





Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S/A		União/ID do imóvel:	001-3387
Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado, Liquidação Forçada e Locação	Finalidade:	Impairment test	
Endereço Completo:	Rua Capitão Félix, 110, Lojas 13, 14 e 15, Galeria Nobre, Centro de Abastecimento do Estado da Guanabara (CADEG), Benfica, Rio de Janeiro / RJ			
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	25	

Metragens			
Área Terreno Total (m²):		Fonte da área:	
Área Construída Total (m²):	398,00	Fonte da área:	IPTU (lojas 13, 14 e 15)
Área Construída Equivalente (m²):	290,54		

Observações impactantes na avaliação e Diagnóstico de mercado

Para estimativa do valor locativo do imóvel em estudo, foram levados em consideração os dados relativos aos seguintes imóveis:

(i) Imóvel disponível para locação situado na Rua Capitão Félix, 110 - CADEG, com área construída de 130,00m², ofertado a R\$6.000,00/mês;

(ii) Imóvel disponível para locação situado na Rua Capitão Félix, 110 - CADEG, com área construída de 90,00m² no pav. térreo e 90,00m² no pav. superior, ofertado a R\$5.000,00/mês.

Fotos e mapas



Resumo de Valores					
Valor de Mercado:	R\$	1.470.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	970.000,00
			% Desc:		66%
Valor de Aluguel	R\$	12.000,00	Valor Unitário Aluguel (R\$/m² de área equivalente):	R\$	41,30
Validade do Laudo			1 ANO		
Data do laudo:	05/11/2025		Assinatura Avaliador:		
Data da vistoria:	26/08/2025		CREA Resp.:	5060563873/D	ART nº:
Nome Avaliador:	ENG.º TALES R. SÁNCHEZ GALACHE				

VALOR FINAL DO IMÓVEL									
R\$ 1.470.000,00									
Considerações									
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %									
Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado) %									
IPTU R\$ 15.934,62 0,09% ao mês Taxa da aplicação financeira 17,00% Taxa Selic+2%									
Manutenção/Administração 0,20% ao mês Inflação média ao ano 5,17% IPCA 12 Meses									
Comissão de venda 0,06% ao mês Custo financeiro 11,25% ao ano									
Total 1 0,35% ao mês Total 2 0,89% ao mês									
Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,24% fixas + financeiras									
Prazo de comercialização 34 Meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)									
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 65,99% R\$ 970.000,00									
Diagnóstico de Mercado									
Nível de Oferta: Alto médio/alto médio X médio/baixo baixo									
Nível de Demanda: Alto médio/alto médio médio/baixo X baixo									
Absorção: Rápida normal/rápida normal normal/difícil difícil X									
Desempenho Atual: Aquecido normal/aquecido normal normal/recessivo recessivo X									

Laudo de Avaliação e Parecer Técnico de Locação

Imóvel situado na Rua Capitão Félix, 110, Lojas 13, 14 e 15, Galeria Nobre, Centro de Abastecimento do Estado da Guanabara (CADEG), Benfica, Rio de Janeiro / RJ.



Resumo dos valores:

Valor de Mercado:	R\$1.470.000,00
Valor de Liquidação Forçada:	R\$970.000,00
Valor de Locação:	R\$12.000,00/mês

Data da presente avaliação – 5/11/2025.

ÍNDICE

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO.

2. VISTORIA.

3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.

4. METODOLOGIAS EMPREGADAS.

5. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO E ESTIMATIVA DO VALOR LOCATIVO.

7. CONCLUSÃO.

8. CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES.

9. ENCERRAMENTO.

A N E X O S

1. Quadro de elementos comparativos, planilha de cálculo, fotografias e croqui de localização dos elementos comparativos.
2. Documentação do imóvel.
3. Levantamento de indícios de contaminação em imóveis urbanos (LIC).

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO.

1.1. O imóvel avaliando trata-se de:

Tipologia: “Loja”.

Finalidade: Determinação do Valor de Mercado, Valor de Liquidação Forçada e Valor de Locação.

Contratante: Banco Santander.

Dossiê: 001-3387.

1.2. O roteiro de trabalho a ser realizado no presente Laudo de Avaliação pela empresa é o seguinte:

1.2.1. Vistoria do imóvel avaliando, bem como de sua circunvizinhança, colhendo os elementos e pesquisas necessárias para a sua elaboração.

1.2.2. Avaliação do imóvel em estudo, determinando o seu valor de mercado mediante as aplicações da NBR 14653 – Avaliação de bens – Parte 2 vigente até esta data, apresentando os resultados através do presente Laudo Técnico.

1.3. A empresa efetuou o seu trabalho com vistoria ao imóvel avaliando, bem como procedeu às necessárias diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o seu justo valor.

- 1.4.** Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.
- 1.5.** Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida à empresa estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.
- 1.6.** A empresa não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecidas em lei, código ou regulamento.
- 1.7.** Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.
- 1.8.** Não faz parte do escopo do presente trabalho a realização de estudos ou investigações relacionadas à existência de contaminações do solo ou outros passivos ambientais, exceto a investigação cujos resultados são apresentados no questionário de avaliação ambiental anexo ao presente trabalho.

2. VISTORIA.

2.1. Ao signatário foi fornecida a seguinte documentação referente ao imóvel avaliando, reproduzida no ANEXO 03 do presente trabalho:

Documentação				
Fonte	Endereço	At (m ²)	Ac (m ²)	Data
matrícula 64.909	Rua Capitão Félix, 110, Lojas 13, 14 e 15, Galeria Nobre, Centro de Abastecimento do Estado da Guanabara (CADEG)	-	-	08/12/2011
matrícula 33.990	Rua Capitão Félix, 110, loja 16, Galeria Nobre, Centro de Abastecimento do Estado da Guanabara (CADEG)	-	-	15/06/2018
Projeto para Legalização	Rua Capitão Félix, 110, Lojas 13, 14, 15 e 16, (CADEG)	-	-	27/10/2010
Certificado de aprovação	Rua Capitão Félix, 110, Lojas 13, 14, 15 e 16	-	703,85	15/12/2020-
IPTU	Rua Capitão Félix, 110, Lojas 13, 14 e 15	-	398,00	2020
IPTU	Rua Capitão Félix, 110, loja 16	-	63,00	2020
AVCB	Rua Capitão Félix, 110, Lojas 13, 14, 15 e 16	-	703,85	09/11/2020

2.2. O imóvel objeto deste estudo e da presente avaliação foi vistoriado em 26/08/2025, constatamos imóvel desocupado.

2.3. Identificamos divergências nas documentações fornecidas pelo contratante, conforme descrições a seguir:

ÁREA CONSTRUÍDA

- I. Na cópia da matrícula 64.909, não consta área construída;
- II. Na cópia da matrícula 33.990, não consta área construída

- III. Na cópia do projeto de modificação das lojas 13, 14, 15 e 16, não consta área construída;
- IV. Na cópia da convenção de condomínio do Cadeg, não consta área construída;
- V. Na cópia da solicitação de certificado de aprovação, consta área construída de 703,85m²;
- VI. Na cópia do IPTU (referente às lojas 13, 14 e 15), consta área construída de 398,00m²;
- VII. Na cópia do IPTU (loja 16), consta área construída de 63,00m²
- VIII. Durante a vistoria, realizamos medições aproximadas em que possível obter área construída total de 520,00m², distribuída da seguinte forma:
 - Subsolo: 160,00m²;
 - Pavimento Térreo: 260,00m²;
 - Mezanino: 100,00m².

Para efeito de avaliação, será considerada a área edificada de 398,00m² conforme IPTU (referente às lojas 13, 14 e 15).

Observou-se que o imóvel objeto do presente trabalho identificamos que o imóvel objeto do presente trabalho é composto por 04 lojas, 03 lojas que pertencem ao contratante (lojas 13, 14 e 15), sendo que a lindeira loja 16 (pertencente a terceiro), atualmente, desocupadas.

Ressaltamos que não constatamos limites físicos separando as lojas de propriedade do banco contratante com a loja de terceiros, desta forma não foi possível precisar com exatidão as posições e limites de uma ou outra loja.

Nas plantas fornecidas também não há indicação dos limites das lojas 13 a 16. Os pavimentos (subsolo, térreo e superior) não são coincidentes no tocante às suas áreas (como pode ser visualizado no anexo 3). Destacamos que não nos foi encaminhado qualquer outra documentação que nos indicasse os limites das lojas.

Cabe ressaltar que não faz parte do escopo da presente avaliação a realização de levantamentos planimétricos e aferições precisas de áreas construídas úteis e/ou totais ou outras investigações relativas ao tema.

Levando-se em consideração que não há documento que indique a área ocupada por cada loja separadamente, para efeito de avaliação, consideraremos a área construída de 398,00m² que foi constatada no carnê de IPTU (área apontada como referente às lojas 13, 14 e 15, objeto do presente estudo).

Também não foi possível determinar com exatidão os percentuais de áreas construídas distribuídos entre cada um dos três pavimentos (subsolo, térreo e superior). Para efeito de cálculos, adotaremos a hipótese de que 2/5 da área esteja situada no pavimento térreo e que os demais 3/5 correspondam a áreas situadas no subsolo e no pavimento superior.

Para efeito de cálculo de valor de locação, será considerada área construída ponderada de 290,54m², considerando áreas estimadas e subdivididas conforme tabela seguir:

FATORES DE EQUIVALÊNCIA						
	SUBSOLO	TÉRREO	MEZANINO	SUPERIORES	VAGAS	
	0,40	1,00	0,70	0,70	0,40	
ÁREA TOTAL	ÁREA SUBSOLO	ÁREA TÉRREO	ÁREA MEZANINO	ÁREA SUPERIORES	ÁREA VAGAS	ÁREA EQUIV.
398,00	119,40	159,20	0,00	119,40	0,00	290,54

- 2.4.** Conforme citado em convenção de condomínio, as lojas 13, 14 e 15 – unificadas, além do jirau, tem subsolo e destinam-se à instalação de agência bancária.

Se confirmado que o avaliando possui características restritivas quanto ao seu uso, contribuirá para que resulte baixíssima a liquidez e difícil comercialização do mesmo.

Por toda e qualquer tipo de ação ou operação que envolva o imóvel em estudo, às diretrizes da administração deverão ser consultadas para devidas autorizações e permissões, influenciando diretamente no que tange à comercialização do mesmo.

A realização de avaliação econômico-financeira não faz parte do escopo da presente avaliação.

Estudos relativos a eventuais restrições e/ou obrigações vinculadas ao Regulamento Interno do Condomínio ou outros procedimentos correlacionados se de interesse do contratante deverão ser objeto de estudo por parte de empresa especializada e eventuais vantagens ou desvantagens apuradas deverão ser adicionadas ou deduzidas do resultado final deste estudo.

- 2.5.** Identificamos no ato da vistoria que na parte frontal da agência existe bolsão de vagas de estacionamento, no entanto, segundo informações obtidas no local, tais vagas são rotativas e não serão consideradas para efeito de cálculo do presente trabalho.

Fomos informados que as vagas de estacionamento situadas no interior do Cadeg, são administradas por empresa terceirizada responsável por cuidar do referido espaço de vagas, que cobra taxa para estacionar veículos.

- 2.6.** O imóvel avaliando está localizado na Rua Capitão Félix, 110, Lojas 13, 14 e 15, Galeria Nobre, Centro de Abastecimento do Estado da Guanabara (CADEG), Benfica, Rio de Janeiro / RJ, conforme imagem a seguir:



- 2.7.** Trata-se de local dotado dos seguintes melhoramentos públicos: redes de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, rede de telefone, pavimentação asfáltica, coleta de lixo e transporte coletivo.

2.8. Identificação do imóvel:

Construção:

O imóvel em estudo trata-se de loja, atualmente desocupada, anteriormente ocupada por agência bancária, situada no Centro de Abastecimento do Estado da Guanabara (CADEG), considerado o mercado municipal do Rio de Janeiro. Tal empreendimento tem: conjunto de lojas e salas comerciais, aproximadamente 714 unidades, área de estacionamento, escadas rolantes e elevadores.

Referido imóvel apresenta área edificada de 398,00m², conforme IPTU (referente às lojas 13, 14 e 15), levando em consideração o exposto no item 2.3 do presente estudo.

O imóvel possui a seguinte distribuição interna:

Subsolo: Casa de máquinas, copa; depósito, cofre, saletas e salas;

Térreo: Salão, saletas, corredor, escadaria e sanitários;

Pavimento Superior: Salas, sanitário feminino, sanitário Masculino.

Os principais acabamentos, conforme podemos constatar nas ilustrações fotográficas apresentadas, são:

Pisos: Cimentado, tátil, carpete e cerâmico;

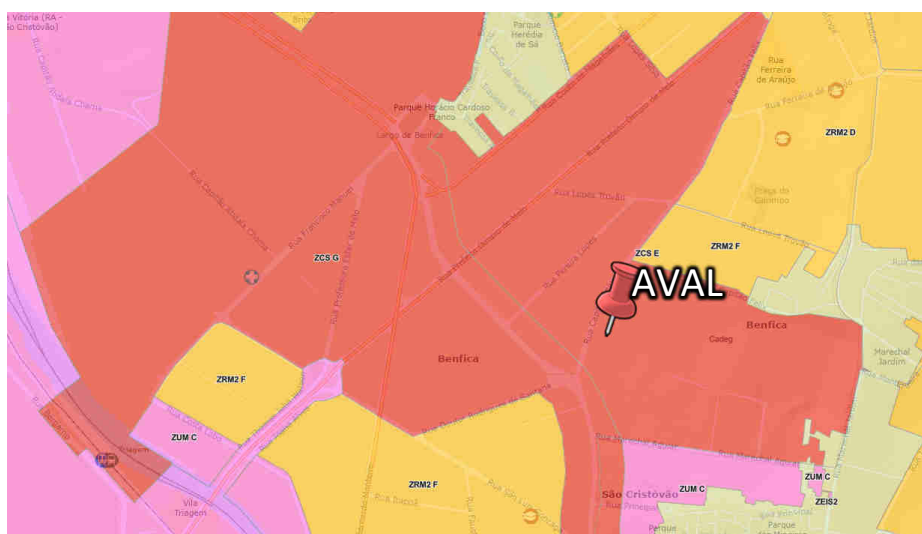
Paredes: Pintura látex;

Teto: Laje e forro de gesso.

Atualmente o imóvel encontra-se desocupado.

Observou-se que o bem em estudo não tem elevador em seu interior.

- 2.9.** As edificações apresentam idade aparente de 25 anos, regular estado de conservação e podem ser classificadas de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP” como sendo “Escritório Padrão Superior s/Elevador”.
- 2.10.** Conforme informações obtidas do GeoPortal do Rio de Janeiro (<https://mapas.rio.rj.gov.br/lbb.php>), o imóvel em estudo está localizado na zona “ZCS G – Zona Comercial e de Serviços”, conforme a seguir:



4. Parâmetros de parcelamento do solo

Lote mínimo (m²): 125 (Lei Complementar 270/2024)

Testada mínima (m): 5 (Lei Complementar 270/2024)

5. Parâmetros de ocupação do solo

Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAB): 1,0 (Lei Complementar 270/2024)

Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAM): 4,0 (Lei Complementar 270/2024)

Taxa de Ocupação máxima (TO): 85 (Lei Complementar 270/2024)

Afastamento Frontal (m): 3 (Lei Complementar 270/2024)

Gabarito (afastado das divisas): 7 pav / 22m (Lei Complementar 270/2024);

Gabarito (não afastado das divisas): 7 pav / 22m (Lei Complementar 270/2024);

