente apresenta boa movimentação de veículos e público.

7.4 - TERRENO

Constituição	: unificação dos lotes 21, 23, 25 e 27 (frente para a Rua Helena) e lote 39 (frente para a Rua Olympio Plácido Lopes).
Topografia	: plana e ao nível dos logradouros de situação.
Configuração	: irregular.
Dimensões	: 40,00m de frente pelo alinhamento da Rua Helena; 74,50m pela divisa direita, em 03 segmentos retilíneos de 39,00m, 15,50m e 10,00m, o 1º perpendicular à Rua Helena, o 2º paralelo, alargando o terreno no sentido do alinhamento da Rua Olympio Plácido Lopes, e o 3º segmento, de frente pelo alinhamento da Rua Olympio Plácido Lopes; 68,07m pela divisa esquerda, também em 03 segmentos retilíneos de 32,00m, 16,07m e 20,00m, o 1º e o 3º perpendiculares à Rua Helena e o 2º paralelo, estreitando o terreno.
Área	: 1.820,00m² .

Nota: as dimensões aqui citadas foram extraídas dos nossos arquivos, onde consta o Laudo anterior nº 42.178/06-RJ, tendo sido excluído, no entanto, o lote 37 (frente para a Rua Olympio Plácido Lopes nº 229) por não fazer parte do imóvel avaliando, segundo informações do representante da empresa consulente (Sra. Silvânia).



BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

7.5 – EDIFICAÇÃO

Posicionamento:	sobre os alinhamentos dos logradouros de situação, ocupando integralmente o terreno.
Tipologia construtiva:	prédio
Nº de pavimentos:	02.
Padrão:	médio/baixo comercial.
Idade aparente:	30 anos.
Pés-direitos:	4,10m (loja), 5,00m (depósito), 2,80m (2º pavimento).
Estado de conservação:	regular na loja e ruim nas demais dependências, necessitando, de uma forma geral, de substancial reforma.
Área total construída:	1.200,31m² , dos quais 605,00m ² correspondem ao salão de exposição e vendas.

Composição

1º pavimento (térreo):	amplo salão "L" de exposição e vendas (acesso direto pela Rua Helena) com 02 pequenos jiraus (tesouraria e gerência), um de concreto armado e outro de madeira/metálico, 012 banheiros para uso público, corredor lateral (depósito de perfumaria); 02 câmaras frigoríficas (01 dupla) com suas respectivas salas de preparo; padaria com depósito e banheiro privativo; depósito (frente para a Rua Olympio Plácido Lopes) com pequeno escritório e, em nível superior, 01 compartimento das bombas da rede de hidrantes.
2º pavimento:	hall de escada, 02 conjuntos de sanitários e vestiários (masculino e feminino), refeitório e cozinha e casa de máquinas das câmaras frigoríficas.

Características construtivas

Estruturas:	concreto armado.
Fechamentos:	alvenaria revestida.



BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

- Cobertura:** telhas onduladas de fibrocimento e metálicas sobre armação metálica treliçada em arco (parte), tendo o salão da loja forro rebaixado com PVC e luminárias fluorescente e do depósito com laje convencional.
- Fachada:** revestida com material cerâmico, alternando-se com portas metálicas do tipo de enrolar, marquise e painel superior de telhas de alumínio com logotipo da rede de supermercado ocupante.
- Acabamentos:** compatível com o padrão construtivo e com as atividades de supermercado.
- Escadas:** 04, sendo 02 metálicas (acesso aos jiraus) e 01 de concreto armado (acesso ao nível superior).

Equipamentos

- Climatização:** condicionadores de ar do tipo “split system” na loja;
- Incêndio:** extintores, redes de hidrantes com caixas e mangueiras.
- Segurança:** monitoramento com circuito interno de TV.
- Outros:** comunicação com sistema de alto-falantes;
- Abastecimento d’água:** pela rede pública para uma cisterna (cap. = 30.000 litros) com reserva técnica para combate a incêndios.
- Gerador:** em pequeno compartimento na área de estacionamento;
- Estacionamento:** na área livre do terreno, com acesso pela Rua Helena.

7.6 - RESUMO DE ÁREAS

ITEM	ÁREA (m ²)
Terreno	1.820,00
Edificação	1.200,31

Nota: a área da edificação acima consignada foi extraída de nossos arquivos BIRJ, onde consta o Laudo nº 42.178/06-RJ



8 - PLANEJAMENTO URBANO

Após as consultas de praxe efetuadas nos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu, foi-nos dado a observar que o imóvel avaliando integra o o Centro de Comércio e Serviços Vicinal (CCSV), de acordo com a Lei nº 4.567 de 23 de Dezembro de 2015 que aprovou a consolidação das Leis de Uso e Ocupação do Solo do Município de Nova Iguaçu Lei nº 2.882/97 (Uso e Ocupação do Solo) e 4.333/13.

Deixamos de relacionar os principais parâmetros edílios para um eventual reaproveitamento do terreno em virtude da edificação existente, apesar da sua especificidade de uso e a necessidade de obras de reforma, representar uma boa ocupação do terreno e compatível com as características ocupacionais do seu entorno, não cabendo, portanto, sua demolição para a implantação de um novo empreendimento no local.

9 - ESTUDO DE VALORES

Conforme especificado no item **4 - METODOLOGIA**, para a fixação do valor de mercado do imóvel adotou-se o **Método Evolutivo**.

Para a determinação do valor do terreno procedemos o saneamento dos dados obtidos em pesquisa, através de homogeneização técnica e tratamentos estatísticos dos elementos amostrais.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição "t" de Student com confiança de 80%, consoante a Norma Brasileira.

Os valores dos elementos pesquisados, descritos nas **Fichas de Pesquisa**, em anexo, foram homogeneizados tecnicamente, visando adequá-los às características físicas dos terrenos em análise e, em seguida, tratados estatisticamente, de forma a aumentar o grau



de confiabilidade do valor a ser consignado e, conseqüentemente, o nível de precisão da avaliação.

Para a homogeneização dos valores pesquisados, foram aplicados os seguintes fatores:

Fator oferta (Fof)

Corrige o valor unitário em função da elasticidade natural admitida pelo mercado para negociação à vista. Diferencia, ainda, as ofertas das negociações efetivas, variando em até 20%..

Fator de área (Fa)

Corrige o valor unitário através da influência da área do elemento comparativo em relação ao imóvel em estudo. Para tanto, utilizou-se uma das seguintes expressões, extraídas do livro “Engenharia Legal e de Avaliação” do Professor Sergio Antonio Abunahman, amplamente divulgado e utilizado por peritos.

$$Fa = \left(\frac{ar}{a} \right)^{1/4}, \text{ quando a diferença entre as áreas for inferior a 30\%}$$

$$Fa = \left(\frac{ar}{a} \right)^{1/8}, \text{ quando a diferença entre as áreas for superior a 30\%}$$

onde:

a = área do imóvel avaliando

ar = área do elemento de referência

Fator de localização (Floc)

Corrige o valor unitário através da transposição do elemento pesquisado para o local do imóvel em questão, pela aplicação da seguinte relação, com base em observações in loco:

$$Floc = \frac{I_o}{I}, \text{ onde:}$$

I_o = V_o do local do imóvel avaliando

I = V_o do local dos elementos de referência.



Fator de posicionamento (Fpos)

Corrige o valor unitário em função do posicionamento do elemento pesquisado em relação ao logradouro de situação (caso de esquina, com frente suplementar ou com posicionamento de fundos), comparativamente ao imóvel avaliando.

Fator de topografia (Ftop)

Corrige o valor unitário em função das condições topográficas dos terrenos pesquisados, em relação ao avaliando. No presente caso, utilizaremos a Norma Técnica Para Avaliações Realizada no Estado do Rio de Janeiro e elaborada pelo Instituto de Engenharia Legal (IEL), item 9.1.1.2.1.5 - Fatores Complementares, subitem "c" - pág. 18.