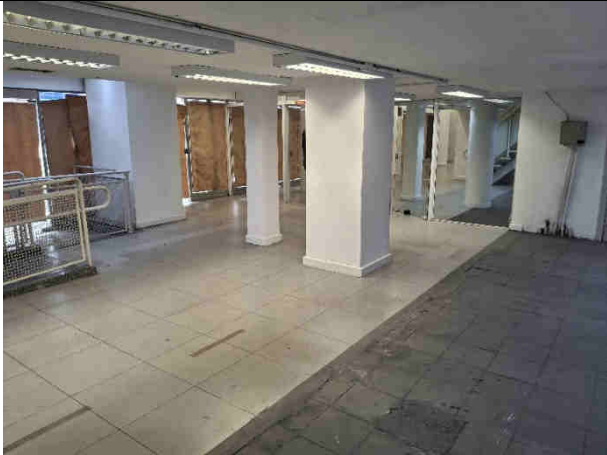
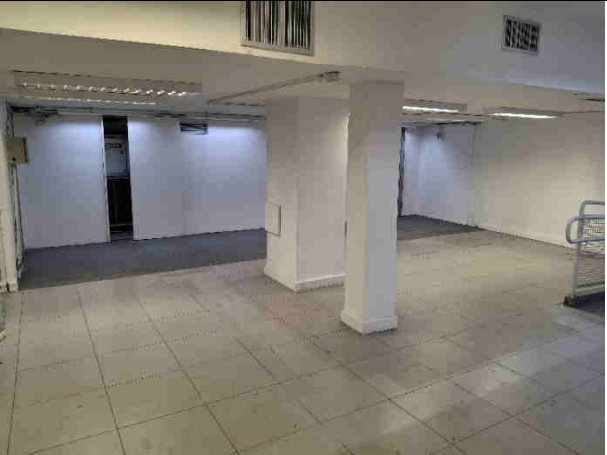
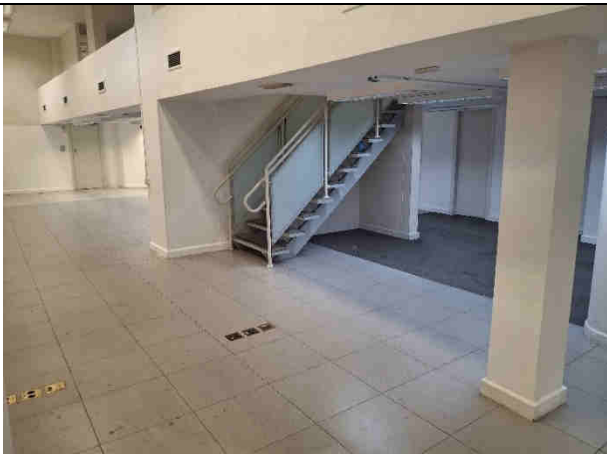
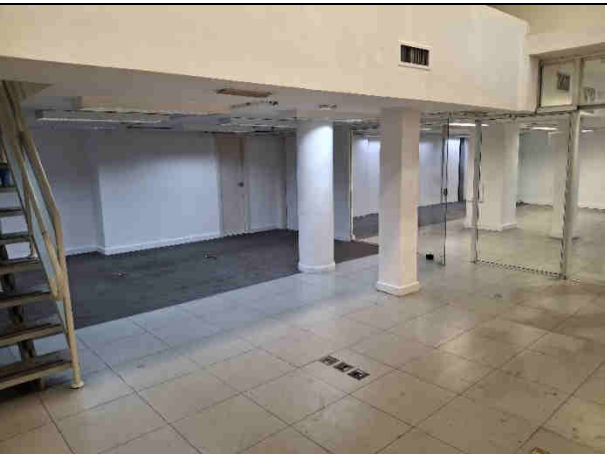
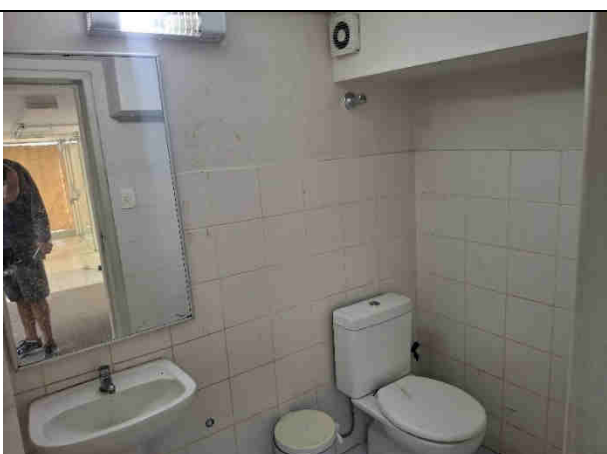
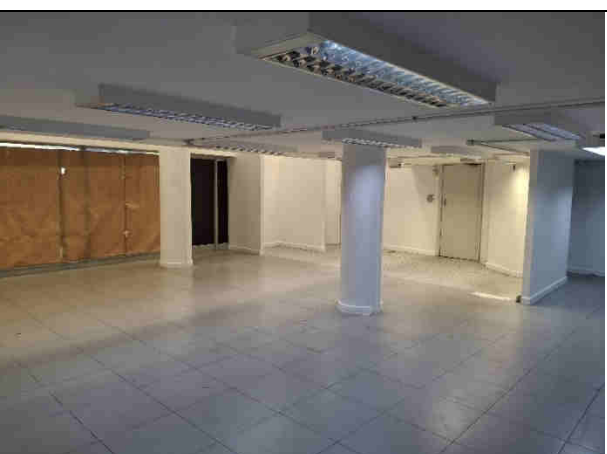
Coefficiente de Adensamento (Q): ---

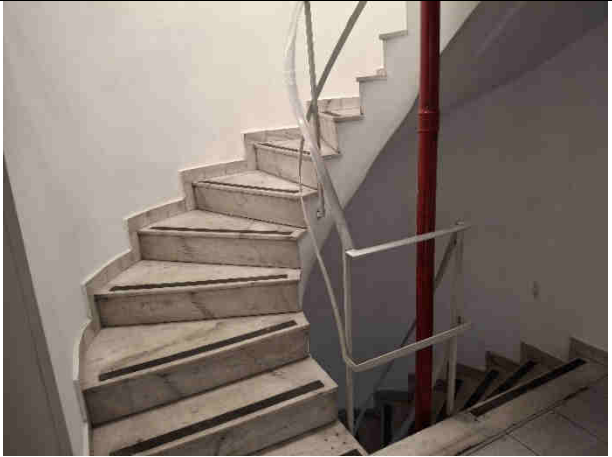
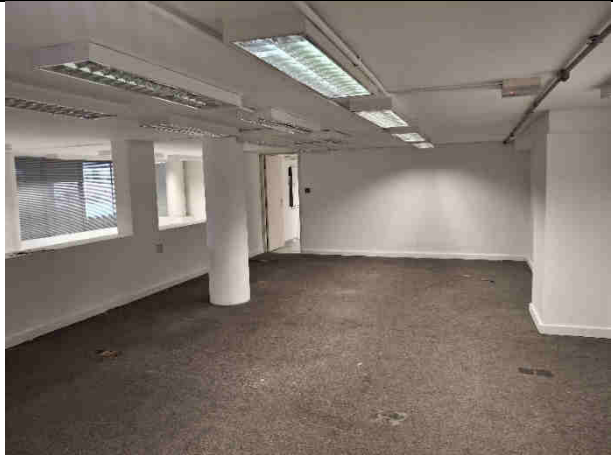
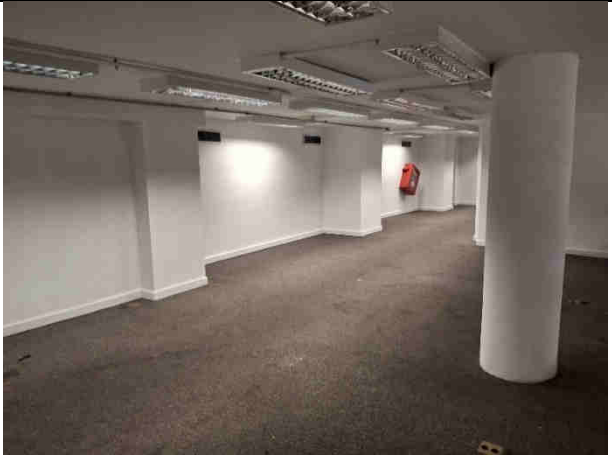
Superfície Mínima Drenante (SMD): 20% da área livre mínima (Lei Complementar 270/2024)

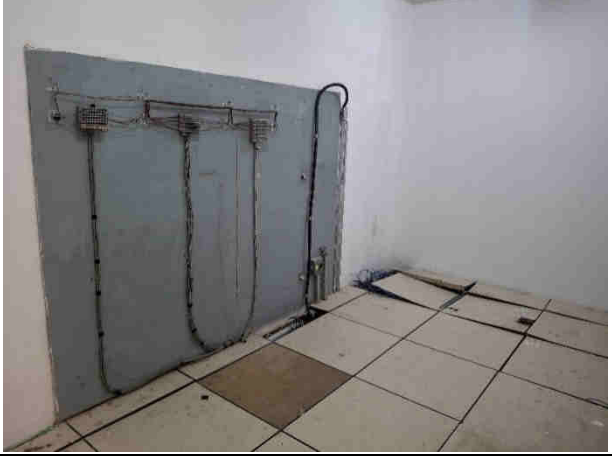
Índice de Comércio e Serviços (ICS): Não se aplica

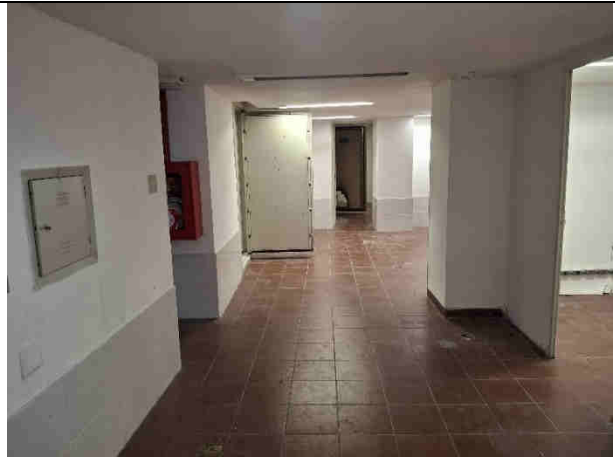
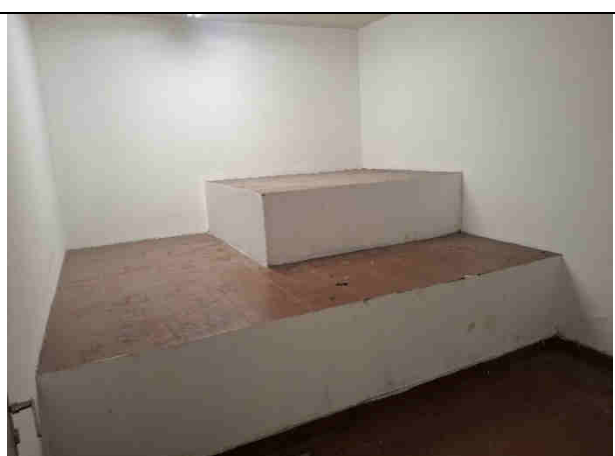
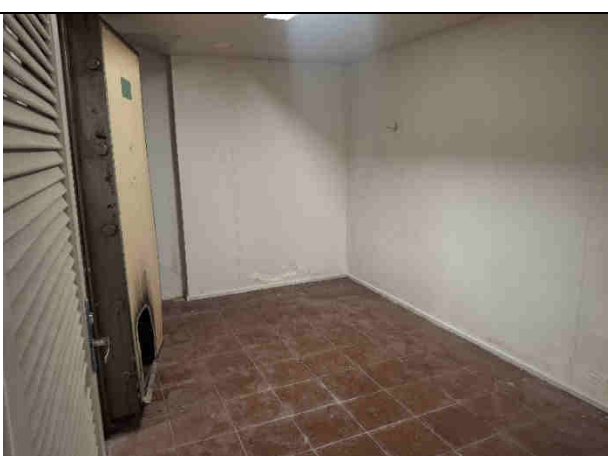
2.11. A seguir, as ilustrações fotográficas do imóvel em estudo:

	
Vista parcial da Rua Capitão Félix, no trecho onde se encontra o imóvel em estudo.	Outra vista parcial da Rua Capitão Félix, no trecho onde se encontra o imóvel em estudo.
	
Vista parcial da Rua Capitão Félix, no trecho onde se encontra o imóvel em estudo	Vista parcial da fachada do imóvel em estudo.

	
Outra vista parcial interna do imóvel em estudo – Térreo.	Mais uma vista parcial interna do imóvel em estudo – Térreo.
	
Outra vista parcial interna do imóvel em estudo – Térreo.	Mais uma vista parcial interna do imóvel em estudo – Térreo.
	
Outra vista parcial interna do imóvel em estudo – Térreo.	Mais uma vista parcial interna do imóvel em estudo – Térreo.

	
Vista parcial interna do imóvel em estudo – Térreo, sanitário.	Vista parcial interna do imóvel em estudo – Térreo.
	
Vista parcial interna do imóvel em estudo – Térreo.	Vista parcial interna do imóvel em estudo – Térreo, escada de acesso ao subsolo e mezanino.
	
Vista parcial interna do imóvel em estudo – Mezanino	Outra vista parcial interna do imóvel em estudo – Mezanino

	
Outra vista parcial interna do imóvel em estudo – Mezanino.	Outra vista parcial interna do imóvel em estudo – Mezanino.
	
Mais uma vista parcial interna do imóvel em estudo – Mezanino.	Outra vista parcial interna do imóvel em estudo – Mezanino.
	
Vista parcial interna do imóvel em estudo – Subsolo.	Vista parcial interna do imóvel em estudo – Subsolo.

	
Vista parcial interna do imóvel em estudo – Subsolo.	Vista parcial interna do imóvel em estudo – Subsolo.
	
Vista parcial interna do imóvel em estudo – Subsolo.	Vista parcial interna do imóvel em estudo – Subsolo.
	
Vista parcial interna do imóvel em estudo – Subsolo.	Vista parcial interna do imóvel em estudo – Subsolo.

	
Vista parcial interna do imóvel em estudo – Subsolo.	Vista parcial interna do imóvel em estudo – Subsolo.

3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.

3.1. O imóvel avaliando está localizado no município do Rio de Janeiro, capital do estado de Rio de Janeiro, município considerado um dos principais centros econômicos, culturais e financeiros do país, sendo internacionalmente conhecido por diversos ícones culturais e paisagísticos, como o Pão de Açúcar, o morro do Corcovado com a estátua do Cristo Redentor, as praias dos bairros de Copacabana, Ipanema e Barra da Tijuca. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de 2022, Rio de Janeiro possui população com cerca de 6.211.223 habitantes distribuídos em área territorial de 1.200,330km².



3.2. O imóvel avaliando está localizado no bairro Benfica, trata-se de uma região de uso predominantemente comercial, nas vias principais constatamos a predominância de imóveis comerciais, prédios comerciais e lojas térreas, em geral de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 10 a 30 anos. Também coexistem edifícios residenciais na microrregião.

3.3. Nos últimos anos, via de regra, foi notória a quantidade de agências bancárias sendo fechadas, principalmente nas grandes metrópoles brasileiras. Este fenômeno dá-se por algumas razões que interagem:

- (i) Ocorreram várias fusões de bancos e assim as áreas de influências das agências passaram a se sobrepor, restando possível fechar uma ou algumas agências, para centralizar o atendimento em uma agência;
- (ii) Muitos procedimentos que há uma década somente eram possíveis com a presença física do cliente na agência passaram a ser possíveis de forma digital, até mesmo pelo telefone celular. Desta forma muitas áreas das agências passaram a ficar ociosas, permitindo assim a redução de espaços e diminuição de quantidade de funcionários;
- (iii) Para potencializar os lucros, as instituições financeiras, cada vez mais optam por reduzir custos com aluguéis, assim sendo cada vez menos se observa procura pelos bancos para locar novos e grandes espaços para instalação de agências e novas agências digitais passam a funcionar, bem como nota-se a alocação de funcionários em plataformas situadas em áreas menos valorizadas.

- 3.4.** Atualmente é baixa a oferta e procura por imóveis no segmento de mercado do imóvel em estudo.
- 3.5.** Tendo em vista o exposto anteriormente, atribuímos baixa liquidez ao imóvel.

4. METODOLOGIAS EMPREGADAS.

- 4.1.** Para a determinação do justo, real e atual valor do imóvel ora avaliando, valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliativa, bem como das Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.
- 4.2.** Nas avaliações existem, fundamentalmente, quatro métodos básicos de avaliação:
- o comparativo de dados de mercado.
 - o do custo.
 - o da capitalização da renda.
 - o método evolutivo.
- 4.3.** No caso vertente, o método mais recomendável seria o método comparativo direto de dados de mercado:
- 4.3.1.** O comparativo de dados de mercado, para a apuração do valor básico unitário de metro quadrado de terreno, cuja avaliação foi feita segundo o critério do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas para

Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. Para tanto procedeu-se uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias desta região.

- 4.4.** Será utilizado o método do Tratamento por Fatores, que consiste em transformar as características do imóvel avaliando e dos elementos comparativos em fatores, possíveis de serem relacionados. Foram utilizados 5 elementos comparativos que participaram efetivamente do cálculo do valor do imóvel, constantes da tabela do ANEXO 01, e os seguintes fatores de homogeneização:

Oferta:

Em um mercado imobiliário de concorrência normal, via de regra, os valores de oferta, nem sempre, são os valores que, efetivamente, os imóveis são negociados. Em geral existe margem para negociação. Prevendo esta situação a NBR 14.653-2 permite a aplicação do “fator oferta” ou “fator fonte”, que consiste na aplicação de um desconto sobre os valores de oferta dos elementos comparativos, para que o resultado da avaliação reflita exatamente o valor de negociação do imóvel em estudo e não seu valor de oferta.

Fator Índice Fiscal: Também conhecido como “fator de transposição”, consiste em atribuir índices aos logradouros onde estão localizados os imóveis (tanto o avaliando quanto os

elementos comparativos), de forma que estes índices reflitam a valorização do logradouro na região onde estão localizados os imóveis.

Fator conservação: Fator relacionado à depreciação do imóvel com base na idade aparente, o estado de conservação, a vida útil e o valor percentual residual.

Fator padrão: Padrão de acabamento aparente do imóvel, sendo quanto maior o seu padrão maior será seu custo unitário básico de construção.

Fator Esquina: Relaciona a posição do imóvel avaliando na quadra onde se encontra, com a posição dos elementos comparativos.

Fator área: Normalmente, imóveis com áreas construídas pequenas tendem a apresentar valores unitários de locação maiores e imóveis com áreas construídas elevadas tendem a apresentar valores unitários de locação menores. Para relacionar este efeito é utilizada a seguinte fórmula:

$Far = (Ap/Aa)^n$, onde:

Far = Fator área;

Ap = área do elemento comparativo;

Aa = área do imóvel avaliando;

n = coeficiente de ponderação da área, sendo este igual a 0,125 quando a diferença entre as áreas for superior a 30% da área do imóvel avaliando e

igual 0,25 quando a diferença entre as áreas for inferior a 30% da área do imóvel avaliando.

- 4.5.** Todos os fatores utilizados no cálculo, participam da análise matemática com 100% de peso, tendo em vista que todos são referentes ao terreno e o mesmo é avaliado pelo método comparativo.
- 4.6.** As próprias peculiaridades do imóvel avaliando, desaconselham o emprego de quaisquer outros métodos avaliativos, ainda que só a título de verificação.

5. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.

Grau de Fundamentação: II.

Grau de Precisão: III.

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO E ESTIMATIVA DO VALOR LOCATIVO.

- 6.1.** A seguir procederemos à determinação do valor de venda do imóvel. Determinaremos os valores a partir dos dados fornecidos pelo contratante, informações obtidas na pesquisa de mercado e com base em hipótese adotadas e justificadas.
- 6.2.** Para efeito de cálculo utilizaremos área edificada de 398,00m², conforme IPTU, levando em consideração o exposto no item 2.3 do presente estudo.

- 6.3.** Conforme planilha de cálculo constante no ANEXO 01, o valor de mercado do imóvel em estudo é de:

$V_i = R\$1.468.939,03$
***(Um milhão, quatrocentos e sessenta e oito mil,
novecentos e trinta e nove reais e três centavos)***

Valor válido para Novembro/2025

6.4. Valor de liquidação forçada do imóvel:

Em se tratando de valor e, em face de atual conjuntura econômica que atravessa o país, mesmo mostrando estabilidade, a liquidez de um imóvel com estas características oferece um prazo maior, e assim é oportuno caracterizar a diferença fundamental entre VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA E VALOR DE MERCADO.

Quando falamos de valor de mercado, nos referimos à quantia mais provável pela qual um determinado bem seria transacionado em um mercado livre, dentro de um prazo plausível com concorrência perfeita, tendo o vendedor e o comprador bons conhecimentos acerca desse bem e desse mercado.

Já o valor de liquidação forçada é a quantia em dinheiro paga pela propriedade sob condições imediatas e existentes numa determinada data.

Portanto, atualmente o preço de liquidação é inferior ao valor de mercado, principalmente levando-se em consideração as observações expostas no item “Diagnóstico de Mercado” do presente trabalho, podendo o signatário estimar valor inferior ao resultante para a avaliação em questão:

$$VI = R\$1.468.939,03 \times 0,6599$$

$$VI = R\$969.299,90$$

Ou, em números redondos, conforme norma da ABNT:

$$VI = R\$970.000,00$$

(Novecentos e setenta mil reais)

Valor válido para Novembro/2025

6.5. Para estimativa do valor locativo do imóvel em estudo, foram levados em consideração os dados relativos aos seguintes imóveis:

- (i) Imóvel disponível para locação situado na Rua Capitão Félix, 110 - CADEG, com área construída de 130,00m², ofertado a R\$6.000,00/mês;
- (ii) Imóvel disponível para locação situado na Rua Capitão Félix, 110 - CADEG, com área construída de 90,00m² no pav. térreo e 90,00m² no pav. superior, ofertado a R\$5.000,00/mês.

6.6. Valor de locação do imóvel:

Para efeito de cálculo do valor locativo, iremos considerar área construída equivalente de 290,54m², conforme tabela a seguir:

FATORES DE EQUIVALÊNCIA						
	SUBSOLO	TÉRREO	MEZANINO	SUPERIORES	VAGAS	
	0,40	1,00	0,70	0,70	0,40	
ÁREA TOTAL	ÁREA SUBSOLO	ÁREA TÉRREO	ÁREA MEZANINO	ÁREA SUPERIORES	ÁREA VAGAS	ÁREA EQUIV.
398,00	119,40	159,20	0,00	119,40	0,00	290,54

Estimamos o valor locativo em:

$$V_i = R\$12.000,00/mês$$

(Doze mil reais por mês)

Valor válido para Novembro/2025

7. CONCLUSÃO.

- 7.1.** Face a todas as considerações expostas nos itens anteriores e as características do imóvel avaliando, temos que o valor de mercado do imóvel em estudo em números redondos, conforme norma da ABNT é de:

$$V_i = R\$1.470.000,00$$

(Um milhão, quatrocentos e setenta mil reais)

Valor válido para Novembro/2025

- 7.2.** Conforme exposto em 6.4 do presente trabalho, o valor de liquidação forçada do imóvel em estudo em números redondos, conforme norma da ABNT é igual a:

$VI = R\$970.000,00$
(Novecentos e setenta mil reais)

Valor válido para Novembro/2025

- 7.3.** O valor locativo estimado corresponde a:

$V_i = R\$12.000,00/mês$
(Doze mil reais por mês)

Valor válido para Novembro/2025

8. CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES.

- 8.1.** A empresa atesta que a presente avaliação obedeceu criteriosamente, os seguintes princípios fundamentais:

8.1.1. Os honorários profissionais da empresa, não estão sujeitos às conclusões deste Laudo de Avaliação.

8.1.2. A empresa não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum ao bem objeto desta avaliação.

- 8.1.3.** A empresa não tem nenhum interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo de Avaliação.
- 8.1.4.** No melhor conhecimento e crédito da empresa, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- 8.1.5.** A presente avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP (Resolução 205 de 20 de setembro de 1.971).
- 8.2.** Não foram realizados estudos específicos relativos à verificação, sondagens ou outras pesquisas relacionadas à presença ou não de contaminação ambiental do imóvel avaliando, pois não se trata do objeto do presente trabalho.
- 8.3.** Conforme consulta na lista de áreas contaminadas da INEA/RJ, verificamos que não há nenhum registro de que o imóvel em estudo esteja contaminado e não há nenhum imóvel nas proximidades contaminado. Porém, observamos posto de combustível atualmente ativo, a cerca de 20m do avaliando.
- 8.4.** Cabe salientar que a presente avaliação não contempla a realização de sondagens de solo, estudos específicos, consultas a órgãos ambientais ou outras análises neste segmento. Desta forma, não

pode ser descartada a hipótese de que exista contaminação ambiental e/ou passivos ambientais.

- 8.5.** O valor apresentado no presente estudo considera a hipótese de que não há contaminação ambiental e os valores atribuídos não contemplam máquinas, tanque, reservatórios ou quaisquer outros equipamentos, referem-se apenas às parcelas de terreno.

9. ENCERRAMENTO.

- 9.1.** Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação que é composto por 28 (vinte e oito) folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada, mais 2 (dois) anexos, também rubricados pelo signatário.
- 9.2.** A empresa coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Senhoria para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Santo André, 5 de novembro de 2025

GALACHE ENGENHARIA LTDA.

CGC n.º 02.358.652/0001-28

CREA 1009817

ENG.º TALES R. SÁNCHEZ GALACHE

Diretor-Técnico

CREA n.º 5060563873/D

ANEXO 01

**QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS, PLANILHA DE CÁLCULO
DO VALOR DO IMÓVEL**

FATORES DE EQUIVALÊNCIA				
SUBSOLO	TÉRREO	MEZANINO	SUPERIORES	VAGAS
0,40	1,00	0,70	0,70	0,40

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS (LOCAÇÃO)													
N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	IDADE APAR	VIDA	CONSERV	RESIDUAL	PADRÃO ACABAM
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	CONTATO							
1	Rua Capitão Félix	110	Cadeg	Corretora	(21) 2609-1372	Sra. Luciana	1.200.000,00	1,00	25	60	2,50	20%	5,206
2	Rua Capitão Félix	110	Cadeg	Paulo Feliciano	(21) 99984-5994	Sr. Paulo	430.000,00	0,90	25	70	3,00	20%	3,753
3	Rua Capitão Félix	110	Cadeg	Nova Época Imóveis	(21) 97181-4848	Corretor	260.000,00	0,90	25	70	3,50	20%	3,753
4	Rua Capitão Félix	110	Cadeg	Nova Época Imóveis	(21) 97181-4848	Corretor	320.000,00	0,90	25	70	3,50	20%	3,753
5	Rua Doutor Rodrigues de Santana	84		Nova Época Imóveis	(21) 97181-4848	Corretor	2.500.000,00	0,80	20	60	3,50	20%	4,330

N	ÁREA SUBSOLO	ÁREA TÉRREO	ÁREA MEZANINO	ÁREA SUPERIORES	ÁREA VAGAS	ÁREA EQUIV.	ÁREA TOTAL	DATA
1		200,00		52,00		236,40	252,00	29/10/25
2		20,00		66,00		66,20	86,00	29/10/25
3		30,00		60,00		72,00	90,00	29/10/25
4		30,00		60,00		72,00	90,00	29/10/25
5		203,00		406,00	91,00	523,60	609,00	29/10/25

AVAL	119,40	159,20	0,00	119,40	0,00	290,54	398,00
------	--------	--------	------	--------	------	---------------	---------------

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA					Homogeneização do fator índice fiscal			
N	Valor Oferta (R\$)	Fator Oferta	Área útil (m²)	VU (R\$/m²)	ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	1200.000,00	0,90	236,40	4.568,53	1,00	1,00	0,00	4.568,53
2	430.000,00	0,90	66,20	5.845,92	0,90	1,11	649,55	6.495,47
3	260.000,00	0,90	72,00	3.250,00	0,90	1,11	361,11	3.611,11
4	320.000,00	0,90	72,00	4.000,00	0,90	1,11	444,44	4.444,44
5	2.500.000,00	0,90	523,60	4.297,17	0,80	1,25	1074,29	5.371,47
			Média	4.392,32			Média	4.898,20
			L. Inf.	3.074,63			L. Inf.	3.428,74
			L. Sup.	5.710,02			L. Sup.	6.367,66
			Desvio	950,25			Desvio	1089,31
			CV	0,216			CV	0,222

NÃO

Homogeneização do fator conservação				Homogeneização do fator padrão			
coef. conserv.	Fi	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
0,7183	1,0437	199,77	4.768,30	5,206	1,0000	0,00	4.568,53
0,6964	1,0765	447,12	6.293,04	3,753	1,3872	2.263,29	8.109,21
0,6049	1,2394	777,93	4.027,93	3,753	1,3872	1.258,26	4.508,26
0,6049	1,2394	957,46	4.957,46	3,753	1,3872	1.548,63	5.548,63
0,6156	1,2177	935,56	5.232,73	4,330	1,2023	869,36	5.166,53
		Média	5.055,89			Média	5.580,23
		L. Inf.	3.539,12			L. Inf.	3.906,16
		L. Sup.	6.572,66			L. Sup.	7.254,30
		Desvio	823,24			Desvio	1.478,22
		CV	0,163			CV	0,265

SIM
NÃO

Homogeneização do fator esquina				Homogeneização do fator área			
esquina	C esq.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fa	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1,00	10000	0,00	4.568,53	236,40	0,95	-229,56	4.338,97
1,00	10000	0,00	5.845,92	66,20	0,83	-986,78	4.859,14
1,00	10000	0,00	3.250,00	72,00	0,84	-520,08	2.729,92
1,00	10000	0,00	4.000,00	72,00	0,84	-640,10	3.359,90
1,00	10000	0,00	4.297,17	523,60	1,08	328,31	4.625,48
		Média	4.392,32			Média	3.982,68
		L. Inf.	3.074,63			L. Inf.	2.787,88
		L. Sup.	5.710,02			L. Sup.	5.177,49
		Desvio	950,25			Desvio	903,55
		CV	0,216			CV	0,227

SIM
NÃO

SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,04	4.768,30	4.768,30	4.768,30	4.768,30
1,08	6.293,04	6.293,04	6.293,04	6.293,04
1,24	4.027,93	4.027,93	4.027,93	4.027,93
1,24	4.957,46	4.957,46	4.957,46	4.957,46
1,22	5.232,73	5.232,73	5.232,73	5.232,73
	5.055,89	5.055,89	5.055,89	5.055,89
	3.539,12	3.539,12	3.539,12	3.539,12
	6.572,66	6.572,66	6.572,66	6.572,66

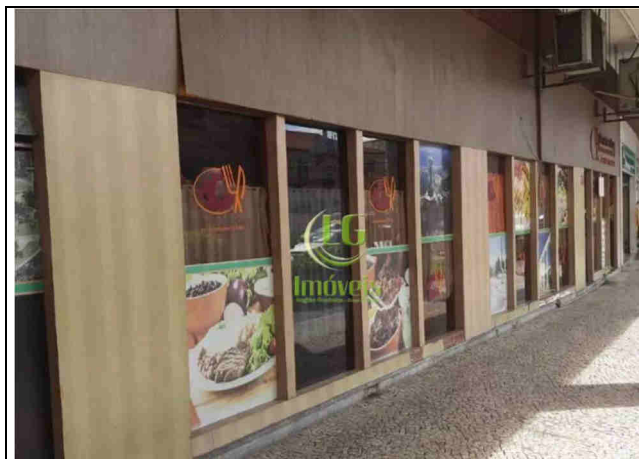
PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	5,206
Quadra		idade	25
Vida	60,00	Conserv.	2,00
índice fiscal	1,00	Área Equiv.	290,54
vagas		esquina	1,00

0,603
0,750

r	2,00
índice vagas	0,009
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
	Comercial
AU (m²)	290,54
VU (R\$/m²)	5.055,89
VALOR (R\$)	1.468.939,03
Fator liquidez	65,99%
Valor de liquidação forçada	969.299,90

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



ANEXO 02

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

D-3387 Real

11/017832



3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Presidente Antonio Carlos, 607 - 9º Andar - RIO DE JANEIRO
CEP: 20020-010 - E-mail: c3ofirj@terra.com.br

Antônio Marina Peixoto Filho
Oficial
Alexandre Augusto Feijó Nicolau
Substituto



233
Pw91

REGISTRO GERAL

MATRICULA
64909

FICHA
1

3º

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - 9º Andar - Rio de Janeiro - RJ.
Cep: 20020-010

IMÓVEL: Lojas 13, 14 e 15, hoje unificadas da Galeria Nobre, bloco Nobre do conjunto denominado "CADEG", situado na Rua Capitão Félix nº 110, antigo 28, na Freguesia de São Cristóvão, desta Cidade, com a fração ideal de 604,75/61.000 do respectivo terreno, que é constituído pelos terrenos onde existiram os prédios 28 da Rua Capitão Félix, atual lote nº 2 do PAL 11.355 e nº 107 da Rua Marechal Aguiar, medindo o primeiro deles: 159,15m de frente, por onde confronta com o alinhamento da Rua Capitão Félix; 217,00m de fundos, por onde confronta com a Chácara do General Pinto Peixoto; 409,00m pela direita, com o Banco Moreira Salles, em três segmentos de 199,00m partindo do alinhamento mais 28,00m em sentido perpendicular ao primeiro segmento, alargando o terreno, mais 182,00m partindo deste último até a linha dos fundos, confrontando com o prédio 256, antigo 36 da Rua Capitão Félix, da Estamparia Metalúrgica Victória, e uma faixa "non aedificandi" da adutora por 425,00m pela esquerda, confrontando com o prédio nº 34 da Rua Capitão Félix; medindo o segundo deles: 15,00m de largura por 70,80m de extensão de ambos os lados; confrontando pela direita com o prédio nº 99 da Rua Marechal Aguiar, de Joaquim M. da Rocha, pela esquerda com o nº 109, de Antonio Oliveira, na parte elevada e na parte plana com a entrada que lhe dá acesso e onde existiu o prédio nº 108-B, e nos fundos com o imóvel nº 28 da Rua Capitão Félix, atual lote nº 2. Inscrição nº 0.955.187-0 CL 06.759-5. **PROPRIETÁRIA:** BANCO REAL S/A, antes Banco Lavoura de Minas. **REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido em virtude de incorporação celebrada com o Banco Mercantil de Niterói S/A, conforme documento particular datado de 29/07/1974, registrada em 20/11/1974, no Livro 3-CQ, sob o nº 54.145, fls. 279, deste Cartório. **INDICADOR REAL:** Livro 6-N, nº 6671, fls. 200v; Livro 6-N, nº 7379, fls. 244; e, Livro 6-N, nº 7378, fls. 244. Rio de Janeiro, 07 de dezembro de 2011.

R-1 M-64.909 - INCORPORAÇÃO: (Protocolo nº 280.491 de 03/11/2011). De acordo com o requerimento de 10/10/2011, Atas da Assembleia Geral Extraordinária de 20/01/2000 e 31/03/2000, Protocolo de Justificativa e incorporação de 12/01/2000, laudo de avaliação de 31/03/2000 e aditamento de 23/11/2011, respectivamente, e documentos que ficam

Continua no verso...