TERRENO	NÍVEL
Terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	0,90

Fator de utilização (Fut)

Corrige o valor dos elementos pesquisados em função da vocação de aproveitamento face à localização e as características ocupacionais do seu entorno

Resultado homogeneizado (Rh)

É o produto do valor unitário do elemento de pesquisa pelos fatores de correção aplicáveis, conforme segue:

$$Rh = Vu \times Fof \times Fa \times Floc \times Fpos \times Ftop \times Fut$$

Nota: para a consignação dos índices relativos às amostras mercadológicas pesquisadas, utilizou-se o índice igual a 1,00 para o imóvel avaliando e fatores corretivos sobre esse mesmo índice para os elementos comparativos.



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

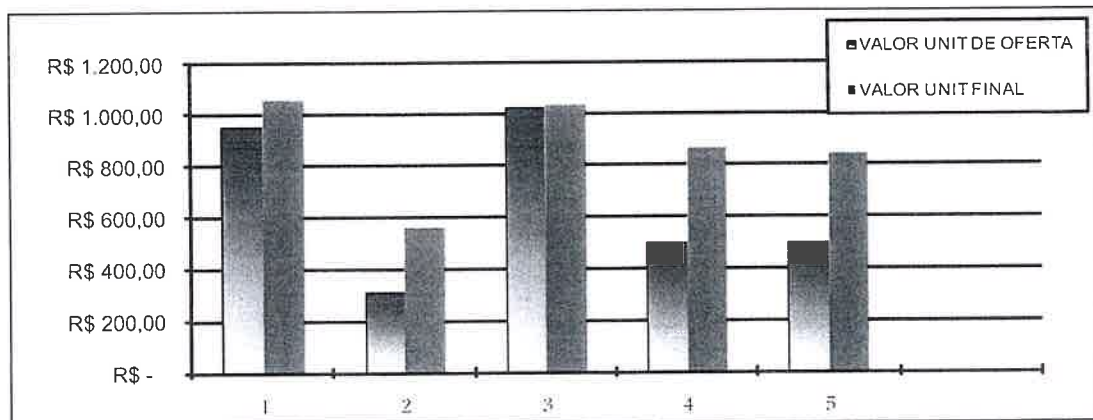
Para a atribuição do valor médio da edificação foi utilizado o custo de reedição, através de estudos próprios do Departamento Técnico da BIRJ, consubstanciados com índices do SINDUSCON, empresas construtoras e publicações especializadas, observando-se a aplicação de um coeficiente de depreciação, fixado em função da idade e o estado de conservação da mesma.

A seguir apontaremos o valor mais provável de venda do imóvel em análise:

9.1 - VALOR DO TERRENO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE REFERÊNCIA DA AMOSTRA

ELEMENTOS	Fof	Fa	Floc	Fpos	Ftop	Fut	VR. UNIT. OF	VR.UNIT. FINAL
1	0,80	0,88	1,15	1,10	1,00	1,25	R\$ 952,38	R\$ 1.060,19
2	0,95	0,85	1,35	1,10	1,00	1,50	R\$ 312,50	R\$ 562,10
3	0,80	0,80	1,15	1,10	1,00	1,25	R\$ 1.025,64	R\$ 1.037,95
4	0,95	0,85	1,30	1,10	1,15	1,30	R\$ 500,00	R\$ 863,16
5	0,95	0,83	1,50	1,10	1,00	1,30	R\$ 500,00	R\$ 845,67
MÉDIA								R\$ 873,81



MÉDIA ARITMÉTICA ##### /m²

MEDIDAS DE DISPERSÃO

Os diversos desvios (diferenças) entre o valor de cada um dos elementos em relação à medida de tendência central (média aritmética X) são apreciados através da variância, desvio-padrão e coeficiente de variação.

Variância: 39.937,46
Desvio-padrão: 199,84
Coef. variação: 22,87 %



Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio-padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X| / S < VC$

Valor crítico para 05 elementos da amostra, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65.

No presente caso, testaremos os elementos extremos:

Elemento 1: $d = | 1.060,19 - 873,81 | 199,84 = 0,93 < 1,65 \rightarrow$ amostra pertinente

Elemento 2: $d = | 562,10 - 873,81 | 199,84 = 1,55 < 1,65 \rightarrow$ amostra pertinente

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

Será aplicada a distribuição "t" de "Student", com o objetivo de estabelecer os limites de confiança para um campo amostral com números de dados (n) inferior a 30 e que apresentem variação superior a 20% (vinte por cento) da média aritmética. Para tanto, foi aplicada a seguinte expressão:

$Lc = X \pm Tc \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}$, onde:

Lc = limite de confiança

X = média aritmética dos elementos homogeneizados

Tc = coeficiente de "Student"

S = desvio-padrão

n - 1 = graus de liberdade

Para o nível de 80%, correspondente ao percentual de 0,90, o valor de Tc é igual a 1,53

$Lc = 873,81 \pm 1,53 \times \frac{199,84}{\sqrt{4}}$

$Lc = 873,81 \pm 152,87$

Limite superior : R\$ 1.026,68/m²

Limite inferior : R\$ 720,94/m²

Campo de arbítrio livre ao avaliador: de R\$ 720,94/m² a R\$ 1.026,68/m²



BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

9.2 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Em função das principais características físicas observadas no local, levando-se em conta a localização estratégica na área central de Miguel Couto e a baixa taxa de liquidez do segmento no mercado imobiliário, adotamos para expressar o mais provável valor de venda do terreno avaliando, a média do campo de livre arbítrio do avaliador acima apurado, ou seja, R\$ 873,81/m², resultando.

$$VT = S \times Vu, \text{ onde:}$$

VT = Valor do terreno

S = área

Vu = valor unitário adotado

Assim, temos:

$$VT = 1.820,00\text{m}^2 \times \text{R}\$ 873,81/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R}\$ 1.590.334,20$$

9.3 – CÁLCULO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO

Conforme mencionado anteriormente o custo estimado médio para a edificação existente, foi obtido através de estudos elaborados pelo Departamento Técnico da **BIRJ**, consubstanciados com índices do SINDUSCON, empresas construtoras e publicações especializadas.

Os cálculos obedecem à seguinte expressão:

$$CB = Vu \text{ (Valor unitário adotado)} \times S \text{ (área)} \times Fd \text{ (fator de depreciação)}$$

$$CB = \text{R}\$ 1.450,00/\text{m}^2 \times 1.200,31\text{m}^2 \times 0,80$$

$$CB = \text{R}\$ 1.392.359,60$$

Nota: o fator de depreciação foi estabelecido utilizando-se o Método de Ross-Heidecke, tendo sido considerado a idade e graduação do estado de conservação da edificação.



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

9.4 – VALOR MAIS PROVÁVEL DE VENDA DO IMÓVEL (Vv)

Consiste basicamente na aplicação do fator de comercialização sobre a soma dos valores adotados para o terreno e para o conjunto de edificações existente, fator esse obtido através de consultas aos principais operadores do mercado imobiliário, levando-se em conta a baixa taxa de liquidez do mercado imobiliário, os eventos do segmento cadastrados pela BIRJ e a atual conjuntura econômica do país, no momento pouco propícia a investimentos de vulto, principalmente quando se trata de imóvel de fins específicos.

Desta forma, propomos para o mais provável valor de venda do imóvel, admitindo a continuidade do uso para o qual foi concebido, o seguinte cálculo:

$$Vv = (Vt + CB) \times FC$$

$$Vv = (R\$ 1.590.334,20 + R\$ 1.392.359,60) \times 0,80$$

$$Vv = R\$ 2.386.155,04$$

Valor adotado = R\$ 2.400.000,00

10 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

Este item do trabalho procura posicionar o imóvel dentro do mercado imobiliário, no intuito de informar quanto à sua potencialidade de liquidez em caso de uma eventual negociação.