REGISTRO GERAL

 MATRÍCULA
64909

 FICHA
1

VERSO

arquivados, o imóvel desta matrícula foi transferido para o patrimônio do **BANCO ABN AMRO S/A**, com sede em São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 33.066.408/0001-15, em virtude de incorporação, pelo valor de R\$131.106,53, figurando como transmitentes **BANCO REAL S/A**, com sede em São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 17.156.514/0001-33. Nos termos do certificado declaratório nº 0405/2011, da Secretaria Municipal de Fazenda datado de 10/08/2011, nos termos da decisão proferida no processo nº 04/451655/2011, foi reconhecida a não incidência do ITBI. Rio de Janeiro, 07 de dezembro de 2011.-----

SELO: RSI/29522. O OFICIAL _____

AV-2 M-64.909 - MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO: (Protocolo nº 280.491 de 03/11/2011). De acordo com o Requerimento de 10/10/2011 e ata de 31/03/2000, registrada na JUCESP sob o nº 103027/00-2 em 05/06/2000, hoje arquivados, o proprietário, **BANCO ABN AMRO S/A**, mudou sua denominação social para "**BANCO ABN AMRO REAL S/A**". Rio de Janeiro, 07 de dezembro de 2011.-----

SELO: RSI/29523. O OFICIAL _____

CERTIFICO em complemento a presente certidão para ficar constando que foi apresentada neste Cartório, a escritura de convenção de condomínio do 3º Ofício de Notas (LºSSC-3023 fls.02), em nome de Agostinho Baptista e outros, prenotada em 04.10.2011 no livro 1-AO nº279794, a qual aguarda cumprimento de exigência para o devido registro. Não consta pesar sobre referido imóvel hipoteca ou outros ônus. Dou fé. Rio de Janeiro, 08 de Dezembro de 2011. Eu _____, datilografei e conferi. O Oficial. ✓

Emolumentos e Leis nº3217/99-3350/99

R\$ 52,34

ROGERIO MARINS PEIXOTO
Sócio
CNPJ nº 09365 Serás 005-RJ
R&D de Imóveis 1º Ofício



SELO DE REGISTRAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ
CERTIDÃO
EUP



U4462015



3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Presidente Antônio Carlos, 607 - 9º Andar - RIO DE JANEIRO
CEP: 20020-010 - E-mail: c3ofirirj@terra.com.br

Antônio Marins Peixoto Filho
Oficial
Rogério Marins Peixoto
Substituto



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
64909FICHA
1**30**

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - 9º Andar - Rio de Janeiro - RJ
Cep: 20020-010

IMÓVEL: Lojas 13, 14 e 15, hoje unificadas da Galeria Nobre, bloco Nobre do conjunto denominado "CADEG", situado na Rua Capitão Félix nº 110, antigo 28, na Freguesia de São Cristóvão, desta Cidade, com a fração ideal de 604,75/61.000 do respectivo terreno, que é constituído pelos terrenos onde existiram os prédios 28 da Rua Capitão Félix, atual lote nº 2 do PAL 11.355 e nº 107 da Rua Marechal Aguiar, medindo o primeiro deles: 159,15m de frente, por onde confronta com o alinhamento da Rua Capitão Félix; 217,00m de fundos, por onde confronta com a Chácara do General Pinto Peixoto; 409,00m pela direita, com o Banco Moreira Salles, em três segmentos de 199,00m partindo do alinhamento mais 28,00m em sentido perpendicular ao primeiro segmento, alargando o terreno, mais 182,00m partindo deste último até a linha dos fundos, confrontando com o prédio 256, antigo 36 da Rua Capitão Félix, da Estamparia Metalúrgica Victória, e uma faixa "non aedificandi" da adutora por 425,00m pela esquerda, confrontando com o prédio nº 34 da Rua Capitão Félix; medindo o segundo deles: 15,00m de largura por 70,80m de extensão de ambos os lados; confrontando pela direita com o prédio nº 99 da Rua Marechal Aguiar, de Joaquim M. da Rocha, pela esquerda com o nº 109, de Antonio Oliveira, na parte elevada e na parte plana com a entrada que lhe dá acesso e onde existiu o prédio nº 108-B, e nos fundos com o imóvel nº 28 da Rua Capitão Félix, atual lote nº 2. Inscrição nº 0.955.187-0 CL 06.759-5. **PROPRIETÁRIA:** BANCO REAL S/A, antes Banco Lavoura de Minas. **REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido em virtude de incorporação celebrada com o Banco Mercantil de Niterói S/A, conforme documento particular datado de 29/07/1974, registrada em 20/11/1974, no Livro 3-CQ, sob o nº 54.145, fls. 279, deite Cartório. **INDICADOR REAL:** Livro 6-N, nº 6671, fls. 200v; Livro 6-N, nº 7379, fls. 244; e, Livro 6-N, nº 7378, fls. 244. Rio de Janeiro, 07 de dezembro de 2011.-----

R-1 M-64.909 - INCORPORAÇÃO: (Protocolo nº 280.491 de 03/11/2011). De acordo com o requerimento de 10/10/2011, Atas da Assembleia Geral Extraordinária de 20/01/2000 e 31/03/2000, Protocolo de Justificativa e incorporação de 12/01/2000, laudo de avaliação de 31/03/2000 e aditamento de 23/11/2011, respectivamente, e documentos que ficam

Continua no verso...

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

64909

FICHA

1

VERSO

arquivados, o imóvel desta matrícula foi transferido para o patrimônio do **BANCO ABN AMRO S/A**, com sede em São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 33.066.408/0001-15, em virtude de incorporação, pelo valor de R\$131.106,53, figurando como transmitentes **BANCO REAL S/A**, com sede em São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 17.156.514/0001-33. Nos termos do certificado declaratório nº 0405/2011, da Secretaria Municipal de Fazenda datado de 10/08/2011, nos termos da decisão proferida no processo nº 04/451655/2011, foi reconhecida a não incidência do ITBI. Rio de Janeiro, 07 de dezembro de 2011.-----

SELO: RSI/29522. O OFICIAL _____

AV-2 M-64.909 - MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO: (Protocolo nº 280.491 de 03/11/2011). De acordo com o Requerimento de 10/10/2011 e ata de 31/03/2000, registrada na JUCESP sob o nº 103027/00-2 em 05/06/2000, hoje arquivados, o proprietário, **BANCO ABN AMRO S/A**, mudou sua denominação social para "**BANCO ABN AMRO REAL S/A**". Rio de Janeiro, 07 de dezembro de 2011.-----

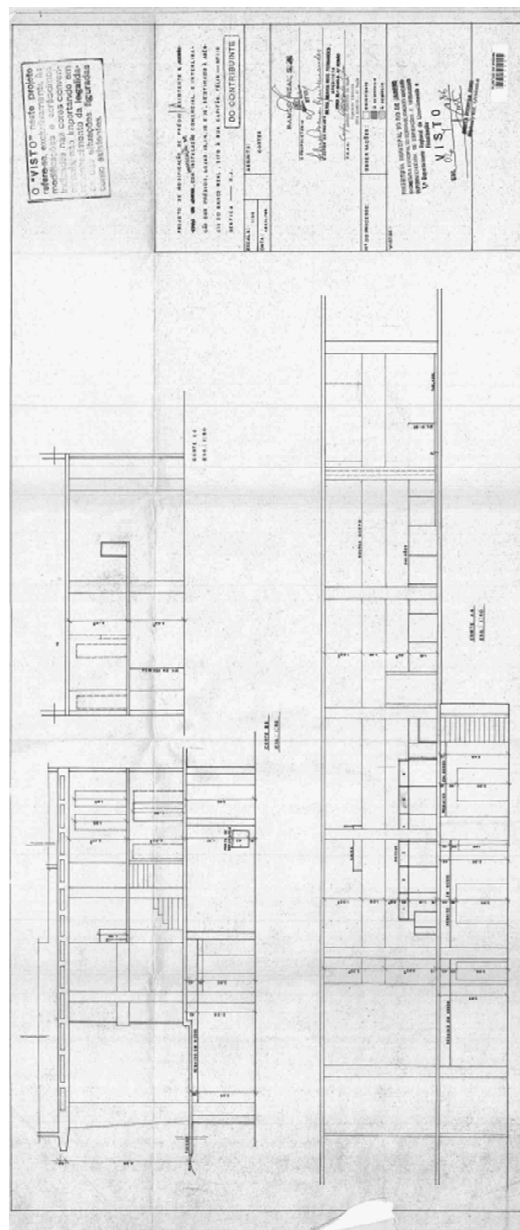
SELO: RSI/29523. O OFICIAL _____

REGISTRO DE IMOVEIS - 3º OFÍCIO
AV. PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS, 607 - 9º ANDAR

CERTIDÃO: Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artº 19, parágrafo primeiro da Lei 6.015 de 1973, dela constando os eventuais ÔNUS que recaiam sobre o imóvel. Eu _____, conferi. (MCS) Rio de Janeiro, 31/10/2014 (Data da Certidão). O Oficial,

Emolumentos e Leis 3217/99-3350/99
R\$ 77,18

3º Of. do Registro de Imóveis
UNIDADE REGISTRARIA
Escritório Substituta
TPS 41855 / Série 1254RU

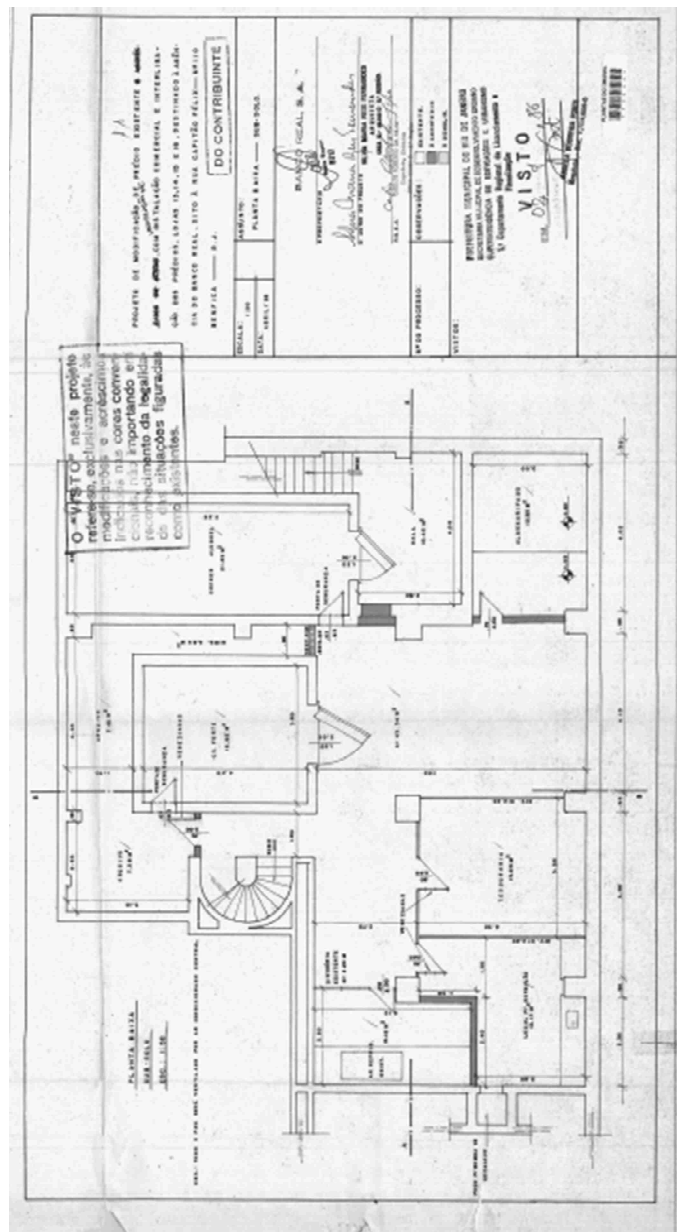


The image displays two architectural floor plans of a building, likely a school or institutional structure. The plans are detailed with room layouts, corridors, and dimensions. A central text box on the left plan contains the following text:

O "VISTO" desta planta refere-se exclusivamente à aprovação da planta e não à aprovação da obra, a qual é de responsabilidade do construtor, sendo que a obra deve ser executada de acordo com o projeto aprovado e a legislação vigente.

The plans include various rooms and areas, such as:

- ÁREA DE ESTUDO
- ÁREA DE LER
- ÁREA DE LER E ESTUDO
- ÁREA DE LER E ESTUDO (2x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (3x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (4x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (5x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (6x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (7x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (8x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (9x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (10x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (11x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (12x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (13x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (14x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (15x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (16x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (17x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (18x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (19x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (20x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (21x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (22x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (23x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (24x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (25x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (26x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (27x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (28x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (29x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (30x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (31x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (32x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (33x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (34x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (35x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (36x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (37x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (38x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (39x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (40x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (41x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (42x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (43x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (44x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (45x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (46x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (47x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (48x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (49x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (50x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (51x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (52x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (53x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (54x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (55x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (56x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (57x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (58x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (59x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (60x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (61x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (62x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (63x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (64x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (65x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (66x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (67x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (68x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (69x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (70x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (71x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (72x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (73x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (74x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (75x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (76x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (77x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (78x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (79x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (80x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (81x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (82x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (83x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (84x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (85x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (86x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (87x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (88x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (89x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (90x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (91x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (92x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (93x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (94x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (95x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (96x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (97x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (98x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (99x)
- ÁREA DE LER E ESTUDO (100x)



Nº PROT. 404275

CONVENÇÃO CONDOMINIAL



Rua da Assembléia, nº 10 - Grupo 3110 - 31º andar - CEP 20011-000

TEL/FAX: (021)531-2217/531-1642

Rio de Janeiro - RJ



Nº CERD/RJ 30/040

Visite o nosso site na internet em: <http://www.rtd-rj.com.br>



CENTRO DE ABASTECIMENTO DO ESTADO DA GUANABARA

- C. A. D. E. G. -

CGC: (M.F.) 28943.934/0001-86

Rua Capitão Félix, 110 - Benfica - RJ - CEP 20928-900

REGISTRO DE IMÓVEIS DO RJ
4º OFÍCIO RJ
26 JAN 99
404275
404275
ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
E CD-ROM

ATA DA NONAGÉSIMA OITAVA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DO CENTRO DE ABASTECIMENTO DO ESTADO DA GUANABARA- CADEG, realizada às 9:00 horas do dia 03 de novembro de 1998, no auditório à rua Capitão Félix, nº 110, sobreloja.

Às nove horas do dia três de novembro de mil novecentos e noventa e oito, o Presidente da Diretoria Executiva, Sr. VIRGÍLIO DE SOUSA BARBOSA, abriu a Assembléia, indicando o Sr. PASCHOAL BOTTINO para Presidir a Mesa, que convidou o Sr. JAÍME JOSÉ ALVES TEIXEIRA para Secretário, sendo ambas as escolhas aprovadas pelo Plenário. Havendo número legal de condôminos suficiente para instalar a Mesa e dar início aos trabalhos, o Sr. Presidente consultou o Plenário sobre a necessidade de ser lida a ata da última assembléia, já que todos a haviam recebido com antecedência. Dispensada a leitura, a mesma foi colocada em votação, sendo aprovada por unanimidade. A seguir, foi lido o Edital de Convocação, cujo teor segue transcrito: - "ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA APROVAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DO CENTRO DE ABASTECIMENTO DO ESTADO DA GUANABARA - CADEG - De acordo com o Capítulo V da Convenção, ficam os Senhores Condôminos convocados a se reunirem em Assembléia Geral Extraordinária a se realizar no dia 03 de novembro, às 8:00 horas, no Auditório do CADEG, sito na rua Capitão Félix, nº 110; si, em primeira convocação e em segunda no mesmo dia e local, às 8:30 horas, para deliberar sobre a seguinte Ordem do Dia: "Alterações na Convenção do CADEG". Obs.: Só poderão votar os condôminos quites com suas cotas condominiais. Os procuradores deverão ter suas procurações regularizadas de acordo com a Convenção do Condomínio, inclusive com firmas reconhecidas. Rio de Janeiro, 27 de outubro de 1998. CONDOMÍNIO DO CENTRO DE ABASTECIMENTO DO ESTADO DA GUANABARA - CADEG. VIRGÍLIO DE SOUSA BARBOSA - Presidente da Diretoria Executiva" O Sr. Presidente teceu algumas considerações sobre o trabalho realizado pela Comissão de alteração da Convenção, indicada na Assembléia anterior, da qual ele também fizera parte, explicando que a Convenção em vigor tinha muitos itens defasados, que não correspondiam à realidade atual, que precisavam ser revistos, citando como preponderante a dificuldade que se apresentava a todos os que precisavam obter alvarás na Prefeitura, por não serem permitidos outros tipos de comércio diferentes de horti-fruti-granjeiros no CADEG, dificultando a ocupação das unidades, criando dissabores, depreciações nos valores imobiliários e outros problemas. Agradeceu o carinho, a forma gentil e cordata com que os outros quatro membros da Comissão o distinguiram, sabedores de suas dificuldades visuais, dizendo que foi uma tarefa árdua, incansável e solidária, que durou dois meses, com muitos pontos positivos, mas lembrou que não era perfeita, porque a perfeição é difícil ou quase impossível de se atingir, mais estava aberto para aperfeiçoá-la ainda mais. Expôs ao Plenário que a Comissão recebera várias sugestões de diversos condôminos, sendo algumas aceitas, outras não. Surgiram dificuldades para se colocar em votação as alterações da Convenção porque alguns dos condôminos queriam que fosse feito um resumo dos itens alterados para que fossem comparados com a Convenção em vigor. Houve manifestações a favor e outras contrárias. A mesa esclareceu que todos os procedimentos transcorreram de acordo com a aprovação da Assembléia: A minuta foi distribuída juntamente com a Ata, sendo dado prazo de trinta dias para apresentação de críticas e sugestões; que todos os condôminos cadastrados, que possuem escritura registrada, inventários atualizados ou em acabamento e com o endereço a receberam sob protocolo. A Mesa fez um aparte lembrando que todos conheciam a dificuldade existente há anos no Condomínio, de se manter o cadastro de condôminos devidamente atualizado, já que muitos não colaboravam em contatar com a Administração para fornecer dados necessários. Foi dito, também, que a Convenção com alterações, a ata e a Convenção em vigor foram colocadas à disposição dos interessados, através de divulgação por "Edital de Aviso", publicado no Diário Oficial e em jornal de grande circulação no Rio. A Mesa esclareceu, ainda, que a Comissão foi eleita justamente para cumprimento de todos os trâmites legais



CENTRO DE ABASTECIMENTO DO ESTADO DA GUANABARA

- C. A. D. E. G. -

CGC: (M.F.) 28943.934/0001-86

Rua Capitão Felix, 110 - Benfca - RJ - CEP 20928-900

REGISTRO DE ATOS
4º OFÍCIO - RJ

26 JAN 99

404275

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME

anteriores, preparando a minuta com as devidas alterações e adaptações, a fim de absorver as discussões e chegar a um possível consenso e que se os condôminos presentes tivessem lido e comparado os dois textos, hoje, nesta Assembleia, seria aprovada mais facilmente a redação. Pedindo a palavra o Sr. SYLVIO DA CUNHA propôs que simplesmente fosse feita a contagem dos votos dos presentes de acordo com a lei que exige dois terços mais um, ou seja, quatrocentos e setenta e um votos para a Convenção poder ser aprovada e, em caso contrário, permaneceria a Convenção em vigor. O Sr. PASCHOAL BOTTINO pediu muito cuidado para que todos não pecassem pelo excesso de formalismo, lembrando que o patrimônio de todos estava em jogo. Esclareceu ainda que tudo seria feito de acordo com a lei, como sempre fora, principalmente porque o trabalho depois de pronto teria que ser registrado em cartório, o que só poderia ser conseguido se fossem cumpridas exigências legais, afirmando que a assembleia era soberana para decidir e a Mesa apenas dirigia os trabalhos. Dada a palavra ao Sr. JAIME, complementou que sem uma boa dose de boa vontade e bom senso este trabalho não poderia ser concluído, lembrando que era dever de todos colocar o CADEG no caminho da prosperidade. Diante das posições apresentadas, o Sr. Presidente apresentou uma proposta para ser apreciada pelo Plenário: "que esta Assembleia fosse suspensa pelo prazo de dez dias para que fosse possível reunir o número suficiente de condôminos, completando-se o quorum necessário para deliberação e aprovação da matéria em pauta". Apreciando a proposta, o Plenário resolveu aditá-la com a sugestão de no período de suspensão da AGE, fosse preparado um resumo dos itens objeto de alteração, devendo ser distribuído a todos os condôminos, para facilitar a comparação da Convenção em vigor e permitir-lhes a melhor avaliação. Postos em votação, a proposta e seu aditamento, foram ambos aprovados, deliberando assim a Assembleia unanimemente suspender a sessão e designar seu prosseguimento para o próximo dia dezoito do corrente mês, terça-feira, às 9:00 horas, para que nesse período intermediário as presenças fossem confirmadas e para entrega aos condôminos do resumo das modificações objeto da convocação. A Assembleia foi assim suspensa às 10:00 horas. Às 9:20 horas do dia 17 de novembro de 1998, no mesmo Auditório do CADEG foi reaberta a Assembleia suspensa no último dia 03, sendo comunicado ao Plenário pelo Sr. Presidente da mesma que estava confirmada a presença de condôminos proprietários ou representantes legais de 487 (quatrocentos e oitenta e sete) unidades, portanto número acima do exigido por lei para a aprovação da Convenção condominial com sua nova redação, que seria de 471 (quatrocentos e setenta e uma) unidades. Disse também o Sr. Presidente que o resumo das alterações foi distribuído a todos os condôminos tal como deliberado pelo Plenário no dia 03 do corrente mês. Após tais explicações, o Sr. Presidente colocou a palavra à disposição daqueles que desejassem fazer uso da mesma sobre as alterações a serem introduzidas na Convenção. Foi pedido esclarecimento sobre o artigo 43 se o orçamento para o pagamento do pro-labore dos Diretores implicará em reajuste do Condomínio, sendo esclarecido que não, que será pago de acordo com a arrecadação atual. Em seguida, o Sr. SYLVIO DA CUNHA pediu que constasse em ata o seu protesto sobre o parágrafo único do artigo 43, onde consta que o salário do funcionário não poderá ser superior ao da Diretoria e sobre a acumulação de cargo de condômino em funções administrativas do Condomínio, que segundo seu pensamento, não tem base legal. A Mesa esclareceu que, caso algum condômino exerça alguma função na Administração, deverá abrir mão, caso seja de seu interesse exercer uma outra; sobre a questão do salário, a Mesa esclareceu que o efeito não era retroativo, já que nenhuma lei é retroativa, ela só passa a ser válida a partir de sua promulgação. O Sr. Presidente pediu e obteve autorização unânime da Assembleia para ficar estabelecido na Convenção que caso seja necessária a contratação de funcionário mais qualificado, com salário superior ao que foi estabelecido na Convenção, que somente o Conselho de Administração, com sua maioria absoluta, teria poderes para fazê-lo. A seguir o Sr. Presidente voltou a colocar a palavra à disposição do Plenário. O Sr. LÁZARO DA ASSUNÇÃO RAJÃO criticou uma parte do artigo 34, que põe a cargo do infrator as custas processuais e advocatícias de 20% que a seu ver é um castigo indevido. Opinou que o advogado deve ganhar através do Condomínio. A Mesa, na pessoa do Sr. JAIME, esclareceu que ficava sempre a cargo do Juiz tal determinação de estabelecer limites percentuais, sendo objetivo do Condomínio ficar estabelecido o limite máximo



CENTRO DE ABASTECIMENTO DO ESTADO DA GUANABARA

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
4º OFÍCIO - RJ

- C. A. D. E. G. -

CGC: (M.F.) 28943.934/0001-86

Rua Capitão Félix, 110 - Benfica - RJ - CEP 20928-900

26 JAN 82

404275

apenas como reforço, pois, caso o Condomínio futuramente tenha um advogado, que obtenha seus ganhos somente através das causas, isso seria irrelevante. Em seguida, o Sr. PAULO AFFONSO VIDAL falou sobre o artigo 37 da Convenção antiga, que não sofreu alteração e que a seu ver deveria ser introduzido um parágrafo único excluindo-se a comercialização da isenção estabelecida naquele dispositivo. Com a palavra o Sr. LÁZARO disse achar desnecessária a introdução do parágrafo único com tal proibição já que a mesma consta do Regulamento Interno e que existem outras que não constaram. A Mesa esclareceu que de acordo com a redação está implícito que excluindo-se a carga e descarga, tudo mais estaria sujeito à cobrança, também definida pelo Conselho de Administração ou pelo Regulamento Interno. Foi esclarecido pelo Sr. BOTTINO que após a aprovação da nova Convenção, o Regulamento Interno também deverá ser adaptado ao novo texto. Esclarecidas satisfatoriamente todas as dúvidas dos presentes, o Sr. Presidente pôs em votação a matéria em pauta, e, colhidos os votos, deliberou o Plenário da Assembléia, por maioria, aprovar sem restrições as alterações e o novo texto da Convenção do CADEG, com os votos contrários dos condôminos PAULO AFFONSO VIDAL e CARLOS SOARES DOS SANTOS. Com a palavra o Sr. Presidente, disse que tendo os votos majoritários ultrapassado o quorum legal para a aprovação da matéria em deliberação, declarava que, em nome da 98ª Assembléia Geral Extraordinária do CADEG, estavam aprovadas as modificações, ficando promulgada, de fato e de Direito, com efeitos a partir da presente data, o novo texto da Convenção Condominial, integralmente transcrito ao final da presente ata. Ainda com a palavra o Sr. Presidente pediu à Assembléia a indicação e aprovação dos nomes de três condôminos com a função, conjunta ou separadamente, de representarem o Condomínio perante os órgãos através dos quais deverá ser levada a registro a escritura particular de Convenção, com texto que acaba de ser aprovado. Foram em seguida, pelo Plenário, indicados e aprovados os nomes dos condôminos VIRGÍLIO DE SOUSA BARBOSA, LÁZARO DA ASSUNÇÃO RAJÃO e MÁRIO JOSÉ TEIXEIRA FERREIRA. Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente deu por encerrada a Assembléia às 10:00 horas, lavrando-se a presente ata.

"CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DO CENTRO DE ABASTECIMENTO DO ESTADO DA GUANABARA - CADEG"

CAPÍTULO I - DO CONDOMÍNIO - ART. 1º - o presente condomínio, designado por CENTRO DE ABASTECIMENTO DO ESTADO DA GUANABARA - CADEG, adiante denominado simplesmente CADEG, localizado na rua Capitão Félix, nº 110, se constitui de um conjunto de lojas e salas comerciais, área de estacionamento e restaurante panorâmico ou salas comerciais na cobertura do bloco nobre, e de ruas internas, e uma Av. Central, uma Praça Geral, Galeria Nobre - de frente para a Rua Capitão Félix, áreas destinadas ao estacionamento de veículos, com ruas de carga e descarga entre os blocos, quatro elevadores, sendo dois de carga e dois de passageiros, quatro escadas rolantes, além das partes destinadas ao auditório e escritórios da administração e demais partes comuns discriminadas no art. 3º desta Convenção. O terreno da rua Capitão Félix nº 110, antigo nº 28, composto do atual lote 02 do PAL nº 11.355 e do terreno onde existiu o prédio nº 107 da rua Marechal Aguiar, medindo o 1º terreno 159,15 m de frente pela rua Capitão Félix; 217,00 m de fundos, confrontando com a antiga chácara do General Pinto Peixoto; 409,00 m à direita, com o União de Bancos Brasileiros S/A ou sucessores em 03 segmentos, sendo um de 199,00 m, a partir do alinhamento, mais 28,00 m em sentido perpendicular ao 1º segmento, alargando o terreno, e outro de 182,00 m partindo deste último, até a linha dos fundos, confrontando com o prédio nº 256, antigo 36, da rua Capitão Félix, da Estamparia Metalúrgica Victória Ltda., e à esquerda com uma faixa "non aedificandi" por 425,00 m, confrontando com o prédio 34 da rua Capitão Félix, medindo o terreno onde existiu o nº 107 da rua Marechal Aguiar, 15,00 m de largura por 70,80 m de extensão por ambos os lados, confrontando à direita com o prédio nº 99 da rua Marechal Aguiar, de Joaquim Mendes da Rocha ou sucessores; à esquerda com o nº 109, de Antonio de Oliveira ou sucessores, na parte elevada e na parte plana com entrada que lhe dá acesso e onde existiu o prédio nº 108 - B, da mesma rua, e nos fundos com o prédio nº 110 da rua Capitão Félix, do CADEG. § 1º - **PAVIMENTO TERREO** - a que corresponde a fração de 9.838, 10 / 61.000, constituído de 156 lojas, destinadas ao comércio e serviços



REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
4º OFÍCIO - RJ
CENTRO DE ABASTECIMENTO DO ESTADO DA GUANABARA
- C. A. D. E. G. -
CGC: (M.F.) 28943.934/0001-86
26 JAN 2008 404275

Rua Capitão Félix, 110 - Banfica - RJ - CEP 20928-998

em geral, sendo as de nºs 01 a 21 de frente para a rua Capitão Félix, todas com loja, inclusive as lojas dos nºs 13 a 15 - unificadas, além do jirau, tem sub-solo e destina-se à instalação de uma agência Bancária, e a área de estacionamento, ressalvadas as proibições do artº 46. § 2º SOBRELOJA - a que corresponde a fração de 1.082,70 / 61.000, constituída de 29 sobrelojas e mais o auditório e escritórios da administração e seus respectivos departamentos. § 3º - 2º PAVIMENTO - a que corresponde a fração de 36.731,23 / 61.000, constituído de 418 lojas com jirau e depósito, destinadas ao comércio de atacado e varejo de produtos hortifrutigranjeiros e similares e comércio em geral. § 4º - 3º PAVIMENTO - a que corresponde a fração de 1.765,65 / 61.000 constituído de 51 salas comerciais. § 5º - 4º PAVIMENTO - a que corresponde a fração de 1.765,65 / 61.000 constituído de 51 salas comerciais. § 6º - COBERTURA - a que corresponde a fração de 1.041,00 / 61.000, destinada à restaurante panorâmico ou salas comerciais; as partes comuns, tais como, casas de máquinas de elevadores e caixas d'água, com área total de 2.082,00 m2. § 7º - ÁREAS DE ESTACIONAMENTO - a que corresponde a fração de 7.771,50 / 61.000 localizados no pavimento térreo e no pavimento intermediário. Outra à que corresponde a fração de 1.012,17 / 61.000, localizada na divisa dos fundos do lote 2 do PAL 11.355 (onde existe o prédio número 76 da Rua Capitão Félix), no lado direito do lote do PAL 11.355 começando a 199,00 m, do alinhamento da Rua Capitão Félix, medindo 28,00 m na divisa com o lote 1 do PAL 11.355, 65,00 m de extensão partindo dessa divisa no sentido dos fundos do terreno à 30,00 m no lado contrário aos fundos do prédio número 76, totalizando tais áreas à fração de 8.783,67 / 61.000, podendo ainda a sua destinação ser modificada a critério do Conselho de Administração. Artigo 2º - O Condomínio se integra de uma parte de coisas de propriedade comum, insuscetíveis de alienação, de divisão, de utilização, exclusiva de qualquer condômino, daqui por diante denominadas de partes comuns; e de outra parte de propriedade autônoma, exclusiva de cada um dos condôminos, doravante chamadas de unidades autônomas. Artigo 3º - As partes comuns são o terreno, as fundações, pilares, vigas, paredes externas, telo, cobertura, paredes das partes comuns, escadas rolantes ou não, elevadores, e respectivas máquinas e poços, entradas, corredores, passagens, ruas e pátios, áreas de estacionamento, salão de reuniões, escritório da administração do condomínio, compartimento dos medidores, casas de máquinas, áreas de vãos internos e externos, caixas d'água, bombas, encanamentos, troncos dos telefones, de gás, de esgotos e eletricidade, fios - troncos de eletricidade e de todos os ramais destinados a servir às dependências de uso comum, calçadas, postes e equipamentos de iluminação das partes comuns, extintores de incêndio e mais equipamentos preventivos, partes destinadas à obtenção de renda para o condomínio, bem assim tudo mais que servir ou destinar-se à qualquer dependência de uso comum. Artigo 4º - As coisas de propriedade exclusiva de cada condômino são as lojas, as salas comerciais destinadas exclusivamente à instalação de escritórios, aquelas e estas assinaladas por numeração especial, para efeito de identificação e o restaurante panorâmico ou salas comerciais. Artigo 5º - As lojas números 01 à 21 da Galeria nobre, Bloco Nobre, do pavimento térreo, com exceção das de nºs 13, 14 e 15, que são unificadas e que têm em conjunto, a fração de 604 / 61.000, correspondente a fração de 63,10/61.000 para cada uma; da Galeria Central Bloco E à loja 1 correspondente a fração 39,75/61.000, à loja 02 a de 35,05 / 61.000, à loja 03 de 45,85 / 61.000; à loja 4 de 35,65 / 61.000, às lojas 5 e 6 a de 35,00 / 61.000, para cada uma à loja 2 da Galeria 1 Bloco E a de 60,75 / 61.000, à loja 2 da Galeria 2 - Bloco E a de 36,75 / 61.000; à loja 1 da Galeria 3 - Bloco E a de 60,75 / 61.000, às lojas 3 a 22 da Galeria 6 - Bloco F a de 60,75 / 61.000, para cada uma; da Galeria - Bloco Nobre (sobrelojas) à loja 1 a de 42,75 / 61.000, a Loja 2 a de 57,40 / 61.000; às Lojas 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 e 19 a de 36,75 / 61.000 para cada uma; às Lojas 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 e 20 a de 43,85 / 61.000, para cada uma; do hall Bloco Nobre - à Loja 21 a de 55,75 / 61.000; à loja 22 a de 19,65 / 61.000; à Loja 23 a de 23,80 / 61.000; à Loja 24 de 20,70 / 61.000; à Loja 26 a de 22,25 / 61.000; à Loja 27 a de 25,00 / 61.000; à Loja 28 a de 20,50 / 61.000; e à loja 30 a de 25,00 / 61.000; 2º pavimento Praça Geral Bloco Y-1 às Lojas 1 a 9 a de 89,30 / 61.000, para cada uma; rua 17 - Bloco Y-1 às Lojas 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 e 18 a de 89,30 / 61.000, para cada uma Av. Central - Bloco Z - às Lojas 65, 66, 71 e 72 a de 88,25 / 61.000 para cada uma; às Lojas 67, 68, 69 e 70 a de 90,30 / 61.000 para cada uma; Praça Geral - Bloco Y - 2 - as lojas 10 e 18 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; rua 16 - Bloco Y - 2 - às lojas 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 e 18 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; rua 17 - Bloco V - às

lojas 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 e 17 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; rua 15 Bloco W - às lojas 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 e 18 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; av. Central - Bloco W às lojas 57, 58, 63 e 64 a de 88,25/61.00 para cada uma, e às lojas 59, 60, 61 e 62 a de 90,30/61.000 para cada uma, rua 16 - Bloco X - às lojas 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 e 17 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; rua 14 Bloco X - às lojas 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 e 18 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; rua 15 - Bloco S - às lojas 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 e 17 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; Av. Central - Bloco T - às lojas 49, 50, 55 e 56 a de 88,25 / 61.000 para cada uma; às lojas 51, 52, 53 e 54 a de 90,30 / 61.000 para cada uma; rua 14 - Bloco U - às lojas 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 e 17 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; rua 12 - Bloco U - às lojas 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 e 18 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; rua 13 - Bloco P - às 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 e 17 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; rua 11 - Bloco P - às lojas 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 e 18 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; rua 9 Bloco J - às lojas 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 e 17 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; rua 07 - Bloco J - às lojas 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 e 18 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; Av. Central - Bloco K - às lojas 25, 26, 31 e 32 a de 88,25 / 61.000 para cada uma; e às lojas 27, 28, 29 e 30 a de 90,30 / 61.000 para cada uma; rua 08 - bloco L - às lojas 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 e 17 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; rua 06 - Bloco L - às lojas 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 e 20 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; rua 07 - Bloco G - às lojas 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 e 15 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; rua 05 Bloco G - 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 14-A, 16, 18 e 20 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; rua 03 - Bloco D - às lojas 1, 3, 5, 7, 9, 11 e 13 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; à loja 15 a de 121,16 / 61.000; à loja 17 a de 95,95 / 61.000 e loja 19 a de 62,40 / 61.000; Av. Central - Bloco E - às lojas 1 e 2 de 164,09 / 61.000 para cada uma; às lojas 3 e 4 de 81,65 / 61.000 para cada uma; e às lojas 5 e 6 a de 88,45 / 61.000 para cada uma; rua 02 - Bloco F - às lojas 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 e 19, e 21 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; 2º pavimento lojas do Bloco Nobre - rua 01 Bloco Nobre - às lojas 1, 2 e 3 a de 63,30 / 61.000 para cada uma; à loja 4 a de 61,30 / 61.000; às lojas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13 a de 61,00 / 61.000; à loja 14 a de 37,44 / 61.000, à loja 15 a de 51,00 / 61.000; às lojas 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26 a de 63,90 / 61.000 para cada uma; 3º Pavimento - Bloco Nobre - às salas 301, 302, 348 e 353 a de 52,50 / 61.000; às salas 325, 327, 329 a 347; 349 a 351 a de 32,45 / 61.000 para cada uma; à sala 328 a de 48,50 / 61.000 e à sala 328 a de 46,90 / 61.000; 4º pavimento - Bloco Nobre - às salas 401, 402, 448 e 453 a de 52,50 / 61.000 para cada uma; às salas 403 a 425, 427, 429 a 447, 449 e 451 a de 32,45 / 61.000 para cada uma; à sala 426 a de 48,50 / 61.000; e a sala 428 a de 46,90 / 61.000; Av. Central - Bloco H - às 17, 18, 23 e 24 a de 88,25 / 61.000 para cada uma; e as lojas 19, 20, 21 e 22 a de 90,30 / 61.000 para cada uma; rua 06 - Bloco I - às 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, e 17 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; rua 04 - Bloco I - às lojas 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 e 20 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; rua 5 Bloco D - às lojas 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 e 19 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; rua 3 - Bloco D - às lojas 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 e 22 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; Av. Central - Bloco E - às lojas 7 e 8 a de 84,00 / 61.000 para cada uma; as lojas 9, 10, 13 e 14 a de 90,30 / 61.000 para cada uma; às lojas 11 e 12 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; e às lojas 15 e 16 a de 88,25 / 61.000 para cada uma; rua 4 - Bloco F - às lojas 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 e 19 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; rua 2 - Bloco F - às lojas 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 e 22 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; Av. Central - Bloco Q - às lojas 41, 42, 47 e 48 a de 88,25 / 61.000 para cada uma; e às lojas 43, 44, 45 e 46 a de 90,30 / 61.000 para cada uma; rua 12 - Bloco R - às lojas 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 e 17 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; rua 10 - Bloco R - às lojas 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 e 18 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; rua 11 - Bloco 11 - às lojas 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 e 17 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; rua 9 - Bloco 11 - às lojas 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 e 16 a de 89,30 / 61.000; Av. Central - Bloco N - às lojas 33, 34, 39 e 40 a de 88,25 / 61.000 para cada uma; às lojas 35, 36, 37 e 38 a de 90,30 / 61.000 para cada uma; rua 10 - Bloco O - às lojas 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 e 17 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; rua 8 - Bloco O - às lojas 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 e 18 a de 89,30 / 61.000 para cada uma; Galeria 3 - Bloco D - às lojas 3 a 22 a de 60,75 / 61.000 para cada uma; Galeria 2 - Bloco F - à loja 1 a de 60,80 / 61.000; às lojas 3 a 22 a de 60,75 / 61.000 para cada uma; Galeria 4 - Bloco F - às lojas 2 a 22 de 60,75 / 61.000 para cada uma.