QUANTO À LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado no núcleo de Vila de Cava, caracterizado por uma considerável concentração de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, posto de saúde/clinica de família, igrejas e alguns escritórios de profissionais liberais. Apresenta boa circulação de veículos nos logradouros e considerável movimentação diária de público nas calçadas.



BIRJ – BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Vila de Cava, com uma população estimada em 16.500 habitantes, localiza-se no Setor Norte de Planejamento do Município de Nova Iguaçu, próximo à Reserva Biológica Federal do Tinguá (distante cerca de 10km), apresentando boa ocupação residencial unifamiliar, mesclada com os usos comercial e de serviços de âmbito local sendo dotada de razoável infraestrutura pública e de equipamentos urbanos e fácil acessibilidade por vias asfaltadas a todos os pontos do município.

A região possui também importantes sítios históricos da região da Baixada Fluminense como a Fazenda São Bernardino e as ruínas da antiga Vila e cidade de Nossa Senhora da Piedade do Iguaçu (torre sineira da igreja de Nossa Senhora da Piedade, cemitério Nossa Senhora do Rosário e porto de Iguaçu).

O Arco Metropolitano (via expressa) atravessa a região de Vila de Cava, em trecho muito próximo ao seu núcleo central, podendo ser acessado (não oficialmente) pela Rua Maria Custódia.

Os logradouros de situação possuem considerável atividade comercial e boa movimentação de público. A Rua Helena, no trecho em pauta configura-se como uma das principais vias comercial no núcleo central comercial de Vila de Cava, além de importante via de retorno à Praça Vila de Cava e saída para Miguel Couto e o centro de Nova Iguaçu.

QUANTO AO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel comercial de fins específicos, concebido para uma das filiais da rede de mercados da empresa consulente, atualmente ocupado pelo Supermercado Rede Super Compras Todo Dia.

Apresenta o terreno plano, bem dimensionado, constituído pela unificação de 05 lotes unificados, com ampla frente (principal) para a Rua Helena e outra (secundária) para a Rua Olympio Plácido Lopes.

A edificação existente ocupa grande parte do terreno (exceto a área destinada ao estacionamento). Concebida para o uso como supermercado, tem a fachada principal e



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

promocional voltada para a Rua Helena e a secundária (carga e descarga) para a Rua Olympio Plácido Lopes.

É adequada ao local e ao uso para o qual foi concebida. Possui padrão construtivo médio/baixo, obedecendo a um *layout* específico, composto basicamente de salões no térreo (exposição, vendas e depósito) com as dependências de apoio no nível superior. Deixa a desejar pelo estado geral de conservação, que a exceção da loja, exige investimentos em obras de substancial reforma, porém ainda reuni boas condições de continuar produzindo renda.

Cabe ressaltar ainda que o imóvel, por suas particularidades e especificidade de uso, integra um segmento de difícil analogia, uma vez que em função do seu porte e instalações específicas apresenta algumas limitações de utilização por outras atividades que não as de supermercado, necessitando para tanto, em função do possível interesse de outro segmento comercial, de modificações substanciais em seu *layout* e características gerais, não se justificando, portanto, a absorção desse ônus por outros conceitos funcionais.

QUANTO AO MERCADO

A nível avaliatório, diante da especificidade e porte construtivo do imóvel no contexto local, fez-se necessário à utilização de metodologias alternativas previstas na NBR-14.653 para a fixação do seu provável valor de venda do imóvel.

Sob o ponto de vista mercadológico, as dificuldades vivenciadas no país nos últimos anos, que atualmente se refletem na recessão econômica e estagnação do setor produtivo, não deixaram de afetar o mercado imobiliário de forma geral.

Os segmentos comerciais e residenciais apresentam atualmente um forte impacto em sua liquidez, determinando um expressivo número de imóveis de todos os tipos e padrões em oferta no mercado imobiliário, observando-se de uma maneira geral um período mais longo de exposição no mercado até a efetiva negociação e maior flexibilização dos valores finais.



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

As pesquisas de mercado realizadas na região apontaram para uma escassez de ofertas de imóveis para venda e para uma taxa de liquidez muito baixa, especialmente no pequeno núcleo central de Vila de Cava, onde raramente são registrados eventos de médio/grande porte no mercado imobiliário local.

Dessa forma, pode-se dizer que o atual momento mercadológico não é favorável a uma condição de negociação à curto prazo e de fácil aceitabilidade no mercado convencional, mesmo considerando o valor de negociação da propriedade num patamar bem conservador. Em que pese à acirrada concorrência de outros estabelecimentos congêneres na região, o adequado direcionamento de sua comercialização para o segmento de sua concepção poderá amenizar as atuais dificuldades de liquidez.

12 - AVALIAÇÃO

Observadas as premissas e referências normativas, com base nos elementos técnicos obtidos, na metodologia adotada e nas características gerais do local e do objeto, e tendo em vista o comportamento atual do mercado imobiliário, **AVALIAMOS** o imóvel comercial com 1.820,00m² de terreno e 1.200,31m² de área total edificada, situado na Rua Helena nº 410, com frente também para a Rua Olympio Plácido Lopes (antiga Rua Mário) nº 229, Centro, Vila de Cava, Nova Iguaçu, RJ, para venda em condições normais, admitindo o uso continuado das atividades de supermercado, em **R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais)**.

O Serviço de Avaliação referente ao imóvel objeto deste Laudo de Avaliação nº 50.152/17-RJ, composto por 22 páginas, numeradas de 01 a 22, é exclusivo do solicitante contratante pelo prazo de 180 dias a contar desta data, sendo o seu conteúdo confidencial por prazo indeterminado.

É vedado o direito de publicação ou reprodução total ou parcial desse laudo, sem a expressa autorização do solicitante e da **BIRJ**.



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

Concluindo, a **BIRJ** solicita o obséquio de ser informada sobre qualquer impugnação, dúvida ou contestação ao valor apontado, para que possa justificar e defender a proficiência e probidade de seu trabalho.

13- ANEXOS

Integram o presente Laudo de Avaliação os seguintes anexos:

- Fotografias
- Mapa de Localização
- Elementos de Referência
- ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

Rio de Janeiro, 10 de março de 2017.

BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES
CREA 1973200018

HELVÉCIO DE ALCANTARA

Diretor Administrativo

PAULO RENATO MONTEIRO

Engenheiro Civil CREA-RJ 87.1.0085.6/D

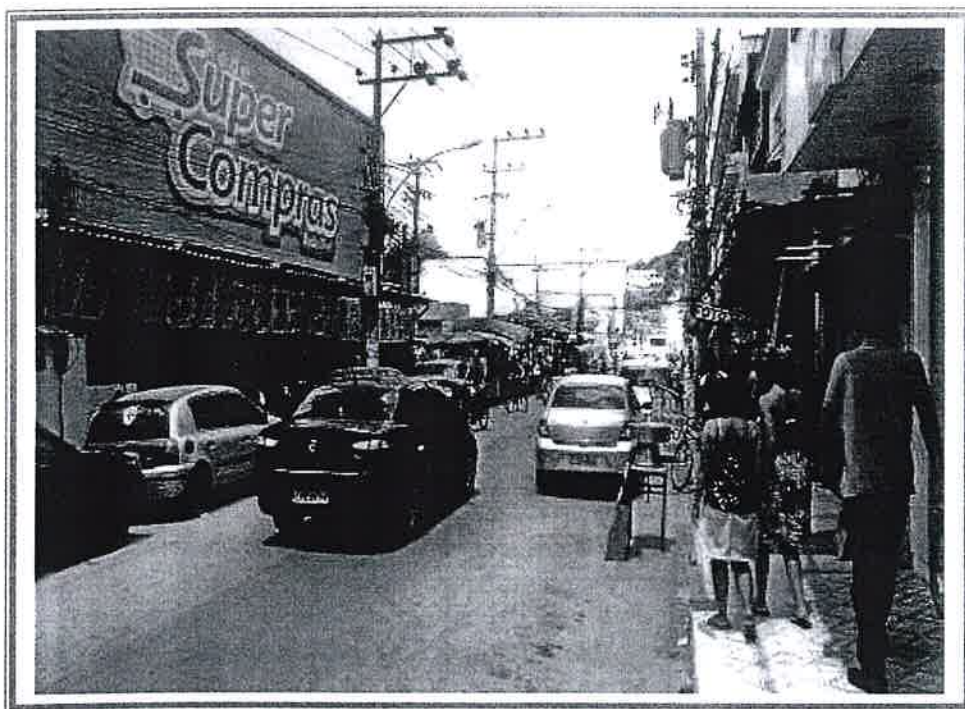
Diretor Técnico



BIRJ - ESCOLA DE MOVIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



RUA HELENA. NO TRECHO





BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



RUA OLÍMPIO PLÁCIDO LOPES, NO TRECHO





BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



FACHADA PRINCIPAL DO IMÓVEL

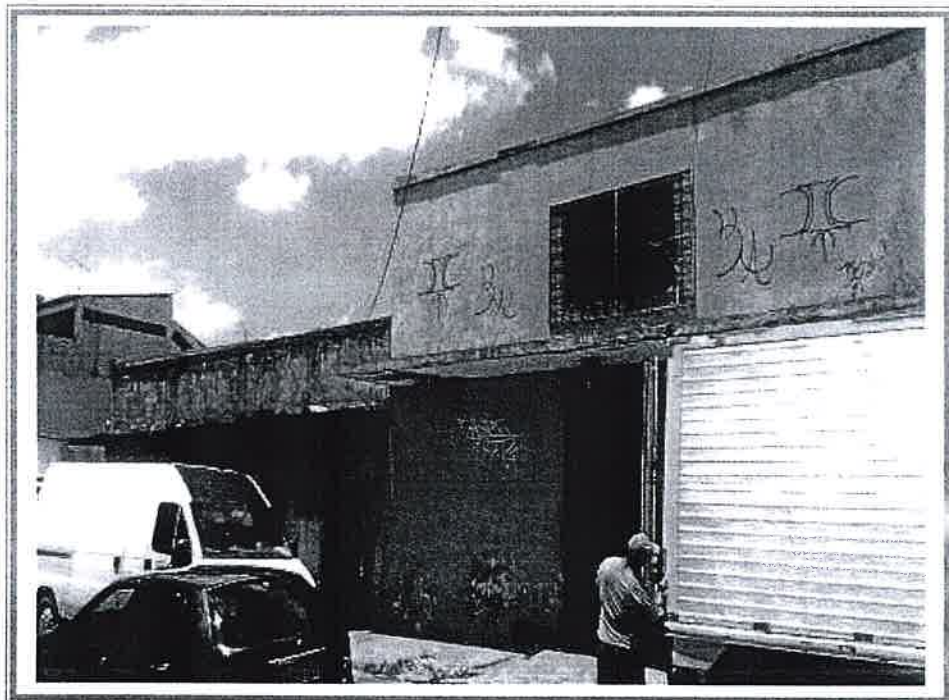




BIRJ BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



FACHADA SECUNDÁRIA DO IMÓVEL





BIRJ - BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIACOES



ASPECTOS DO IMÓVEL 9 (LOJA)

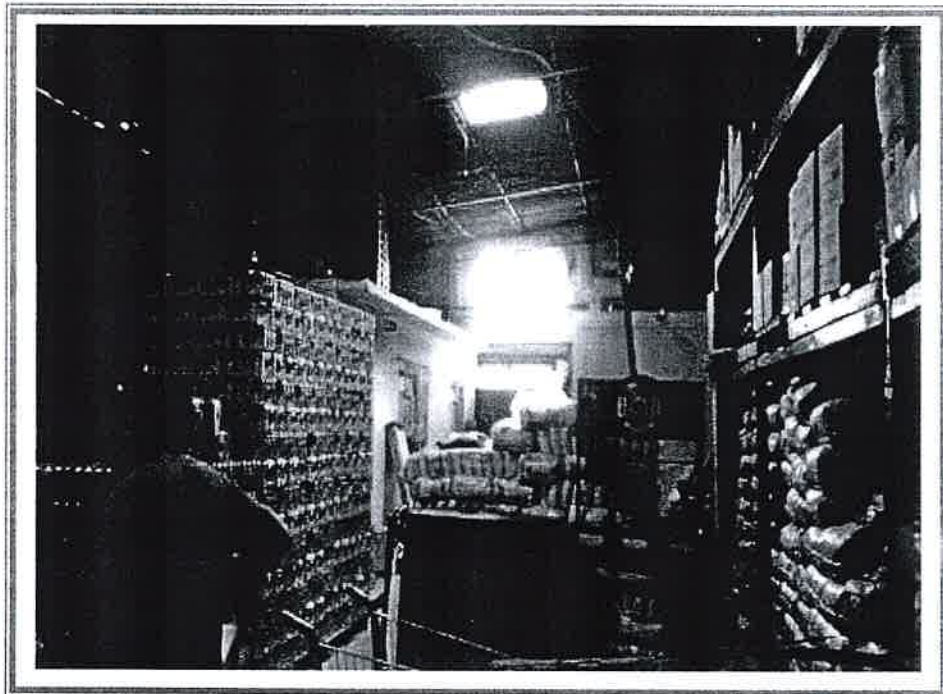




BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



ASPECTOS DO IMÓVEL (LOJA E DEPÓSITO)