CAPÍTULO II - DAS PROIBIÇÕES - Artigo 6º - é defeso a qualquer condômino alterar a forma externa da fachada, dianteira ou não; empenas laterais, modificar o conjunto arquitetônico; decorar as portas,



CENTRO DE ABASTECIMENTO DO ESTADO DA GUANABARA

- C. A. D. E. G. -

CGC: (M.F.) 28943.934/0001-86

Rua Capitão Felix, 110 - Benfica - RJ - CEP 20920-000

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

4º OFÍCIO - RJ

26 JAN 2008

404275

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME

esquadrias, janelas externas com material, tonalidades ou cores diversas ~~que~~ empregadas no conjunto da edificação; dar à unidade autônoma utilização diferente da sua destinação normal, assim como usá-la de modo nocivo ou perigoso à salubridade ou a segurança dos demais condôminos ou ocupantes; embarçar, por qualquer meio, o uso das partes dos serviços comuns. CAPÍTULO III – DO USO E FRUIÇÃO – Artigo 7º - Assiste ao condômino o direito de usar, gozar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, limitados estas e aqueles às normas da boa vizinhança, ficando assegurado à Diretoria o ou a quem ela indicar o direito de vistoriar a unidade sempre que julgar necessário. Cabe-lhe também, o direito de usar as partes, coisas e serviços comuns, mas observadas as regras desta convenção, de forma a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos, ou ocupantes, nem criar obstáculos ao uso normal das mesmas partes, coisas e serviços por todos do condomínio. § 1º - Ao ocupante do imóvel por qualquer título se estendem todas as obrigações relativas ao uso, fruição e destinação da unidade autônoma. § 2º - Os condôminos são responsáveis pelos atos, omissões e infrações de seus prepostos, inquilinos e de quaisquer pessoas pelas quais se responsabilizem. Artigo 8º - A unidade autônoma e suas instalações próprias serão reparadas e conservadas à custa exclusiva do respectivo condômino que nela poderá fazer as obras que entender, uma vez autorizadas, por escrito, pela Diretoria, e desde que as mesmas não venham a modificar a fachada e o conjunto arquitetônico do Condomínio e a estrutura do edifício. Artigo 9º - O condômino contribuirá diretamente com as importâncias relativas aos impostos, taxas e quaisquer outras contribuições exigidas pelas Autoridades Federais, Estaduais e Municipais, na forma dos respectivos lançamentos que gravam a sua unidade. CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO - Artigo 10º - O condomínio, por sua natureza especial e por suas peculiaridades será administrado por um Conselho de Administração, um Conselho Consultivo Fiscal e uma Diretoria Executiva, cada um com as atribuições previstas nesta Convenção. DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO - Artigo 11º - O Conselho de Administração é o órgão competente para fixar a orientação geral dos interesses do condomínio sendo composto de 25 membros efetivos e de 05 suplentes, todos condôminos, eleitos, com mandato de 02 anos, pela assembleia geral e por ela destituíveis a qualquer tempo. Artigo 12º - O Conselho de Administração será dirigido por uma mesa com 03 membros, sendo um Presidente, um 1º Secretário e um 2º Secretário, que serão eleitos pelo próprio Conselho, cujo o mandato coincidirá com o dos integrantes do mesmo Conselho, podendo o Presidente deste Conselho fiscalizar os seus próprios membros, exigindo destes a comprovação de sua qualidade de condômino. Artigo 13º - Ao Conselho de Administração compete eleger os componentes da Diretoria Executiva; apreciar e decidir sobre assuntos do interesse geral do Condomínio; elaborar ou modificar o regulamento interno; deliberar sobre reclamações de condôminos, escritas e fundamentadas, contra atos da Diretoria Executiva, sobre a exploração, direta ou através de locação, de partes comuns do Condomínio, mediante prévia proposta da Diretoria Executiva e parecer conclusivo do Conselho Consultivo - Fiscal; sobre proposta de alteração desta convenção encaminhando-a, com seu parecer, à Assembleia Geral; sobre a compra de imóveis, a realização de benfeitorias, reconstrução, constituição de ônus, venda, cessão ou qualquer outro ato que importe em alienação, submetendo a proposta com seu parecer, à Assembleia Geral; apreciar, podendo alterar, previsão orçamentária da Diretoria Executiva a ser apresentada à Assembleia Geral; autorizar, ad-referendum da Assembleia Geral, a realização das despesas extraordinárias; licenciar, a pedido, de qualquer membro do próprio Conselho, quando por prazo superior a 90 dias, convocando o substituto, destituir qualquer integrante da Diretoria Executiva, ou esta, se, comprovadamente praticar grave ou ostensiva infração da Convenção; quando a Diretoria Executiva se encontrar acéfala ou houver declarado insanável conflito entre seus componentes; quando sua administração for ruínoza para os interesses do Condomínio. Artigo 14º - Todas as decisões do Conselho de Administração, inclusive quanto as eleições de Diretores e membros da Mesa, serão tomadas por maioria absoluta de votos de seus integrantes. DA DIRETORIA EXECUTIVA - Artigo 15º - A Diretoria Executiva terá o mandato de 02 anos, coincidente com o do Conselho de Administração, e será composta de 05 membros, sendo um Diretor Presidente, um Diretor Secretário, um Diretor Tesoureiro, um Diretor de Patrimônio e um Diretor Social, eleitos dentre os integrantes do Conselho de Administração. Artigo 16º - À Diretoria executiva, em conjunto, cabe zelar pelo exato cumprimento da Convenção, do regulamento interno e das

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
4º OFÍCIO-FL

CENTRO DE ABASTECIMENTO DO ESTADO DA GUANABARA

- C. A. D. E. G. -

CGC: (M.F.) 28943.934/0001-86

Rua Capitão Felix, 110 - Benfica - RJ - CEP 20928-900

26 JAN 82

404275

ARQUIVADA CÓPIA EM MICRO FILME

deliberações dos órgãos que compõem o Condomínio; organizar as tabelas e os diversos serviços e regulamentos se necessários ao funcionamento da Administração Geral, submetendo-os à apreciação de decisão do Conselho de Administração; apresentar à Assembleia a proposta orçamentária depois de aprovada pelo Conselho de Administração; admitir, demitir e punir empregados, estipulando seus salários, obrigações e atribuições; autorizar as despesas ordinárias e extraordinárias, estas nas condições e limites estabelecidos pela Assembleia Geral, licenciar por prazo de até 90 dias, qualquer de seus membros convocando o substituto; encaminhar ao Conselho de Administração o pedido de renúncia de qualquer de seus integrantes; propor ao Conselho de Administração, pelo voto mínimo de 03 diretores a cassação de mandato de qualquer de seus membros; aprovar contratos de qualquer natureza; a escolha de bancos para os depósitos da arrecadação do Condomínio, e a movimentação de suas contas correntes, conforme competência de cada membro adiante fixada. Artigo 17º - A Diretoria - Executiva reunir-se-á, obrigatoriamente pelo menos 01 vez por semana com a presença da maioria dos seus membros, e suas deliberações só poderão ser tomadas pelo voto mínimo de 03 Diretores. Artigo 18º - Compete ao Diretor Presidente representar o Condomínio ativa e passivamente, em Juízo ou fora dele, constituindo procuradores e advogados; convocar, abrir e presidir as reuniões da Diretoria e as Assembleias Gerais; apresentar, em reuniões do Conselho de Administração, o relatório anual do movimento econômico e financeiro do Condomínio, com o parecer do Conselho Consultivo - Fiscal, e quaisquer informações e dados que julgar necessários ao interesse do Condomínio; apresentar anualmente, antes da realização da Assembleia Geral a previsão orçamentária do exercício seguinte; resolver os casos que dependerem de pronta solução, dando conhecimento à Diretoria de imediato; subscrever os termos de abertura e de encerramento dos livros de atas e de contabilidade, rubricando suas folhas; assinar, com o Diretor - Tesoureiro, os documentos de levantamento de dinheiro, de qualquer procedência, e os cheques de retirada de importâncias depositadas em qualquer estabelecimento de crédito; assinar em conjunto com o Diretor - Secretário e o Diretor de Patrimônio escrituras de compra e venda, contratos de locação e de outra natureza; bem como a responsabilidade do serviço de vigilância. Artigo 19º - Ao Diretor Secretário incumbe a superintendência dos serviços da secretaria e seus arquivos, zelando por sua eficácia, conservação e boa ordem; a redação e transcrição das atas das reuniões da Diretoria; a responsabilidade pela correspondência recebida pelo Condomínio, encaminhando-a devidamente após o visto do Diretor - Presidente; redigir e assinar as cartas, documentos e demais papéis relativos ao expediente do Condomínio; assinar, com o Diretor - Presidente e Diretor de Patrimônio, escrituras de compra e venda e quaisquer contratos de interesse do Condomínio; comunicar ao Conselho de Administração qualquer impedimento do Diretor - Presidente para que sejam tomadas as medidas necessárias, bem como substituí-lo pelo prazo máximo de 90 dias; assinar carteira de trabalho; cuidar das questões trabalhistas em geral; cuidar do Departamento Pessoal. Artigo 20º - Ao Diretor Tesoureiro compete o levantamento e o estudo da situação econômico - financeira do Condomínio; a elaboração juntamente como Diretor de Patrimônio, dos relatórios de contas mensais e anuais a serem apresentados em reunião da Diretoria e, depois, ao Presidente do Conselho de Administração dar parecer sobre a aplicação de recursos sobre contratos de qualquer natureza bem como sobre qualquer assunto que envolva interesses do Condomínio; a reclassificação ou quaisquer outras medidas que possam resultar em melhoria de seu controle; manter serviço estatístico, estudar o custo de diversos serviços, relacioná-los a setores ou unidades oferecendo sugestões a respeito; a elaboração da previsão orçamentária do exercício seguinte; estudar e propor medidas para melhorar a receita do Condomínio; a supervisão dos serviços de escrituração e contabilidade, de modo a que sejam feitos sem atraso, com clareza e precisão, a arrecadação dos rendimentos de Condomínio, e inclusive as cotas das despesas ordinárias e extraordinárias ou outras não constantes na Convenção; o depósito dos saldos em dinheiro, bem como de dividendos e juros de títulos de qualquer natureza; pagar todas as contas de despesas autorizadas, depois de rubricadas pelo Diretor - Presidente; apresentar ao Conselho Consultivo - Fiscal, mensalmente ou quando por ele solicitado, relação das quantias recebidas e pagas, com sua procedência e aplicação; fornecer ao Diretor - Secretário os elementos contábeis que necessitar para o desempenho de suas funções; garantir ao Conselho Consultivo - Fiscal o livre acesso a quaisquer documentos, livros e informações de que careça para o bom desempenho de suas



CENTRO DE ABASTECIMENTO DO ESTADO DA GUANABARA

- C. A. D. E. G. -

CGC: (M.F.) 28943.934/0001-86

Rua Capitão Felix, 110 - Benfica - RJ - CEP 20928-900

REGISTRO DE ATOS
4º OFÍCIO - RJ

26 JAN 2016

404275

ARQUIVADA CÓPIA EM MICRO FILME

atribuições. Artigo 21º - Ao Diretor do Patrimônio cabe ordenar a execução das obras de acordo com a diretoria e fiscalizá-las posteriormente, a saber: obras de construção, de reconstrução, de reparos e conservação das partes comuns; promover concorrências entre firmas, para as obras acima referidas; superintender os entendimentos relativos à locação das partes comuns, levando-os ao conhecimento da Diretoria Executiva, com o parecer do Diretor Tesoureiro, para sua decisão; conferir os documentos e contas a serem pagas e que se refiram ao setor de Patrimônio; comprar de acordo com a Diretoria Executiva e após o visto do Diretor - Presidente sob concorrência ou tomadas de preço, conforme o caso, todos os objetos, aparelhos, equipamentos, gêneros de consumo, material de limpeza, roupas e mais necessário ao Condomínio; controlar o almoxarifado, mantendo em dia o respectivo fichário; comunicar a Diretoria Executiva sua decisão sobre admissão, demissão ou punição de empregados no setor de Patrimônio; preparar, com o Diretor Presidente contratos de trabalho e fiscalizar o cumprimento das obrigações dos empregados do seu setor; propor medidas de organização de trabalho, distribuição e redistribuição de tarefas, horários; assinar com o Diretor Presidente e o Diretor Secretário, escrituras de compra e venda e contratos de qualquer natureza; decidir em conjunto com o Diretor Tesoureiro, como e por quem deve ser feita qualquer cobrança extraordinária não prevista na Convenção. Artigo 22º - Ao Diretor Social incumbe a organização de entrevistas, recepções e solenidades, atender à imprensa, elaborando notas e avisos para os jornais, representar o Condomínio em solenidades e recepções; arquivar notícias e publicações sobre o Condomínio que sirvam de subsídios para a sua história; esclarecer a Diretoria quanto às petições dos condôminos, os fatos alegados e a razão que as tiver determinado, possibilitando uma decisão justa. DO CONSELHO CONSULTIVO FISCAL - Artigo 23º - O Conselho Consultivo Fiscal será formado de 03 (três) membros efetivos e 02 (dois) suplentes, eleitos pela mesma Assembléia Geral que eleger o Conselho de Administração com mandato de 02 (dois) anos. Artigo 24º - O Conselho Consultivo Fiscal assessorará a Diretoria, quando por esta solicitado, na solução de qualquer problema do Condomínio ou na interpretação de qualquer texto duvidoso da Convenção ou, ainda, nas omissões desta. § 1º Ao Conselho incumbe, também, examinar, para os devidos efeitos, os balancetes mensais das contas do condomínio organizados pela Diretoria; dar parecer, para julgamento pela Assembléia Geral do relatório geral, do balanço anual das contas do Condomínio; representar a Assembléia Geral contra os atos da Diretoria que julgar lesivos aos interesses do Condomínio, convocando-a para apreciações desses atos; abrir e encerrar o livro-caixa, rubricando suas páginas, aprovar as concorrências ou tomadas de preço realizadas pela Diretoria para adjudicação de serviços ou fornecimentos necessários ao Condomínio, desde que superiores a 100 (cem) salários mínimos regionais; manifestar-se sobre a realização de despesas eventuais urgentes, que com esse caráter, devam ser autorizadas pelo Diretor - Presidente e sem a manifestação antecipada da Assembléia Geral, opinar sobre propostas da Diretoria para a exploração ou locação de partes comuns do Condomínio. Artigo 25º - O Conselho Consultivo Fiscal será presidido pelo condômino que for escolhido pela maioria de seus pares. CAPÍTULO V - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS - Artigo 26º - A Assembléia Geral, reunir-se-á ordinariamente de dois em dois anos, a fim de eleger os condôminos que comporão o CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO e o CONSELHO CONSULTIVO FISCAL do CADEG, e cuja lista de condôminos a ser eleita para o biênio seguinte deverá ser entregue à Administração do Condomínio com antecedência de 10 (dez) dias úteis antes das eleições, e, anualmente para apreciar e aprovar as contas e a previsão orçamentária respectivamente conforme art.º 29, e, extraordinariamente, sempre que o Conselho de Administração julgar necessário. Artigo 27º - Tomam parte nas Assembléias Gerais, os condôminos que estejam em dia com suas obrigações com o Condomínio. Artigo 28º - As Assembléias Gerais serão convocadas pelo Presidente da Diretoria ou na sua ausência ou impedimento pelo seu substituto legal, com antecedência de 15 (quinze) dias. § ÚNICO - A convocação será feita por anúncios publicados no D. O. e em um ou mais jornais do Estado do Rio de Janeiro, por intermédio de comunicação interna de alto - falante e por avisos, por escrito, enviados a todos os condôminos. Artigo 29º - As Assembléias Gerais serão Ordinárias ou Extraordinárias. § 1º - As Assembléias Ordinárias deverão ser convocadas, anualmente na primeira quinzena de Janeiro de cada ano para aprovação das contas e previsão orçamentária para o ano corrente, e bienalmente, na primeira quinzena de Dezembro, para proceder à eleição do 30 (trinta)



CENTRO DE ABASTECIMENTO DO ESTADO DA GUANABARA

- C. A. D. E. G. -

CGC: (M.F.) 28943 934/0001-86

Rua Capitão Felix, 110 - Benfica - RJ - CEP 20928-900

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

4º OFÍCIO-81

26 JAN 82

404275

ARQUIVADA CÓPIA EM MICRO FILME

condôminos, que farão parte do Conselho de Administração e os cinco condôminos para o Conselho Consultivo Fiscal no biênio seguinte e tomarão posse na primeira quinzena de Janeiro. § 2º - As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas pela Diretoria quando o Conselho de Administração julgar necessário. Artigo 30º - Considerar-se-á constituída a Assembleia Geral dos condôminos e habilitada a decidir, logo que no dia, hora e local designados na Convocação, estejam presentes, no mínimo 353 condôminos, inclusive a Diretoria e os membros do Conselho de Administração. Se porém, a hora marcada, esse nº de condôminos não estiver reunido, a Assembleia poderá ter início meia hora depois se estiverem presentes 200 condôminos ou uma hora depois de marcada, com qualquer número de condôminos presentes, sendo a deliberação, que nelas forem tomadas ou votadas, inteiramente válidas e obrigarão os ausentes. Artigo 31º - As Assembleias Gerais não poderão tomar resoluções estranhas aos motivos da sua convocação e as suas deliberações serão tomadas a pluralidade de votos de condôminos presentes. Artigo 32º - As Assembleias Gerais serão presididas pelo Presidente da Diretoria que nomeará, dentre os condôminos presentes um 1º e um 2º Secretário e dois excrutinadores, pelo menos, para auxiliarem os trabalhos durante a reunião. Artigo 33º - Cada condômino votará por si, não se admitindo procuração passada a pessoas que não sejam condôminos. § 1º - Cada condômino só poderá representar um outro condômino, mediante procuração com assinatura reconhecida e com validade somente para aquela Assembleia Geral convocada e terá que ser registrada na Secretaria do Condomínio com 7 (sete) dias de antecedência da Assembleia marcada. § 2º - As Assembleias Gerais dos condôminos serão lavradas pelo Secretário, em um livro próprio, ata circunstanciada, que será assinada pelo Presidente, e pelo Secretário e por uma Comissão de Condôminos indicada no momento, representando os presentes. CAPÍTULO VI - DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO - Artigo 34º - Cada condômino concorrerá para as despesas de custeio e extraordinárias do Condomínio, recolhendo no prazo previsto pelo Conselho de Administração, a quota parte que lhe couber em rateio. § 1º - A quota de cada condômino corresponderá a fração ideal do terreno de sua unidade. § 2º - O condômino é obrigado a pagar na Tesouraria ou onde esta indicar, a importância que lhe tocar no rateio das despesas de custeio previstas em orçamento previamente aprovado pela Assembleia Geral. § 3º - As despesas extraordinárias, depois de aprovadas pela Assembleia Geral, serão pagas pelos condôminos na forma e no prazo marcado pela mesma Assembleia. § 4º - A fim de satisfazer encargos não previstos especificamente no orçamento anual de custeio do Condomínio, a Diretoria poderá propor a constituição de um fundo de reserva, para o qual os condôminos contribuirão com uma parcela fixa, a ser paga juntamente com a quota parte das despesas comuns. § 5º - A falta ou atraso no pagamento da contribuição para as despesas de custeio ou extraordinária, sujeitará o condômino ao pagamento da multa de 20% (vinte por cento), e juros de 1% (um por cento) ao mês, atualizando-se ainda o valor da dívida com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro Órgão competente, bem como custas processuais e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) se ajuizado judicialmente. § 6º - As despesas que constituem encargos comuns suportadas por todos os condôminos, são os salários, gratificações, extraordinárias e indenizações dos empregados do Condomínio; os gastos com material de asseio e limpeza das partes de uso comum, os de manutenção e reparo de bombas, elevadores, escadas rolantes, de ruas, pátios, instalações e serviços do Condomínio, tais como luz, gás, eletricidade e outros; despesas com o consumo de luz, força, gás e água das partes comuns; gratificação a terceiros por serviços ou préstimos ao Condomínio, como lixeiros, carteiros e outros; impostos, taxas e quaisquer tributos que incidam ou venham a incidir sobre as partes de propriedade comum, prêmio de seguro geral do conjunto de edificações; obras de melhoria, reforma, de conservação ou de reparo do conjunto; material e equipamento de escritório e quaisquer outros de interesse e de caráter comum. § 7º - A renúncia de qualquer condômino a seus direitos não o exonera da responsabilidade pelos encargos respectivos. CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS - Artigo 35º - Fica assegurado ao Banco Real S/A ou sucessores o direito com exclusividade de instalar no Condomínio uma Ag. Bancária. Artigo 36º - As salas, os conjuntos de salas do edifício principal do Condomínio só poderão ser utilizadas para escritórios comerciais; as lojas e sobrelojas são destinadas exclusivamente ao comércio atacadista e varejista, armazenagem e serviços, ressalvadas as proibições do art.º 46 desta Convenção. Artigo 37º -

A carga e descarga na Praça Geral e nas ruas de carga e descarga não ficará sujeita ao pagamento de qualquer taxa. Artigo 38º - O Condomínio terá, além dos livros próprios para contabilidade, os de registros de Atas de Assembleias Gerais, do Conselho de Administração, de presença de condôminos, de reunião de Diretoria e de Ocorrências todos contendo termos de abertura e de encerramento, com páginas numeradas e rubricadas pelo Diretor competente. Artigo 39º - Os serviços de Administração interna, de portaria, de limpeza, de vigilância, de eletricista, de bombeiros e outros indispensáveis ao normal funcionamento e a boa conservação do condomínio poderão ser contratados com pessoas ou empresas especializadas, mediante proposta da Diretoria e aprovação do Conselho de Administração. Artigo 40º - A alienação de cada unidade autônoma, a transferência dos direitos pertinentes a sua aquisição e constituição de direitos reais sobre ela independem de consentimentos dos condôminos. Artigo 41º - O Condômino que der causa a aumento de despesa comum, inclusive com o seguro, responderá pelo excesso correspondente. Artigo 42º - Serão gratuitos os exercícios dos cargos do Conselho de Administração e do Conselho Consultivo Fiscal. Artigo 43º - Os cargos de Diretor Presidente, Diretor Secretário, Diretor Tesoureiro, Diretor de Patrimônio e Diretor Social terão um pro labore de 15 (quinze) salários mínimo regionais e na falta deste, outro que venha a substituí-lo de acordo com a lei. § ÚNICO - Fica proibida admissão ou contratação de qualquer funcionário que receba salário ou pro labore acima do estipulado para qualquer diretor, executando-se a hipótese de contratação de funcionário mais qualificado, com salário superior ao acima estabelecido, caso em que a autorização dependerá de decisão do Conselho de Administração por sua maioria absoluta. Nenhum condômino poderá acumular funções na administração do condomínio. Artigo 44º - Os diretores eleitos pelo Conselho de Administração terão o prazo máximo de 30 (trinta) dias, a partir da eleição, para tomarem posse nos respectivos cargos, sob pena de, não o fazendo, se entender que renunciaram. § ÚNICO - A Eleição dos membros do Conselho de Administração e Consultivo Fiscal e de seus Suplentes será por voto secreto. Artigo 45º - O Condomínio pelas suas características atípicas, recebe da LIGHT, e tem a seu encargo o ônus e a manutenção das subestações e de todo o sistema elétrico, nas quais fornece a energia elétrica aos condôminos. A administração do Condomínio terá poderes de suspender o fornecimento da energia elétrica a qualquer unidade devedora. É terminantemente proibido qualquer unidade fornecer energia elétrica a outra unidade. Artigo 46º - É proibido se estabelecer em salas, lojas e sobrelojas do condomínio: casa funerária, carvoaria, termas, casa de massagens, compra e venda de ouro e pedras preciosas ou semi-preciosas, oficina mecânica, pintura e lanternagem, cultos religiosos, escritórios ou comitê eleitorais e propaganda política, sede ou escritório de partido político, de clube esportivo ou agremiação carnavalesca, salão de dança, ou atividades que exalarem mau cheiro ou produzirem poeira, ruído, fumaça, sujeira ou outros, que por sua natureza possam trazer perturbação ao Condomínio, em razão de sua finalidade comercial e industrial ou comprometer seu conceito e o bom nome do condomínio. § Único - Fica terminantemente proibido depositar lixo nas ruas internas do condomínio. Artigo 47º - As multas aplicadas por infrações cometidas pelo condômino, seu inquilino ou seu preposto, serão cobradas juntamente com a quota condominial, sujeitas aquelas à correção monetária prevista no Artigo 34º - § 5º desta convenção. CAPÍTULO VIII - DAS PENALIDADES - A infração das disposições desta, bem assim das decisões da Assembleia Geral sujeitará o condômino e seu locatário, solidariamente, à multa correspondente de 01 (um) a 10 (dez) salários mínimos, conforme a gravidade da falta, a ser fixada pela Diretoria Executiva. § 1º - Em caso de reincidência, específica ou não, a multa poderá ser aplicada em dobro. § 2º - O condômino terá prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento do aviso, para pagar a multa que lhe for imposta. § 3º - Dentro de 30 dias, a partir do recebimento do aviso, o condômino, feito o depósito prévio da multa poderá recorrer para a primeira reunião do Conselho de Administração que se realizar, cabendo a Diretoria, prestar os esclarecimentos necessários à apreciação do recurso.

Condôminos e Representantes Legais de unidades com Presença registrada no Livro de Presença: Paschoal Bottino Rua 11 Loja 01/Av. Central Lojas 39/Sala 419; Jaime José Alves Teixeira Sobreloja 09/10/11/13/15/17/19/32/Galeria Central 09/Galeria 03 Lojas 02/16/20/Galeria 04 Lojas 10/12/Salas 341/343; Virgílio de Sousa Barbosa Praça Geral 02/03/06/15/16/Rua 9 loja 17/Rua 12 Loja 15 e 17/Galeria Nobre 03/04/05/09/10; Mário José Teixeira Ferreira Sobreloja 18/Galeria 01 Lojas 06/08; Ali



REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
CENTRO DE ABASTECIMENTO DO ESTADO DA GUANABARA 4º OFÍCIO - RJ

- C. A. D. E. G. -

CGC: (M.F.) 28943.934/0001-86

Rua Capitão Felix, 110 - Benfica - RJ - CEP 20928-900

26 JAN 85 404275

Salim Cader Rua 04 Loja 14/Rua 05 Lojas 05/07/Rua 07 Loja 07/Rua 04 Loja 03/Av. Central Lojas 09/11/26/45/Galeria Nobre 20/21/Sobreloja 30; Julita Morgade Vieira Rua 14 Loja 05/Rua 07 Loja 06/Rua 10 Loja 14; Vigor Artese Sala 437; Nicolas Novak Galeria 06 Lojas 17/19; Manoel Germano Rodrigues Caridade Rua 10 Loja 04; Olimpio Rodrigues Castelo; Av. Central Lojas 27/29/Salas 421/423/Rua 06 Loja 03; Francisco Bottino Netto Av. Central Loja 37/Salas 339/403/417; Abel Duarte dos Santos Soares Rua 16 Lojas 04/06/08/10/Av. Central Loja 72; Francisco Tarcitano Galeria 01 Lojas 02/04; Adriano de Jesus Brás; Rua 01 Loja 23/Galeria 01 Loja 05/Galeria 03 Loja 10/Rua 05 Loja 04/Sobreloja 33/Galeria 03 Lojas 04/06/08/Galeria 05 Lojas 15/20/Galeria 06 Loja 02/Sala 409/Galeria Central 14; Inácio Alves da Silva Rua 01 Loja 16; Manuel Lopes Lima Rua 03 Loja 16; Carlos Siqueira dos Reis Av. Central Loja 46/Galeria Nobre 08; Lucinda da Conceição Almeida Rua 17 Lojas 08/10; Antônio dos Santos Galeria 06 Lojas 14/16; Ângelo A. Loureiro Praça Geral 01; Eugênio Silvestre da Cruz Rua 09 Loja 07/05; Brasil Gonçalves de Souza Sala 433; José Hilário Rodrigues Caridade Rua 14 Loja 14; Manoel Agostinho Gomes Ribeiro Rua 17 Lojas 16/18; Amadeu Martins Esquerdo Rua 17 Loja 02/ Av. Central Loja 65; Carmelo Colonese Av. Central Lojas 08/10/16 /Rua 02 Loja 02; José Nunes Pericão Rua 15 Loja 08/Galeria 04 Loja 03/Av. Central Lojas 48/59/Praça Geral 13/Galeria 02 Loja 13/Sobreloja 25/27/28/Galeria Central 05/06/07/08/Galeria 02 Loja 02/Galeria 03 Lojas 01/03/05 Galeria 04 Loja 01; Joaquim de Melo Coelho Rua 11 Lojas 03/05/Rua 13 Lojas 03/07/15; Lazaro da Assunção Rajão Rua 01 Lojas 08/09/10/11 /Sobreloja 20/Salas 319/320/321/322; Vittorio Donato Rua 08 Loja 12 / Rua 12 Lojas 16 /18 /Rua 02 Loja 21; Sylvio da Cunha Salas 304/306; Antônio Scofano Rua 03 Loja 14/ Rua 07 Loja 13-A/Sobreloja 24/Galeria Central 01; Armênio Antunes Siqueira Galeria 04 Loja 21; Paulo Affonso Vidal Rua 13 Loja 06; Franco Osso Av. Central Loja 51; Antônio Pires Alves Galeria 05 Loja 21; Guerino D'Elia Rua 02 Loja 20/Galeria Nobre 11/Sobreloja 29/31/Galeria Central 12/Galeria 06 Lojas 01/03; João de Sousa Ferreira Praça Geral 12/Rua 02 Loja 22; Armando de Luca Rua 08 Lojas 03 / Av. Central 33; Distribuidora Kardú de Alimentos Ltda Rua 03 Loja 19; Antônio da Conceição Pinto Rua 11 Lojas 06/08; Francisco Edison Valladão; Sobreloja 14; Francisco Antônio Tomaz Delgado Rua 13 Loja 17/Galeria 02 Loja 16/Galeria 03 Lojas 09/11/Salas 430/432/434/436; Marcelino Tili Sobreloja 02/04; Miguel D'Iorio Sobreloja 01/03/Galeria 02 Loja 06/Rua 06 Loja 12; Silverio dos Santos Rua 17 Lojas 05/06/07/Rua 07 Loja 05; Domingos Marques Galeria 06 Lojas 18/20/22; Manoel Acilio de Jesus Rua 14 Loja 09; João da Conceição Faria Av. Central Lojas 69/70/67/47/Rua 13 Lojas 1/2; Antônio Joaquim Gomes Rua 08 Loja 18/Rua 12 Lojas 02/04/Av. Central Lojas 50/52/ Praça Geral 17/Salas 301/302/303/312; Delmar de Sousa Gomes Rua 11 Lojas 07/09; José Joaquim Martins da Rocha Rua 09 Loja 16; Célio da Rocha Coelho Av. Central Lojas 38/40; Fernando de Jesus Rodrigues da Costa Av. Central Loja 62/Rua 16 Loja 01/Rua 17 Lojas 13/14/ Av. Central Loja 64; Luigi Miceli Rua 04 Loja 15/Rua 06 Loja 07/Av. Central Lojas 25/35; Luiz Paulo de Carvalho Lopes Rua 01 Lojas 17/18; Joaquim D'Oliveira Rua 13 Loja 05; Francesco Martino Av. Central Loja 42; Luiz Gomes Ribeiro Lobo Galeria 02 Loja 22 Galeria Central 03/Galeria 01 Lojas 01/03; Antônio Augusto Madureira Sala 344; Carmine Oliviero Sala 451/Galeria 04 Loja 08/Rua 08 Lojas 02/04/Av. Central Lojas 22/34; Imp. Oliviero Grosso Ltda Rua 09 Loja 06; Candido Cesar Ferreira Rua 17 Loja 12; Nelson Brizzi Av. Central Loja 56/ Cobertura; Marco Antônio Karan Galeria Central 04/Sobreloja 23; Antônio José Gomes Galeria 06 Lojas 13/15; Antônio Carlos de Santa Cecília Galeria 02 Loja 18/Salas 420/422/424; Miguel Nelson Lasalvia Salas 314/316; Guimafut Imp. Exp. Ltda Salas 411/413; Sindicato do Com. Atacadista de Frutas RJ Salas 308/310; Hélio Waldemar De Marchi Salas 328/335/Av. Central Loja 12; Antônio D' Elia Rua 02 Lojas 12/17/ Galeria 06 Lojas 05/07/09/10/12; Lizeth Fontes D' Elia Galeria Central 10/Galeria 04 Lojas 17/19; Antônio Martins Thomaz Rua 10 Loja 07/Rua 11 Loja 16/Rua 15 Loja 09; Orlando Garofalo Julianelli Rua 06 Lojas 02/04; Pietro Mannarino Rua 06 Loja 10; Salomé Fernandes de Abreu Av. Central Loja 49; Waldemar Alves Av. Central Loja 60; Armando Vidinha de Jesus Rua 15 Loja 07/Galeria Nobre 16; Miguel Martins Rua 16 Lojas 15/17; Antônio Rodrigues Rua 14 Lojas 10/12; Octavio da Silva Av. Central Loja 57; Luiz Henrique Farias Paulo Rua 17 Loja 04; Oscar Gomes Barros Praça Geral 10/11; Andre Rodrigues Meira Lima Rua 11 Loja 10/11/Rua 12 Lojas 06/8; Elcy de Souza Galeria 01 Lojas 10/12/14 /Galeria 03 Loja 07 Galeria 05 Loja 17/Salas 324/326; Eduardo Correia Alves Av. Central Loja 18 /Rua 04 Lojas 02/05/Salas 440/442/Rua 13 Loja 09/ Sala 444; Paulo Dias Sobrinho Rua 01 Loja