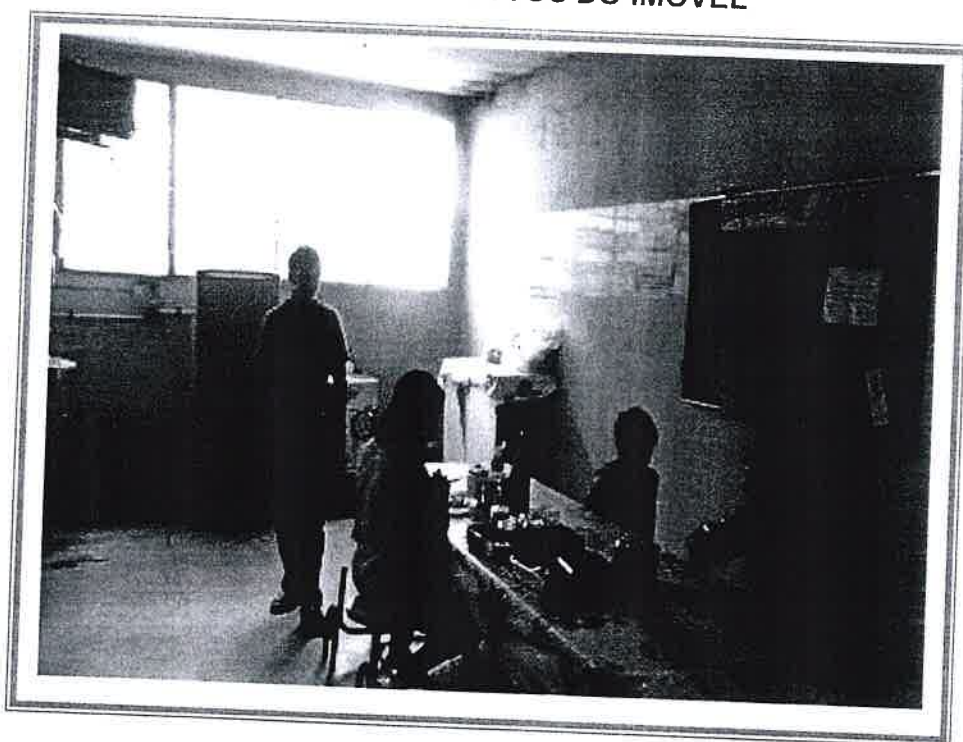




BIRJ BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES



OUTROS ASPECTOS DO IMÓVEL





BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

IMÓVEL AVALIANDO





BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

MAPA DE LOCALIZAÇÃO





BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 50.152/17-RJ

308310-Fev/17		PESQUISA 01			
LOCAL	RUA DONA MARIA CUSTÓDIA, PROXIMO A ESQUINA COM A RUA HELENA - N°:				
COMPLEMENTO	CENTRO				
BAIRRO	VILA DE CAVA				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	630,00 m ²	R\$ 952,38 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 600.000,00		Vi. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	INFORMECASA			TEL: (21) 3181-3157	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO, FRENTE DE 15M, MURADO COM PEQUENO ESCRITÓRIO E BANHEIRO; VOCAÇÃO PARA OS USOS COMERCIAL E/OU MISTO				

308355-Fev/17		PESQUISA 02			
LOCAL	RUA VERA CRUZ - N°: 156				
COMPLEMENTO	A 100M DA RUA HELENA				
BAIRRO	VILA DE CAVA/CENTRO				
TIPO	TERRENO				
Ar. TERRENO	480,00 m ²	R\$ 312,50 /m ²	Ar. CONSTR.		
Ar. ÚTIL			Ar. TOTAL		
Of. VENDA	R\$ 150.000,00		Vi. Negociação	R\$ 0,00	
FONTE	SRA MARTHA, PROPRIETÁRIA			TEL: (21) 2693-5534	
OBSERVAÇÃO	TERRENO PLANO E MURADO, MEDINDO 12,00M X 40,00M; POSSUI CASA MUITO ANTIGA DE 01 PAVIMENTO, SEM EXPRESSÃO DE VALOR COMERCIAL; VOCAÇÃO PARA O USO RESIDENCIAL E/OU MISTO				



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 50.152/17-RJ

308356-Fev/17

PESQUISA 03

LOCAL RUA MARIO - N°: 260

COMPLEMENTO A 40M DA RUA HELENA

BAIRRO VILA DE CAVA/CENTRO

TIPO RESIDÊNCIA

Ar. TERRENO 117,00 m² R\$ 1.025,64 /m² Ar. CONSTR.

Ar. ÚTIL Ar. TOTAL

Of. VENDA R\$ 120.000,00 VI. Negociação R\$ 0,00

FONTE SR. ALEXIO TEL: (21) 99734-6704

TERRENO PLANO, MURADO, FRENTE DE 9,00M; POSSUI CASA MUITO ANTIGA, DE SALA, 02 QUARTOS, DE BAIXO PADRÃO; VALOR ADOTADO PARA O TERRENO R\$ 100.000,00, Vu= 854,70/M²

OBSERVAÇÃO

308410-Mar/17

PESQUISA 04

LOCAL RUA HELENA - N°:

COMPLEMENTO

BAIRRO VILA DE CAVA/CENTRO

TIPO RESIDÊNCIA

Ar. TERRENO 500,00 m² R\$ 700,00 /m² Ar. CONSTR. 130,00 m² R\$ 2.692,31 /m²

Ar. ÚTIL Ar. TOTAL

Of. VENDA R\$ 350.000,00 VI. Negociação R\$ 0,00

FONTE MSP IMOBILIÁRIA TEL: (21) 2303-1847

TERRENO PARTE PLANA E PARTE EM ACLIVE SUAVE, FRENTE DE 10M. POSSUI CASA ANTIGA, DE 01 PAVIMENTO, COM VARANDA FRONTAL, 02 SALAS, 06 QUARTOS, BANHEIRO, COZINHA, DEP. DE SERVIÇOS E TERRAÇO COBERTO E QUINTAL; CONSTRUÇÃO DE PADRÃO MÉDIO/BAIXO, REGULAR ESTADO; POSSUI QUINTAL; EM OFERTA HÁ MAIS DE 06 MESES ;VALOR ADOTADO PARA O TERRENO: R\$ 250.000,00 = R\$ 500,00/M²

OBSERVAÇÃO



BIRJ - BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
EMPRESA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA MERCADOLÓGICA - 50.152/17-RJ

308411-Mar/17

PESQUISA 05

LOCAL RUA MUNIZ BARRETO (PROLONGAMENTO NATURAL DA RUA ALVARES GONÇALVES) - Nº:

COMPLEMENTO PROX. A PRAÇA V. DE CAVA

BAIRRO VILA DE CAVA/CENTRO

TIPO RESIDÊNCIA

Ar. TERRENO 400,00 m² R\$ 750,00 /m² **Ar. CONSTR.** 80,00 m² R\$ 3.750,00 /m²

Ar. ÚTIL **Ar. TOTAL**

Of. VENDA R\$ 300.000,00 **VI. Negociação** R\$ 0,00

FONTE SR. REGINALDO, PROP **TEL:** (21) 97016-1967

OBSERVAÇÃO TERRENO PLANO, FRENTE DE 10,00M; POSSUI CASA EM 02 PAVIMENTOS ANTUIGA E SUBSTANCIALMENTE REFORMADA, COM VARANDA, SALÃO, 01 QUARTOS, BANHEIRO, COZINHA ÁREA DE SERVIÇO; PADRÃO MÉDIO/ALTO COM REQUINTES DE LUXO, BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO. VALOR ADOTADO PARA O TERRENO R\$ 200.000,00 Vu = R\$ 500,00/M²

308413-Mar/17

PESQUISA 06

LOCAL RUA CORONEL ALBERTO DE MELO (VIA DE LIGAÇÃO ENTRE VILA DE SANTA E S. RITA) - Nº:

COMPLEMENTO JUNTO AO ARCO METROPOLITANOL

BAIRRO VILA DE CAVA

TIPO TERRENO

Ar. TERRENO 728,58 m² R\$ 162,08 /m² **Ar. CONSTR.**

Ar. ÚTIL **Ar. TOTAL**

Of. VENDA R\$ 118.090,00 **VI. Negociação** R\$ 0,00

FONTE ROULIEN IMÓVEIS **TEL:** (21) 2668-2113

TERRENO COM 15M DE FRENTE, TOPOGRAFIA, PARTE PLANA (FRONTAL) E PARTE ELEVADA (FUNDOS); FICA JUNTO E ANTES DO VIADUTO DO ARCO METROPOLITANO A CERCA DE 600MM DO NÚCLEO CENTRAL DE VILA DE CAVA

OBSERVAÇÃO

6º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu
Rua Getúlio Vargas, 37 Centro - Nova Iguaçu - RJ.
Telefone: (21) 2695-7091 - Sofício: ni@gmail.com

Matrícula
3.784

Ficha
1

IMÓVEL: Lote nº 25, da Rua Helena, medindo 10,00m de frente, 10,38m nos fundos; por 36,00m de extensão de ambos os lados, com a área de 360,00m², confrontando à direita com o lote nº 27, de propriedade dos vendedores à esquerda com o lote nº 23 e nos fundos com o lote nº 39, ambos de propriedade da Imobiliária Saúde Ltda., ou sucessores, distante 30,00m da esquina formada com a Rua Mario, à direita, e os prédios residenciais de números 44 casa 2 e 54 casas ns.º 2 e 4 da Rua Helena, composto cada uma de sala, quarto, cozinha e W.C. piso de cimento e sem ferro; situados em Cava, no 3º Distrito deste Município, de propriedade de **DAVID FERNANDES e S/M**, conforme título transcrito nesta Circunscrição desta Comarca, no livro 3, fls. 74, nº 212. Dou fé, Nova Iguaçu, 9 de Outubro de 1978. O Oficial