CENTRO DE ABASTECIMENTO DO ESTADO DA GUANABARA

- C. A. D. E. G. -

CGC: (M.F.) 28943.934/0001-86

Rua Capitão Felix, 110 - Benfica - RJ - CEP 20928-900

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

4º OFÍCIO - RJ

26 JUN 87

404275

22; David Gonçalves Marrelo Rua 04 Lojas 17/19; José Bosco Galeria 04 Loja 09; Regis Ximenes Galeria Central 11 /Galeria 05 Loja 01; Manuel Moura da Silva; Av. Central Loja 40; Raul Carneiro Galeria Central 13/Galeria 05 Loja 02; Joaquim da Conceição Faria Rua 10 Loja 17; Antônio Santoro Rua 05 Loja 15-A /17; Paschoal Scofano Rua 06 Lojas 18/20 ;José de Melo Coelho Rua 09 Lojas 11/12/Rua 08 Loja 08; Agostinho Batista Av. Central Loja 36; Patrícia Alves Caridade Rua 05 Loja 13; Luciano Colonesi Av. Central Loja 15 / Rua 05 Loja 01; Antônio Rodrigues de Araújo Rua 10 Loja 05; Antônio Fonseca Rua 04 Lojas 16/18/Galeria 04 Lojas 09/11; Mercedes Simões Freire Novo Rua 15 Lojas 11/13; José Luiz Pereira Barbosa Sobreloja 16; Alberto Garcia de Queiroz Rua 16 Lojas 03/05/12; Jorge Teixeira Rodrigues Rua 14 Lojas 16/18; Ruvio Colonesi Rua 10 Lojas 09/11; José de Almeida Moraes Rua 11 Loja 14/Galeria 04 Loja 13; Antônio Xavier Ferreira Junior Av. Central Loja 32; Pasquale Mauro Av. Central Lojas 17/19/21/23/Salas 330/332 Rua 05 Loja 02; Guido Siciliano Rua 06 Loja 14; Lenilson Marques da Silveira Galeria 06 Lojas 06/08/Sala 334; Angelo de Luca Rua 02 Lojas 07/09; Giuseppe Condina Rua 03 Lojas 02/10/Rua 06 Loja 11; Geni Tassi da Costa Rua 05 Lojas 8/16/18/20/ Rua 08 Loja 07; Gildo Alexandre Feitosa Galeria 03 Loja 21; Giovanni Batista Carnevale Rua 09 Loja 08; José de Sousa Barbosa Praça Geral 04/Galeria 01 Loja 16/Galeria Nobre 06; Fernando de Luca Salas 323/325; Rosina Lanea Ciambarelli Rua 08 Lojas 09/11/13; Americo Moreira Ramos Rua 14 Loja 06/Rua 07 Loja 09; Antonio Pires Alves Galeria 05 Loja 19/Rua 03 Loja 22; Tositi Morino Rua 13 Lojas 16/18; Ricardo Lima Martins Rua 12 Loja 07; Adilson Luiz Gonçalves Rua 08 Lojas 05/01; Iodeneo Tito Pena Rua 04 Loja 07; Luiz de Albuquerque Rodrigues Rua 09 Loja 09/Salas 329/331/401/Rua 10 Lojas 06/08/10/12; Mafalda D' Elia Altomare Rua 06 Loja 13; Arlindo Carnevale Rua 12 Loja 05; Carlos Alberto de Sousa Rua 03 Loja 17; Orlando Zacone D'Elia Rua 03 Loja 12/Rua 06 Loja 09; Antônio Julio Mota Rua 17 Loja 03; Antonio Almeida Alves Grilo Galeria Central 02; Albino Gomes Praça Geral 18; Paulo Jorge Garcia Galeria 06 Loja 21; João Batista dos Santos da Ana Rua 45 Lojas 03/01/05/Av. Central Loja 55; Otair Figueiredo da Matta Rua 10 Lojas 16/18; Moises Rua Av. Central Loja 24; Gabriele Giglio Rua 01 Loja 20; João Francisco Lourêncio Galeria Nobre 12; Eduardo da Silva Carneiro Rua 11 Loja 17; José Montuare de Luca Rua 02 Loja 01/Av. Central Lojas 02/04/06; Leontina Campos Rua 17 Loja 09; Geloar Refrigeração Ltda Galeria 03 Lojas 15/17/19; Marina Pinheiro da Cunha Oliveira Barbosa Rua 16 Lojas 16/18; Agostinho Alves Rua 09 Loja 15; Luiz Bosco Sobreloja 12; Anibal de Souza Ribeiro Rua 14 Loja 08/Galeria 04 Loja 15; Paulo Vanderlei Teixeira Galeria 02 Loja 08; Mario Sepulveda Salas 446/448/453; Avelino Costa Galeria Nobre 02/Salas 406/408/Rua 02 Lojas 08/10/Rua 02 Lojas 03/05; Joaquim Carlos Augusto Sala 404; Conplassel Com. Plan. Ass. Ltda Rua 01 Lojas 01/02/03; Maria de Lourdes Vasconcelos e Sá Martins Rua 04 Lojas 04/06/08/10; Carmino Luigi Ciambarella Rua 09 Lojas 01/02/04/Av. Central Loja 31; Manoel Antonio Sendas Filho Galeria 05 Lojas 06/08/10/12/14; Horácio Ferreira Rua 16 Loja 07/Rua 14 Loja 07/Rua 11 Loja 13; Alberto Carlos Correia Rua 14 Lojas 13/15/17; Vittorio Bottino Rua 10 Loja 15; Jurandyr de Souza Galeria 04 Loja 02; Felício Saad Av. Central Loja 14; Orlando Pereira Praça Geral 07/08/09/Rua 11 Loja 15; Fernando de Luca Av. Central Loja 28; Avelino Joaquim Costa do Vale Rua 01 Loja 04; Carlos Soares dos Santos Rua 01 Loja 13; Manoel Ribeiro Monteiro Galeria 02 Loja 15/Rua 12 Lojas 11/13; Angelo Castagnaro Rua 07 Loja 04; Lucia Santanaro Castagnaro Rua 07 Loja 02/Rua 15 Loja 04; Ercolino Jorge de Luca Av. Central Loja 58/Rua 14 Lojas 02/04; Manoel Quintaneiro de Almeida Rua 15 Lojas 12/14

Componentes da Mesa da 98ª Ata da AGE:

Presidente:

Paschoal Bottino

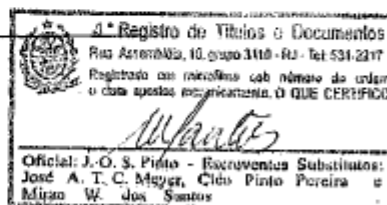
Secretário:

Jair José Alves Teixeira

Virgílio de Sousa Barbosa



12



	CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO DIRETORIA GERAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS	Nº Processo E27/41403/11210/2019 11º GBM - Vila Isabel 
Dados do Processo		Código para Consulta: NDE0MDM
Data nº _____ 11/2017 Tipo de Solicitação _____ Certificado de Aprovação _____ Número do Laudo de Exigência _____ P. 0043218 _____ Número da Notificação _____ Número do Auto de Infração _____		
Dados do Requerente		
Nome _____ GILBERTO CORREIA _____ Número do Credenciado _____ 01-253 _____		
Dados da Edificação		
Endereço _____ RUA CAPITÃO FELIX, 110 PAR. TER. L. 15.14 E 15.15 N. 08 BL. 08 E L. 18 BL. 08 BENFICA - RIO DE JANEIRO - RJ CEP 20830-110		
Classificação da Edificação Comercial _____ Complemento _____ Tipo _____ ATC _____ F03.95 _____ Número de Pavimentos _____ 3	Classificação de Risco da Edificação Finalidade _____	
Dados do Usuário da		
Nome ou Nome Empresarial _____ BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. _____ CPF / CNPJ _____ 00400888222001		
		
Para acompanhar a tramitação de seus processos utilize o site: www.dgst.cbmerj.rj.gov.br		
Declaro, ter recebido, o documento oriundo deste processo, tendo lido todos os campos e exigências e considero em condições de retirá-lo.		
Rio de Janeiro, ____ de ____ de ____		
_____ Requerente		
Processo emitido em: 18/07/2019		



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRIÇÃO
0.555.187-0

NOME DO PROPRIETÁRIO BANCO ABN AMRO REAL S.A.							
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE RUA CAP FELIX 00110							
COMPLEMENTO PAV TER LJ13 14 15 BLNOB BLNOB RA: 07 BAIRRO: BENFICA UF: RJ							CEP 20620-310
INSCRIÇÃO 0.555.187-0	LOGRADOURO 06759-5	TRECHO 001	BAIRRO 012	RP B	TRIBUTO NAO RESIDENC.	CONDIÇÃO *****	
SITUAÇÃO *****		TIPOLOGIA LOJA		UTILIZAÇÃO NAO RESIDENCIA		POSIÇÃO TERREO	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES							
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2020							IP DA GUER 00
TERRITORIAL							
ÁREA DO TERRENO 0	TESTADA REAL 0,0	TESTADA FICTICIA *		FRACÃO 1,0000000	V ₀ (R\$) 7.465,48		
PREDIAL							
ÁREA CONSTRUÍDA 336	CADE 1968	EDICION 0,80	EXPOSIÇÃO 1,00	TIPOLOGIA 1,00	FRACÃO 1,0000000	V _{ap} /V _{re} /V _{ter} (R\$) 1.616,40	
VALOR VENAL (R\$) 514.662,00	ALÍQUOTA 0,0250	IPTU CALCULADO (R\$) 12.867,00		DESCONTO (R\$) *		IPTU A PAGAR (R\$) 12.867,00	
TCL (R\$) 558,00	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS 13.425,00		IP DO TCE 10		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 3107055518700		

ANEXO 03

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM
IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.1**

ANEXO I
DO NORMATIVO SARB 014/2014
LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS



Data da visita **26/08/25**

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

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

- 1.1. Identificação do Imóvel: **Loja Comercial**
- 1.2. Endereço: **Rua Capitão Félix, 110, Lojas 13, 14 e 15, Galeria Nobre, Centro de Abastecimento do Estado da Guanabara (CADEG)** Cidade: **Rio de Janeiro** UF: **RJ**
- 1.3. Uso atual do imóvel: **Comercial** Uso pretendido: **Comercial**
- 1.4. Coordenadas Geográficas: **22°53'41.7"S 43°14'11.6"W**
- 1.5. Foto aérea ou imagem de satélite Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo I**.

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

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

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

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: **INEA/RJ**

Órgão Ambiental Municipal:

Nota: Caso a resposta seja "sim", favor pular para o item 6, indicando "sim" na pergunta 6.1.

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

☒ Não ☐ Sim. Que tipo? Quando?

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

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

☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: **INEA/RJ**

Órgão Ambiental Municipal:

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

- 3.1. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	☐	☐
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	☐	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	☐	☐
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	☐	☐
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). ☐ Sim ☒ Não Se poço de água, possui outorga?	☐	☐
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	☐	☐
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	☐	☐
Outros. Descrever: Trata-se de loja.	☒	☒
Fontes de Informação: As informações foram obtidas de forma visual.		
Observações e/ou justificativa:		

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

3.2.

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

Caso afirmativo, indicar:

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

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

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais?	☐	☒	☐
Mineradora. Qual?	☐	☒	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☒	☐	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	☐	☒	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☒	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	☐	☒	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	☐	☒	☐
Outros. Descrever:	☐	☐	☐
Fontes de Informação:	As informações foram obtidas de forma visual.		
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?	Não.		
Observações e/ou justificativa:	A cerca de 20m do imóvel avaliando há posto de combustível ativo.		

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

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

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

4.2. Informações ou observações complementares:

As informações foram obtidas de forma visual.

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

- 5.1. O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- 5.2. O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- 5.3. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

7. RESUMO:

- 7.1. Indícios de Contaminação no Imóvel: ☒ Não ☐ Sim

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

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

☒ Não

☐ Sim – Indique o local:

☐ Não existe lista pública de áreas

- 7.3. No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

☐ Não

☐ Sim – Indique o local:

A cerca de 20m do imóvel avaliando há posto de combustível ativo.

☒ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015. Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.

Tales Rogério Sánchez Galache
Nome do Responsável pelo preenchimento

Galache Engenharia Ltda
Nome da Empresa representada

Assinatura do Responsável pelo preenchimento

02.358.652/0001-28
CNPJ da empresa representada

Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015. Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.

ANEXO II
DO NORMATIVO SARB 014/2014

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

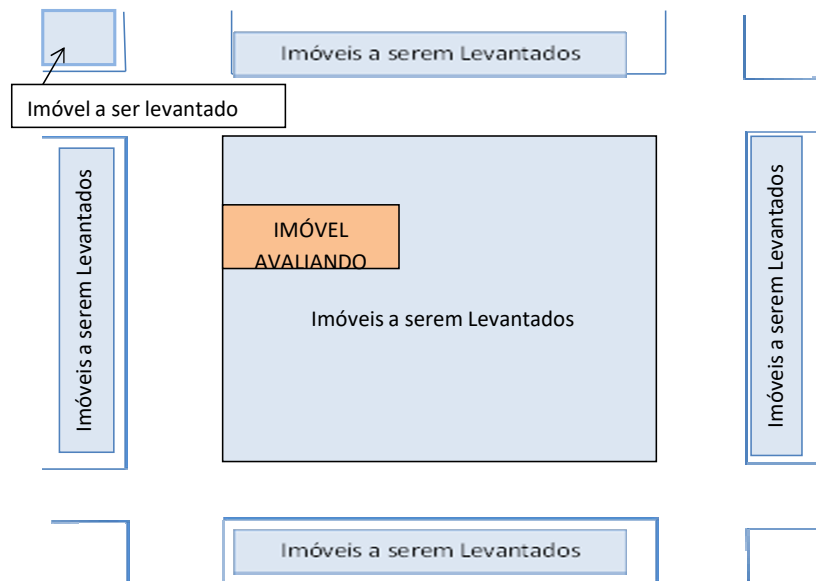


Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015

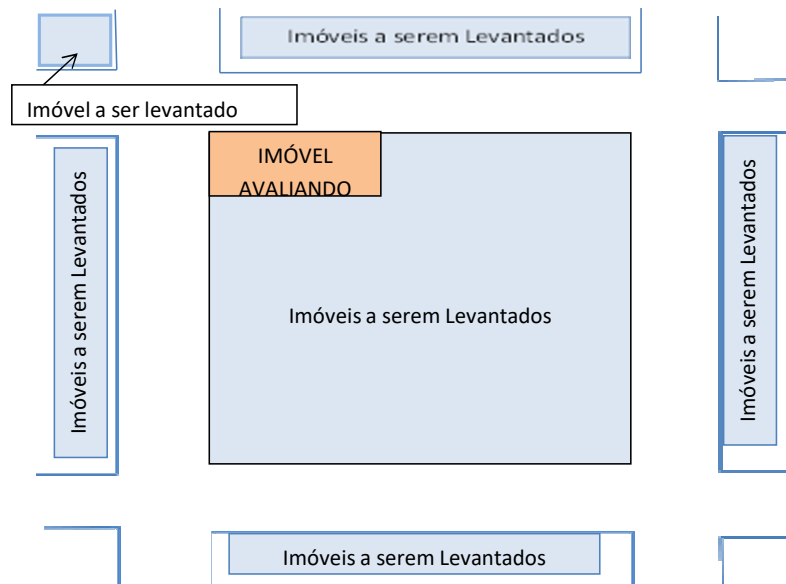
ANEXO III
DO NORMATIVO SARB 014/2014



SITUAÇÃO 1



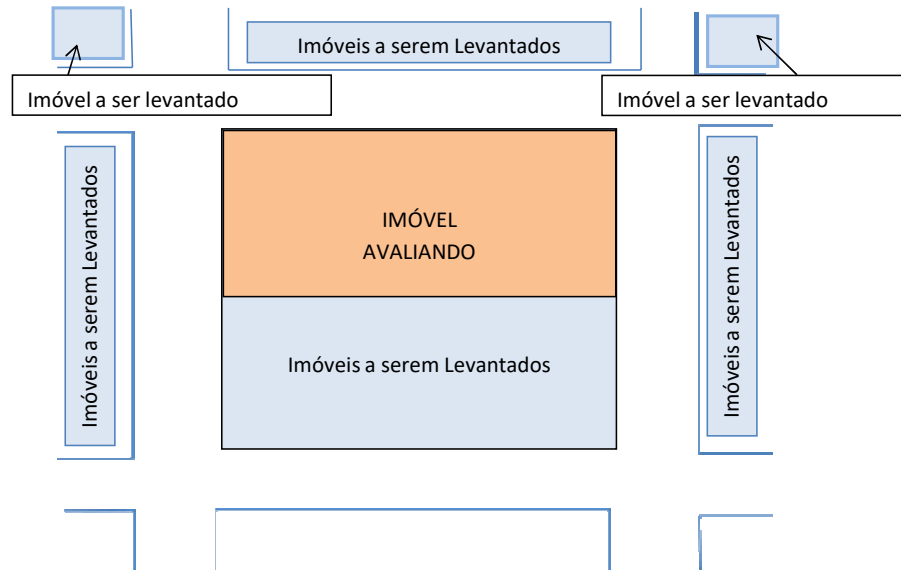
SITUAÇÃO 2



ANEXO III
DO NORMATIVO SARB 014/2014



SITUAÇÃO 3



SITUAÇÃO 4