R.1 - 3.784. Data: 9/11/78. David Fernandes, motorista aposentado cart. de identidade nº 412.245 do IFF e do CPF nº 079.035.457-87 e sua mulher Dona Creuza da Silva Fernandes, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados a Rua Antonio Teixeira, nº 37, nesta Cidade, **VENDEM à MARCOS ANTONIO BRAGA CATALANI**, brasileiro, solteiro, professor cart. de identidade de nº 1199.882 do IFF e o CPF nº 267.384.707-72, residente e domiciliado na Rua Helena, nº 95, José Buihães, neste Município, sendo objeto o imóvel constante da matrícula nº 3.784, conforme Escritura de Compra e Venda lavrada no cartório do 6º Ofício desta Comarca, no livro nº 92, fls. 52, em 18 de Julho de 1978, pelo preço de Cr\$45.000,00 (sem comum). Dou fé, Nova Iguaçu, 9 de Novembro de 1978. O Oficial

R.2 - 3.784. Data: 23/3/88. Marcos Antonio Braga Catalani, brasileiro, solteiro, maior professor, identidade de nº 1199882 do IFF de 17/6/85 e CIC nº 287.384.707-72 residente e domiciliado à Rua Helena 248, Cava, **VENDE para SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA.**, com sede à Rua Oliveiros Rodrigues Alves, 304, com CGC de nº 30.759534/0001-67, o imóvel da presente matrícula, pelo preço de Cr\$225.000,00, conforme escritura lavrada no Cartório do 6º Ofício desta Comarca no L.º 115, fls. 118 vº, ato nº 55 em 8/3/88. O ITBI foi pago pela guia nº 435054.840-3 em 8/3/88. Dou fé. Nova Iguaçu, 23 de Março de 1988. O Oficial

Certifico que os atos acima constantes da presente matrícula encontram-se devidamente escriturados no livro 2-L, folha 184, desta serventia, e subscritos pelo Oficial da época, do que Dou Fé. O Oficial.

Recibo nº 170292 - Data do Ato: 0203/2017

Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização

EBYM 98221 QSP

Consulte a validade do selo em:

http://www4.tjrj.jus.br/SFE_CPAVDefault.aspx

Emol:
PMCMV 71,30
FETJ 14,42
Fundpen 3,56
Fundpen 3,56
Módus 2,85
Acotex 0,00
Total 98,69

DAVID FERNANDES
e S/M

MA 5905134

REGISTRO GERAL

Matrícula
3.784

Ficha
1 Verso

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª
CIRCUNSCRIÇÃO
6º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu/RJ

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS- Certifica que a presente cópia é reprodução
fidelíssima da FICHA DE MATRÍCULA 3.784 Extraída aos termos
do art. 11 e 17 da Lei 450/73, sob custódia sob os números ÔNUS registrados por
mãe 02 MAR 2017 em 14.

Em 02 MAR 2017 compareceu a presente cartório
Nova Iguaçu

- Carlos Augusto Macêdo Silva
Oficial de Registro de Imóveis Mat.: 90.035
- Fernando Batista Silva Junior
Substituto Substituto-CTPS: 5549438/001-0

[Handwritten Signature]
Carlos Augusto Macêdo Silva
Oficial de Registro de Imóveis
Mat.: 90.035

6º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu
Rua Getúlio Vargas, 37, Centro - Nova Iguaçu - RJ
Telefone: (21) 2695-7091 - oficio.ni@gmail.com

Matrícula
3.785

Ficha
1

IMÓVEL: Lote nº 27 da Rua Helena, medindo 10,00m de frente e de fundos, por 36,00m de extensão à direita 39,00m de extensão à esquerda, com a área de 390,00m², confrontando à esquerda com o lote nº 25, de propriedade dos vendedores, à direita com o lote nº 29, e nos fundos com o lote nº 39, ambos de propriedade da Imobiliária Saúde Ltda., ou Successores, distante 20,00m de esquina formada com a Rua Maio, à direita, e os prédios residenciais de ns.º 44 c/2, e 54 c/ns.º 2 e 4 da Rua Helena, composto cada uma de sala, quarto, cozinha e W.C. piso de cimento e sem forro, situados na Vila de Cava, no 3º Distrito deste Município, de propriedade de DAVID FERNANDES e S/M, conforme título transcrito nesta Circunscrição desta Comarca, no livro 3, fls. 74, nº 212. Dou fé, Nova Iguaçu, 9 de Novembro de 1978. O Oficial

R.1 - 3.785. Data: 9/11/78. David Fernandes, motorista aposentado, cart. de identidade nº 412.245 e do CPF nº 079.035.457-87 e sua mulher dona Creuza da Silva Fernandes, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados na Rua Antonio Teixeira 37, nesta Cidade, **VENDEM a MARCUS ANTONIO BRAGA CATALANI**, maior, professor, cart. de identidade nº 1.199.882 do IFF e CPF nº 287.384.707-72, residente e domiciliado na Rua Helena, nº 95, José Buihães, neste Município, sendo objeto o imóvel constante da matrícula nº 3.785, conforme Escritura de Compra e Venda lavrada no Cartório do 6º Ofício desta Comarca, no livro 92, fls. 52, em 18/7/78, pelo preço de Cr\$45.000,00 (em comum). Dou fé, Nova Iguaçu, 9 de Novembro de 1978. O Oficial.

R.2 - 3.785. Data: 23/3/88. Marcos Antonio Braga Catalani, brasileiro, solteiro, maior, professor, identidade do IFF nº 1199882 de 17/6/85 e CIC nº 287.384.707-72, residente e domiciliado à Rua Helena, 248, Cava, **VENDE para SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA.**, com sede a Rua Oliveiros Rodrigues Alves, 304, com CIC nº 759.534/0001-67, o imóvel da presente matrícula, pelo preço de Cz\$225.000,00, conforme escritura lavrada no Cartório do 6º Ofício desta Comarca no L.º 115, fls. 118, ato nº 55 em 8/3/88. O ITBI foi pago pela guia nº 4.350.54841-1 em 8/3/88. Dou fé, Nova Iguaçu, 23 de Março de 1988. O Oficial.

Certifico que, os atos acima constantes da presente matrícula encontram-se devidamente escriturados no livro 2-L, folha 185, desta serventia, e subscritos pelo Oficial da época, que Dou Fé. O Oficial

6º OFÍCIO DE JUSTIÇA	
Recibo nº 170292 - Data do Ato: 02/03/2017	
Poder Judiciário - TJERJ	Emol. 71,30
Corregedoria Geral da Justiça	PMCMV 1,42
Selo Eletrônico de Fiscalização	FETJ 14,26
EBYM 98222 EYR	Funperj 3,56
	Funperben 2,85
	Multas 0,00
	Acções 0,00
	TOTAL 95,99
Consulte a validade do selo em http://www4.tjrj.jus.br/SFE_GPA/Default.asp	

REGISTRO GERAL

Matricula
3.785

Ficha
1 Verso

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª
CIRCUNSCRIÇÃO
6º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu/RJ

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
CERTIDÃO DE ÔMUS REAIS - Certifico que a presente cópia é reprodução
autêntica da FICHA DE MATRÍCULA 3.785, Extraída nos termos
do artigo 19 § 1º da Lei 6015/73, deo constando todos os eventuais ÔMUS reconhecidos por
lei que gravem o imóvel de objeto, desde do ano de 1934, arsa da fundação deste ofício
Até 10 2 MAR 2017. Dou fé.

Eu, [assinatura] confiro a presente certidão.
Nova Iguaçu, 02 MAR 2017

Carlos Augusto Macedo Silva
Oficial de Registro de Imóveis Matr. 98/325
 Fernando Batista Silva Junior
Tabelião Substituto - CTPS: 5599-138/001-0

[assinatura]
CARLOS AUGUSTO MACEDO SILVA
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

6º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu
Rua Getúlio Vargas, 37 Centro - Nova Iguaçu - RJ.
Telefone: (21) 2695-7091 - oficio.ji@gmail.com

Matrícula
6.860

Ficha
1

IMÓVEL: Lote nº 39, medindo 10,00m de frente para a Rua Mario, igual largura na linha dos fundos, onde confronta com o lote nº 44, por 40,00m de ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote nº 37, e pelo lado esquerdo com os lotes nºs 22, 25, 27, 29 e 31, com a área de 400,00m², distante 40,00m da esquerda da curva de concordância formada com a Rua Helena, de propriedade de **DOMINGOS CORDEIRO SOARES** e S/M, conforme título transcrito nesta Circunscrição, no livro 3B, nº 2227. Dou fé, Nova Iguaçu, 20 de Novembro de 1980. O Oficial.

R.1 - 6.860. Data: 20/11/80. Por Carta de Adjudicação datada de 26/6/1970, extraída dos autos de inventário por falecimento de **Domingos Cordeiro Soares**, que tramitou pelo Juízo de Direito da 2ª Vara de Orfãos e Sucessões da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro, assinado pelo M.M. de Direito, Dr. José Rodrigues Batalha de Matos, contendo sentença de 24/6/80, **FICA ADJUDICADO à MARIA DA CONCEIÇÃO MONTEIRO SOARES**, brasileira, viúva, funcionária pública estadual, CPF nº 027.835.447/91, residente à Rua Alzira Valdetaro, 94, na Estação do Rocha, na Cidade do Rio de Janeiro, sendo objeto o imóvel constante da matrícula nº 6.860, pelo valor de Cr\$30.000,00. Dou fé, Nova Iguaçu, 20 de Novembro de 1980. O Oficial.

R.2 - 6.860. Data: 07/7/81. **Maria da Conceição Monteiro Soares**, brasileira, viúva, funcionária pública Estadual, identidade de nº 01.897 do SADP em 24/4/75, e do CIC nº 021.835.447/91 residente na Rua Alzira Valdetaro, 94, em Sampaio, Município do Rio de Janeiro, neste Estado, **VENDE à MARCOS ANTONIO BRAGA CATALANI**, brasileiro, solteiro, maior, professor, Cart. de Identidade de nº 1.199.882 do IFP de 17/6/75 e do CIC nº 287.384.707/72, residente e domiciliado na Rua Helena, 95, em José Bulhões, neste Município, sendo objeto o imóvel constante da Matrícula de nº 6.860, conforme Escritura de Compra e Venda lavrada no Cartório do 6º Ofício desta Comarca, do livro 101, fls. 033, datada de 07/5/1981, pelo preço de Cr\$50.000,00. O ITBI foi pago pela guia e Darf nº 24/04.201, datado de 07/5/81, pelo valor de Cr\$2.000,00. Dou fé, Nova Iguaçu, 07 de Julho de 1981. O Oficial.

R.3 - 6.860. Data: 23/3/88. **Marcos Antonio Braga Catalani**, brasileiro, solteiro, maior, professor, identidade nº 1.199.882 do IFP de 17/6/85 e CIC nº 287.384.707-72, residente e domiciliado a Rua Helena, 248, Cava, **VENDE para SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA.**, com sede à Rua Oliveiros Rodrigues Alves, 304, Nova Iguaçu, com CGC nº 30.759.534-0001-67, o imóvel da presente matrícula, pelo preço de Cr\$50.000,00, conforme Escritura lavrada no cartório do 6º Ofício desta Comarca no Lº 115, fls. 118 vº, ato nº 55 em 8/3/88, o ITBI foi pago pela guia nº 435054843-8. Dou fé, Nova Iguaçu, 23 de Março de 1988. O Oficial.

AV.4 - 6.860. Data: 14/6/1989. Por requerimento assinado por **Fernando João Pereira**, representante do proprietário, instruído com: a) Certidão de edificação nº 184/89, expedida pela PMNI; b) CND do IAPAS nº 535/88, PCND nº 535/88, série A, nº 697.405, expedida em 09/12/1988; e c) planta de legalização aprovada pela PMNI, através da Proc. nº 05/4496/88, em virtude do qual fica fazendo parte integrante da presente matrícula, o Prédio nº 349, Galpão, com 529,81m² de construção, da Rua Mario, edificado no imóvel da presente, por Supermercados Alto da Posse Ltda. Dou fé, Nova Iguaçu, 14/6/1989. O Oficial.

AAA 5905132

VALIDAR EM FOLIO DE PUBLICIDADE DE VENDAS E SUBSTITUIÇÃO

SECRETARIA DE JUSTIÇA
CIVIL DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

Matrícula
6.860

Ficha
1 Verso

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª
CIRCUNSCRIÇÃO
6º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu/RJ

Certifico que, os atos acima constantes da presente matrícula encontram-se devidamente escriturados no livro 2-V, folha 260, desta serventia, e subscritos pelo Oficial da época, do que Dou Fé. O Oficial.

6º OFÍCIO DE JUSTIÇA		Emol.: 71,90
Recibo nº 170292 - Data do Ato: 02/03/2017		PMCMV: 11,42
Poder Judiciário - TJERJ		ETJ: 1,26
Corregedoria Geral da Justiça		Fundperj: 3,58
Selo Eletrônico de Fiscalização		Fundperj: 2,88
EBYM 98224 HGO		Multas: 0,00
Consulte a validade do selo em:		Acatefj: 0,00
http://www4.fjrj.jus.br/SFE_CPV/Default.aspx		Total: 96,95

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS. Certifico que a presente cópia é reprodução


autêntica da FICHA DE MATRÍCULA 6.860, realizada aos termos

do artigo 1º § 1º da Lei nº 15.773, de 19 de setembro de 2002, e suas alterações por

lei que prorroga o prazo de validade do selo em:

até 30 de MAR 2017. Dou Fé.

NOVA IGUAÇU, 02 MAR 2017. Carilene de Oliveira Brito


Carilene Augusto Machado Silva
Oficial de Registro de Imóveis, Matr. 907325
Fernando Batista Silva Junior
Tribunal Substituto - TJS - 24.000.10/0017

Carilene de Oliveira Brito
Oficial de Registro de Imóveis



CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro
Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA-(21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br

1138

ART ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Nº OL00557179

1ª Via - CONTRATADO

Natureza OBRA E SERVIÇO	Fato Gerador NAO INFORMADO Nº -	Tipo NORMAL Nº da ART principal -
-----------------------------------	--	--

CONTRATADO	Nº do registro do profissional 1987100856	Nome do profissional PAULO RENATO MONTEIRO	
	Ha Prof. Co-Responsavel? Não	Ha Profissional de Empresa Vinculada? Não	Código Entidade de Classe -
	Nº do registro da empresa -	Nome da Empresa -	

CONTRATANTE	Nome do Contratante (EMPRESA) BOLSA DE IMOVEIS DO RJ OU BOLSA CORRET IMOVEIS RJ		CIC/CNPJ 33448036000191
	Endereço AVENIDA ALMIRANTE BARROSO		Nº 6 Complemento SL 803
	Bairro: CENTRO	Município: RIO DE JANEIRO	UF: RJ CEP: 20031000

Nº do Contrato 50.149 A 50.152	Ramo 1301	Ativ. Técnicas Res. 5 11 36	Especif. da Ativ. 73 - -	Complemento da Ativ. 41 - -
Quantificação 4,00 - un	Nº Pavim. 0	Data início 15/02/2017	Prazo do Contrato 2 mes(es)	Nº H.U.T. -
Valor cont. Honorários R\$ 6.950,00			Salário -	

CONTRATO	Descrição/Informações Complementares AVALIAÇÃO DOS SUPERMERCADOS SITO À ESTRADA JOÃO VENÂNCIO DE FIGUEIREDO,26/42, ALTO DA POSSE, NO		
	VA IGUAÇU - RJ. SITO À ESTRADA IGUAÇU,150 - VILA SÃO TEODORO, NOVA IGUAÇU - RJ. SITO À RUA A		
	BÍLIO AUGUSTO TÁVORA,10.000, TAQUARA - RJ. SITO À RUA HELENA,410 - VILA DE CAVA, NOVA IGUAÇU -		
	RJ.		
Endereço AVENIDA ALMIRANTE BARROSO		Nº 6	Complemento GRUPO NºS 803 A 806
Bairro: CENTRO	Município: RIO DE JANEIRO	UF: RJ	CEP: 20031000

Autenticação Mecânica

() Declaro o cumprimento das normas da ABNT referentes a Acessibilidade em atendimento ao parágrafo 1º do artigo nº 11 do Decreto nº 5.296/2004.

ASS	Data	Profissional Contratado	Contratante

OS DADOS DECLARADOS NESTE FORMULÁRIO SÃO DE TOTAL RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL AUTOR DA ART
A autenticidade desta ART deverá ser confirmada no site do CREA-RJ no endereço www.crea-rj.org.br



CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro
Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA (21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br



CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro

Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA (21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br

ART

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Nº OL00557179

2ª Via - CONTRATANTE

Natureza: OBRA E SERVIÇO	Fato Gerador: NAO INFORMADO Nº -	Tipo: NORMAL Nº da ART principal -
------------------------------------	---	---

CONTRATADO	Nº do registro do profissional: 1987100856	Nome do profissional: PAULO RENATO MONTEIRO	
	Ha Prof. Co-Responsavel? Não	Ha Profissional de Empresa Vinculada? Não	Código Entidade de Classe: -
	Nº do registro da empresa: -	Nome da Empresa: -	

CONTRATANTE	Nome do Contratante (EMPRESA): BOLSA DE IMOVEIS DO RJ OU BOLSA CORRET IMOVEIS RJ		CID/CNPJ: 33448036000191
	Endereço: AVENIDA ALMIRANTE BARROSO		Nº: 6 Complemento: SL 803
	Barro: CENTRO	Município: RIO DE JANEIRO	UF: RJ CEP: 20031000

Nº do Contrato: 50.149 A 50.152	Ramo: 1301	Ativ. Técnicas Res: 5 11 36	Especif. da Ativ.:	Complemento da Ativ.:
Quantificação: 4,00 - un	Nº Pavtº: 0	Data início: 15/02/2017	Prazo do Contrato: 2 mes(es)	Nº H.T.T.: - Valor cont. Honorários: R\$ 6.950,00 Salário: -

CONTRATO	Descrição/Informações Complementares: AVALIAÇÃO DOS SUPERMERCADOS SITO À ESTRADA JOÃO VENÂNCIO DE FIGUEIREDO,26/42, ALTO DA POSSE, NO VA IGUAÇU - RJ. SITO À ESTRADA IGUAÇU,150 - VILA SÃO TEODORO, NOVA IGUAÇU - RJ. SITO À RUA A BÍLIO AUGUSTO TÁVORA,10.000, TAQUARA - RJ. SITO À RUA HELENA,410 - VILA DE CAVA, NOVA IGUAÇU - RJ.		
	Endereço: AVENIDA ALMIRANTE BARROSO		
	Barro: CENTRO		
	Município: RIO DE JANEIRO		

() Declaro o cumprimento das normas da ABNT referentes a Acessibilidade em atendimento ao parágrafo 1º do artigo nº 11 do Decreto nº 5.296/2004.			
ASS	Data	Profissional Contratado	Contratante

OS DADOS DECLARADOS NESTE FORMULÁRIO SÃO DE TOTAL RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL AUTOR DA ART. A autenticidade desta ART deverá ser confirmada no site do CREA-RJ no endereço www.crea-rj.org.br



CREA-RJ

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro

Rua Buenos Aires, 40 Centro-Rio de Janeiro RJ CEP: 20070-020 - Tel:(21)2179-2000 - Fax:(21)2179-2283 - TELECREA (21)2179-2007 - http://www.crea-rj.org.br

Autenticação Mecânica

DOC. 03

PAGAMENTOS PENDENTES

Despesas	Pendente até 2017	Pendências de janeiro	Pendências de fevereiro	Pendências de março	Total
Pró-Labore (Enc. Empregador)(INSS) Corrigido até 29/03/18	5.717,41				5.717,41
13º Salário (Enc. Empregador)(INSS) até 29/03/18	16.227,65				16.227,65
Férias (Enc. Empregador)(INSS) Corrigido até 29/03/18	14.455,86				14.455,86
Salário (Enc. Empregador) (INSS) até 29/03/18	147.495,48				147.495,48
Bassalo Antunes (Assessoria Trabalhista)	287.500,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	302.500,00
Escriit. Adv. José Oswaldo (Ass. Cível, Trib.)	280.002,60	5.675,27	5.725,78	5.769,29	297.172,94
Sociedade Moraes & Savaget (Assessoria Cível)	748.800,00	12.600,00	12.600,00	12.600,00	786.600,00
Masp, Stearns e Quantum (Consultoria)	333.337,50				333.337,50
Administrador Judicial (Proc. Recuperação)	636.979,12				636.979,12
Emprest. dos Sócios	7.651,15				7.651,15
TOTAL	2.478.166,77	23.275,27	23.325,78	23.369,29	2.548.137,11

Processo: 0011290-44.2010.8.19.0038

Classe/Assunto: Recuperação Judicial - Recuperação Judicial

Requerente: SUPERMERCADOS ALTO DA POSSE LTDA
Administrador Judicial: GUSTAVO BANHO LICKS
Requerente: BANCO BRADESCO
Requerente: COMPANHIA ULTRAGAZ S/A
Requerente: BOMBRIL S/A
Requerente: PRINCIPAL COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE CAFÉ LTDA
Requerente: SWEDISH MATCH DO BRASIL S/A
Arrematante: OBJETIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA ME
Requerente: FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS
PCG-BRASIL MULTICARTEIRA
Requerente: CORPORATE NPL - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS - NÃO
PADRONIZADO
Interessado: DAIRY PARTNERS AMERICAS BRASIL LTDA. - DPA
Interessado: BRACOL HOLDING LTDA
Interessado: GDC ALIMENTOS S/A

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Gustavo Quintanilha Telles de Menezes

Em 21/06/2018

Despacho

J. Intime-se o Representante do Sindicato para que se manifeste acerca do NOVO ADITIVO consolidado, onde consta expressamente a destinação de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) para a classe I. Com a manifestação, ao AJ, no mesmo prazo, após, ao MP. Após, direi sobre nova assembleia.
Prazo: 10 (dez) dias.

Mesquita, 21/06/2018.

Gustavo Quintanilha Telles de Menezes - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Gustavo Quintanilha Telles de Menezes

Em ____/____/____

Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca de Mesquita
Cartório da Vara Cível
Paraná, 01 ForumCEP: 26553-020 - Centro - Mesquita - RJ e-mail: mes01vciv@tjrj.jus.br

Código de Autenticação: **4ETC.G3YF.V48F.G712**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos