

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E
RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA
COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

Autos nº 1113802-23.2018.8.26.0100

SHS LOCAÇÃO DE BENS LTDA. e OUTRAS,
nos autos de sua Recuperação Judicial, vêm, por seus advogados, em
complementação à documentação apresentada às fls. 72.567/73.050,
requerer a juntada dos laudos atualizados das avaliações dos imóveis¹ que se
pretende alienar nos termos requeridos (**doc.1**).

Termos em que, respeitosamente,

P. deferimento.

São Paulo, 24 de abril de 2023.

Joel Luís Thomaz Bastos
OAB/SP 122.443

Gilberto Gornati
OAB/SP 296.778

Beatriz D. Gnipper
OAB/SP 331.734

Eduarda Vitorino
OAB/SP 471.300

¹(i) “Imóvel Santos”, composto pelas matrículas nº 63.031 e nº 51.194, ambas do 2º Cartório de Registros da Comarca de Santos/SP; (ii) “Imóvel Jacarepaguá”, composto pelas matrículas nº 48.406, nº 48.407, nº 144.454, nº 144.455 e nº 144.456, todas do Registro de Imóveis do 9º Ofício do Rio de Janeiro/RJ e; (iii) “Imóvel Curitiba”, composto pela matrícula nº 15.254 do Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição de Curitiba/PR.

NGN Distribuidora de Veículos LTDA

Concessionária localizada na Av. Marechal Floriano Peixoto, 4.043 - Lote
8-A - Prado Velho - Curitiba - PR

Laudo de Garantia

Data de Referência: abril/2023.

Proposta nº 56573 | Relatório de nº 88498

Sumário Executivo

Esta avaliação tem por escopo avaliar o Terreno localizado na Av. Marechal Floriano Peixoto, 4.043 - Lote 8-A - Prado Velho - Curitiba - PR, para a finalidade de Garantia, com data base para abril/2023.

VALORES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO: R\$ 34.267.000,00 (Trinta e Quatro Milhões, Duzentos e Sessenta e Sete Mil Reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA: R\$ 20.922.000,00 (Vinte Milhões, Novecentos e Vinte e Dois Mil Reais)

Considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, para a data base abril/2023.

São Paulo, 17 de abril de 2023.

Setape Engenharia de Avaliações Ltda.
CREA-SP 0183298

Roberto Moutinho Zuanella
Director/Civil Engineer - CREA/SP 0601608980

Este documento foi assinado por AC SERASA SRF ICP-BRASIL. A lei brasileira, conforme Medida Provisória 2.100-2, determina validade legal para qualquer documento digital certificado pela ICP-Brasil. Para validação das assinaturas, acessar: <https://verificador.iti.gov.br/verifier-2.7/>

Índice

MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação	4
MÓDULO 2 – Avaliação do Terreno	15
MÓDULO 3 – Avaliação das Construções e Benfeitorias	27
MÓDULO 4 – Metodologia de Avaliação	32
MÓDULO 5 – Especificação da Avaliação.....	39
ANEXO I – Fotos do Imóvel	
ANEXO II – Documentação do Imóvel	

MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação

1. Introdução

A SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ-MF sob o no 44.157.543/0001-92, com sede na Rua Paes Leme, 524, cj. 121, São Paulo, SP, contratada pela Grupo SHC. procedeu à avaliação de Terreno localizado na Av. Marechal Floriano Peixoto, 4.043 - Lote 8-A - Prado Velho - Curitiba - PR, para a finalidade de Garantia, com data base para abril/2023.

O resultado da avaliação, bem como critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas, procedimentos para a determinação de valores estão detalhadas neste laudo, onde estão detalhados os objetos da avaliação e memoriais de cálculo.

1.1. Escopo

Esta avaliação tem por escopo avaliar a Concessionária localizada na Av. Marechal Floriano Peixoto, 4.043 - Lote 8-A - Prado Velho - Curitiba - PR, para a finalidade de Garantia, com data base para abril/2023 e apresentar os Valores de Mercado e Liquidação Forçada.

1.2. Premissas Adotadas

Por orientação do solicitante, não foi realizada vistoria no imóvel. Todas as informações sobre o imóvel avaliando, mencionadas na presente avaliação foram extraídas do laudo anterior Nº54.820/84.082, elaborado pela Setape com data base de Abril de 2021.

O laudo é considerado pela SETAPE como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas neste laudo, ou seja, Garantia, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

A SETAPE considera para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A SETAPE considera que a documentação fornecida pelo contratante, para a elaboração deste laudo, é boa e válida, sendo possível conciliar com o imóvel vistoriado. Vale ressaltar, que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações. Considerou-se que o imóvel vistoriado seja o mesmo descrito na documentação fornecida.

Para efeito de cálculo, é adotada a área informada no item 1.3.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL e a SETAPE não realiza medições in loco para comprovação da área adotada. Na inexistência de documentação para comprovação da área do imóvel, são realizadas medições por estimativa e a SETAPE reserva-se o direito de rever o valor da avaliação do imóvel caso seja apresentado posteriormente a emissão deste laudo algum documento que comprove a área real do imóvel.

Não foi fornecida a documentação atualizada, caso o imóvel seja utilizado em qualquer operação, recomendamos a apresentação e análise da matrícula atualizada.

A SETAPE considera que as informações fornecidas pelo Contratante são verídicas e precisas e com isso, reserva-se o direito de rever os valores calculados no laudo de avaliação caso exista a comprovação de equívoco ou erro das informações fornecidas pelo Contratante que possa ter interferido no valor do imóvel.

Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

A SETAPE não realiza na vistoria ao imóvel, estudo de solo ou estudo ambiental, com o intuito de verificar possível passivo ambiental fruto de contaminação de solo ou da estrutura da edificação. Estes estudos não fazem parte do escopo deste laudo de avaliação.

A SETAPE considera que o imóvel está regularizado quanto as devidas licenças e laudos para seu funcionamento em conformidade com a leis municipais, estaduais e federais.

Este laudo de avaliação é elaborado de acordo com as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR14653 - Avaliação de Bens (Parte 1 Procedimentos gerais e Parte 2 Imóveis Urbanos), além das recomendações do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

1.3. Descrição do Imóvel

Por orientação do solicitante, não foi realizada vistoria no imóvel. Todas as informações sobre o imóvel avaliando, mencionadas na presente avaliação foram extraídas do laudo anterior Nº54.820/84.082, elaborado pela Setape com data base de Abril de 2021.

1.3.1. Imóvel Avaliando



1.3.2. Documentação do Imóvel

O terreno do imóvel avaliando possui formato irregular, topografia plana, área total de 12.399,50 m² titulada de acordo com a tabela abaixo:

Número Matrícula	Área (m ²)	Cartorio	Data de Expedição da Certidão
15.254	12.399,50	7º RGI de Curitiba	23/11/2015

Lote urbano com área total de 12.399,50 m², de formato irregular, contendo um depósito destinado a escritório, armazém, galpão de enchedores e plataforma.

Consulta para fins de construção - Indicação Fiscal: 64-004-011.000-1, que consta uma área de terreno de 12.399,00 m² e área construída de 3.605,70 m².

Projeto apresentado pelo cliente com área construída total de 5.177,62 m².

1.3.3. Localização

Tipo de Imóvel: Concessionária

Proprietário: SRR Empreendimentos Imobiliários S/A.

Endereço: Av. Marechal Floriano Peixoto, 4.043 - Lote 8-A

Bairro: Prado Velho

Município: Curitiba

Estado: Paraná

1.3.4. Localização do Imóvel



1.3.5. Características do Logradouro de Situação

Logradouro	Mão Direção	Largura	Qtd Pistas	Traçado	Pavimentação	Calçadas	Guias	Sarjetas
Av. Marechal Floriano Peixoto	Dupla	3,50	4	Linear	Asfalto	Sim	Sim	Sim
Rua David de Souza Camargo	Dupla	5,00	2	Linear	Asfalto	Sim	Sim	Sim



1.3.6. Zoneamento

De acordo com o Plano Diretor vigente do município de Curitiba, o imóvel avaliando localiza-se em EMF - Eixo Marechal Floriano, ZT-LV - Zona de Transição Linha Verde, conforme Lei nº 15.511, de 2019.



1.4. Descrição da Região

De acordo com a inspeção efetuada no local, as características principais da região onde localiza-se o objeto da avaliação são as seguintes:

1.4.1. Características da Região

Uso Predominante: Urbano.

Densidade de Ocupação: Média

Padrão Econômico: Médio

Distribuição da Ocupação: Horizontal

Área Sujeita a Enchentes: Não

Melhoramentos Públicos: Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Guia / Sarjeta, Iluminação Pública, Transporte Coletivo, Águas Pluviais, Arborização e Jardim.

Transportes Coletivos: Ônibus.

Equipamentos Comunitários: Lazer, Saúde, Cultura, Educação, Segurança.

Intensidade de Tráfego: Alto

Nível de Escoamento: Regular

Principais Polos de Influência: Comércio da Av. Marechal Floriano Peixoto; Tribunal Regional Eleitoral (TRE); Pontifícia Universidade Católica (PUC-PR); Shopping Cidade e Havan.

Principais Vias de Acesso: Av. Marechal Floriano Peixoto; Rodovia BR-116 (Linha Verde); Rua Desembargador Westphalen; Av. Presidente Wenceslau Braz.

1.4.2. Ocupação Circunvizinha



1.5. Diagnóstico de Mercado

Curitiba é um município brasileiro, capital do estado do Paraná, localizado a 934 metros de altitude no Primeiro Planalto Paranaense, a mais de 110 quilômetros do Oceano Atlântico, distante 1 386 km ao sul de Brasília, capital federal. Com 1 963 726 habitantes, é o município mais populoso do Paraná e da região Sul, além de ser o 8.º do país, segundo estimativa populacional calculada pelo IBGE para 2021.

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, a cidade possuía, no ano de 2012, 108 474 unidades locais, 103 211 empresas e estabelecimentos comerciais atuantes e 780 390 trabalhadores, sendo 1 084 369 de pessoas ocupadas no total e 931 971 assalariadas. Salários com outras remunerações somavam 29 392 831 reais e a remuneração média mensal de todo município era de 3,9 mínimos. A principal fonte econômica está centrada no setor terciário, com seus diversos segmentos de comércio e prestação de serviços de várias áreas, como na educação e saúde. Em seguida, destaca-se o setor secundário, com complexos industriais de grande porte.

De acordo com pesquisas realizadas verificamos que elementos comparativos utilizados no laudo anterior elaborado pela Setape em abril/2021 ainda estão em oferta com valores ajustados porém o tempo de exposição elevado, exceto uma amostra, que pois o proprietário locou o imóvel e não pretende coloca-lo a venda por enquanto e consequentemente o comparativo foi substituído.

Conforme dito anteriormente os preços foram ajustados porém continuam no mercado, segundo os corretores há uma expectativa de melhora para o mercado, neste período pós pandemia, com a retomada maior dos trabalhos a tendencia é que o mercado volte a se equilibrar, mas ainda não houve grande volume de vendas na região, sendo esporádicas para esta tipologia de imóvel.

Resumo do Diagnóstico do Mercado

Diagnóstico	Situação
Nível de Oferta	Baixa/Média
Nível de Demanda	Baixa/Média
Absorção	Baixa
Desempenho do Mercado Atual	Recessivo

1.6. RESUMO DE VALORES

Resumo de Valores

Unidade da tabela (valores em R\$ exceto quando indicado)

Resumo de Valores	
Valor do Terreno	25.135.966,00
Valor das Construções e Benfeitorias	15.178.599,00
Valor de Mercado em Uso	40.314.565,00
Fator Comercialização	0,85
Valor de Mercado	34.267.380,25
Fator e Liquidação Forçada	0,611
Valor de Liquidação Forçada	20.922.000,00

MÓDULO 2 – Avaliação do Terreno

2. Cálculo do Valor do Terreno

2.1. Considerações Gerais

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

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

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Foi realizada uma ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente analisadas e 5 amostras foram selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário do terreno é de R\$ 2.027,18 / m², determinado em cálculos apresentados neste módulo.

2.2. Cálculo da Homogeneização de Fatores

Planilha de Homogeneização de Fatores

N.Ficha	Unitário.Puro (R\$/m2)	Fator.Oferta	Unitário.Venda (R\$/m2)	Fator Frentes	Fator Proporção.Área	Fator Localização	Fator Homogen.	Unit.Homogenizado (R\$/m2)
61817.0	2.500,00	0,90	2.250,00	0,96	0,94	0,95	0,85	1.912,50
61818.0	2.648,51	0,90	2.383,66	1,00	0,90	1,15	1,05	2.502,84
61819.0	2.715,79	0,90	2.444,21	1,00	0,94	1,00	0,94	2.297,56
61820.0	1.503,87	0,90	1.353,49	1,00	0,86	1,40	1,26	1.705,39
78565.0	1.590,36	0,90	1.431,33	1,00	0,80	1,40	1,20	1.717,59

Dados Calculados após a Homogeneização

Unidade da tabela (valores em R\$ exceto quando indicado)

Dados Calculados	Valores
Limite Inferior	R\$ 1.419,02 /m ²
Média Aritmética	R\$ 2.027,18 /m ²
Limite Superior	R\$ 2.635,33 /m ²
Média Saneada	R\$ 2.027,18 /m ²

Área Total do Terreno: 12.399,50 m²
Valor Total do Terreno: R\$ 25.135.966,00

2.3. Elementos Comparativos Coletados

B - Comparativo 61817.0

Endereço:	Rua Imaculada Conceição, s/n				
Bairro:	Prado Velho				
Cidade:	Curitiba				
Estado:	PR				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				
Á.Terreno:	7.724,00 m2	Á.Construída:	0,00 m2	Testada:	114,00 m
Topografia:	plana	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 19.310.000,00
VI.Terreno:	R\$ 2.500,00 /m2	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	abr/2023
Informante:	Ericson Murilo Corretor - Sr Murilo - Tel. 41 98829-6456				
Obs:	Tempo de exposição aproximadamente 3 anos.				


C - Comparativo 61818.0

Endereço:	Avenida Marechal Floriano Peixoto - de 4543 a 6619, 5221				
Bairro:	Hauer				
Cidade:	Curitiba				
Estado:	PR				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				
Á.Terreno:	5.286,00 m2	A.Construída:	0,00 m2	Testada:	47,00 m
Topografia:	plana	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 14.000.000,00
VI.Terreno:	R\$ 2.648,51 /m2	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	abr/2023
Informante:	Cibraco Imóveis - Sra Ana Paula - Tel. 41 98739-7388				
Obs:	Tempo de exposição aproximadamente 2 anos				

D - Comparativo 61819.0

Endereço:	Avenida Marechal Floriano Peixoto - de 3372/3373 a, s/n				
Bairro:	Parolin				
Cidade:	Curitiba				
Estado:	PR				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				
Á.Terreno:	9.500,00 m2	Á.Construída:	0,00 m2	Testada:	100,00 m
Topografia:	plana	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 25.800.000,00
VI.Terreno:	R\$ 2.715,79 /m2	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	abr/2023
Informante:	Imobiliária Lopes - Renato Furlan - Tel. (41) 99137-8769				
Obs:	Tempo de exposição aproximadamente 2 anos				

E - Comparativo 61820.0

Endereço:	Rua Oliveira Viana - até 1454/1455, 821				
Bairro:	Hauer				
Cidade:	Curitiba				
Estado:	PR				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				
Á.Terreno:	3.872,00 m2	Á.Construída:	0,00 m2	Restaua.	40,00 m
Topografia:	plana	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 5.823.000,00
VI.Terreno:	R\$ 1.503,87 /m2	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	abr/2023
Informante:	Dimensão Imóveis - Sr João - Tel. 41 9880-3990				
Obs:	Tempo de exposição aproximadamente 2 anos				

F - Comparativo 78565.0

Endereço:	BR-116, s/n				
Bairro:	Fanny				
Cidade:	Curitiba				
Estado:	PR				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				
Á.Terreno:	2.075,00 m2	Á.Construída:	0,00 m2	Testada:	0,00 m
Topografia:	plana	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 3.300.000,00
VI.Terreno:	R\$ 1.590,36 /m2	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	abr/2023
Informante:	Imobiliária Razão - Sr Carlos - Tel. 41 9706-3735				
Obs:	Tempo de exposição aproximadamente 2 anos				

2.4. Mapa de Localização do Imóvel Avaliando e Elementos Comparativos



2.5. Tratamento Estatístico

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

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

- M = média aritmética
- q = média saneada

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

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

sendo:

n = nº de elementos

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

S = desvio padrão

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

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

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

Para o teste de hipótese:

sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

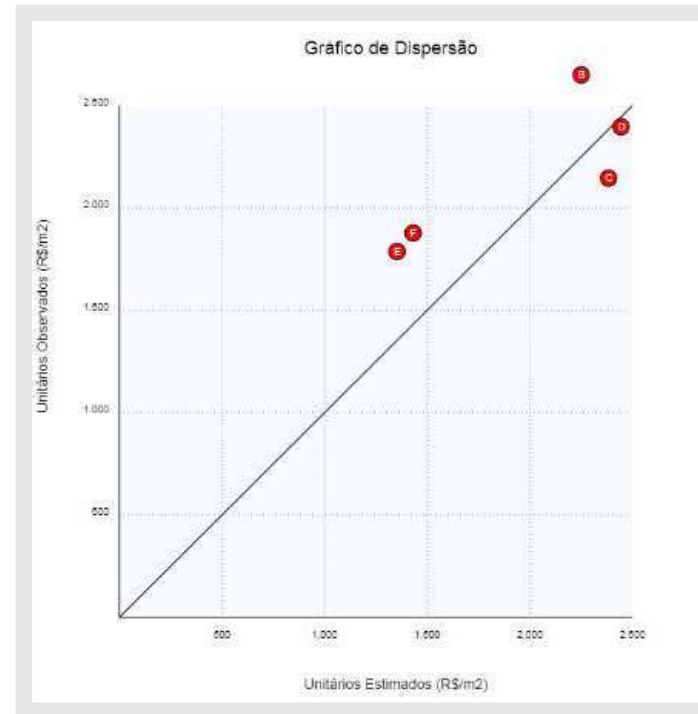
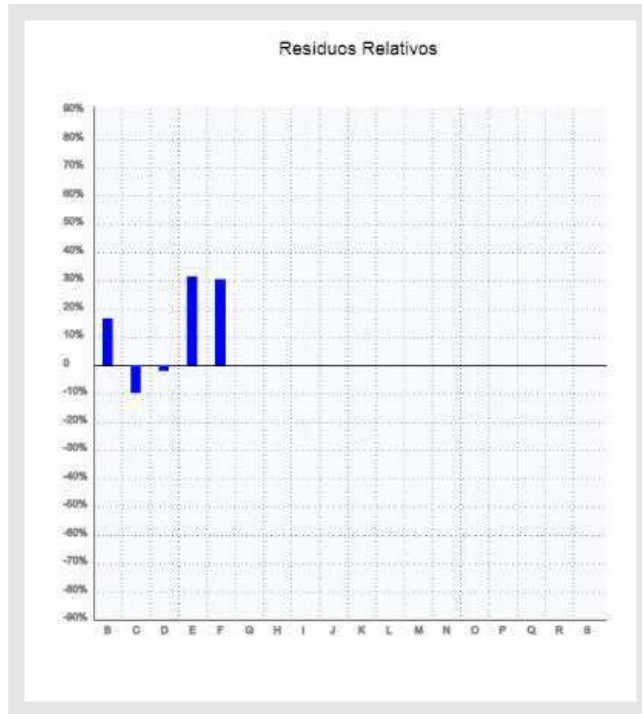
$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

A seguir apresentamos o cálculo do tratamento estatístico com seus respectivos resultados e finais:

Dados do Tratamento Estatístico do Terreno

Dados do Tratamento Estatístico do Terreno		
Descritivo		
Número de Elementos Coletados:		5
Número de Elementos Saneados:		5
Média Aritmética (p/m ²):		R\$ 2.027,18
Desvio Padrão:		357,74
Coefficiente de Variação:		17,65%
Limite Inferior (p/m ²):		R\$ 1.419,02
Limite Superior (p/m ²):		R\$ 2.635,33
Média Saneada (p/m ²):		R\$ 2.027,18
T. de Student:		1,5330
Amplitude do Intervalo de Confiabilidade	Valor Unitário	Percentual de Variação
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 1.781,92	-12,10 %
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 2.272,43	12,10%
Valor do Terreno		Valor
Área do Terreno:		12.399,50 m ²
Unitário Saneado (p/m ²):		R\$ 2.027,18
Valor do Terreno:		R\$ 25.135.966,00
Intervalo de Confiabilidade do Valor do Terreno		Valor
Limite Inferior:		R\$ 22.094.918,66
Limite Superior:		R\$ 28.177.014,22

2.6. Gráfico de Análise de Resíduos e Gráfico de Valores Observados *Versus* Valores Estimados



MÓDULO 3 – Avaliação das Construções e Benfeitorias

3. Descrição das Construções e Benfeitorias

Sobre o terreno do imóvel avaliando existem construções e benfeitorias, cujas descrições como área construída, padrões construtivos, idade aparente, estado de conservação, entre outras informações, serão fornecidas a seguir:

Tipo:	Loja/Mecânica	Pavimentos:	2	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada.			Pé.Direito:	4,50 m
Cobertura:	Telhas de Alumínio.			Estr.Cobertura:	Concreto.
Depend.Internas:	Loja, instalações sanitárias, salas administrativas, oficina, depósito e almoxarifado				
Área.Constr.:	4.278,04 m ²	Idade:	17 anos	Est.Conserv.:	Regular
Piso:	Cimentado Queimado, Porcelanato.				
Parede:	Alvenaria, Drywall, Telhas Metálicas.				
Forro:	Gesso, Sem forro.				
Caixilhos:	Alumínio.				
Porta:	Alumínio, Madeira, Vidro.				



Tipo:	Refeitório	N.Pavimentos:	2	Padrão.Construt.:	Simple
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada.			Pé.Direito:	2,50 m
Cobertura:	Telhas de Alumínio.			Estr.Cobertura:	Concreto.
Depend.Internas:	Refeitório, vestiário e sala de jogos				
Área.Constr.:	750,65 m ²	Idade:	22 anos	Est.Conserv.:	Regular
Piso:	Cerâmica.				
Parede:	Alvenaria.				
Forro:	Madeira.				
Caixilhos:	Madeira.				
Porta:	Madeira.				



Tipo:	Loja		N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Concreto e Metálica.					
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada.				Pé.Direito:	3,50 m
Cobertura:	Telhas de Alumínio.				Estr.Cobertura:	Concreto e Metálica.
Depend.Internas:	Loja, instalações sanitárias e escritório					
Área.Constr.:	148,93 m ²	Idade:	17 anos	Est.Conserv.:	Regular	
Piso:	Porcelanato.					
Parede:	Alvenaria.					
Forro:	Gesso.					
Caixilhos:	Alumínio.					
Porta:	Madeira, Vidro.					



3.1. Cálculo do Valor das Construções e Benfeitorias

Planilha de Cálculo do Valor das Construções e Benfeitorias

Unidade de Medida em R\$ exceto quando indicado

Item	Descrição	Quant	Un	Soma	VI Unitário	IA	EC	VU	VR	Dep	VI Novo	VI Deprec
1	Loja/Mecânica	4.278,04	m ²	Sim	3.694,51	17	c	80	61	0,849	15.805.261,77	13.418.667,25
2	Refeitório	750,65	m ²	Sim	2.505,32	22	c	60	38	0,731	1.880.617,52	1.374.731,41
3	Loja	148,93	m ²	Sim	3.046,47	17	c	80	61	0,849	453.710,42	385.200,15
TOTAIS		5.177,62									18.139.589,71	15.178.598,80

LEGENDA:

IA: Idade Aparente

EC: Estado de Conservação

VU: Vida Útil

VR: Vida Remanescente

DEP: Coeficiente de Depreciação

MÓDULO 4 – Metodologia de Avaliação

4. Metodologia

A avaliação do imóvel em questão foi procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR 14653 – Partes 1 e 2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores do terreno e das benfeitorias, optamos pela adoção de uma conjugação de métodos, quais sejam:

Para obtenção do valor de mercado do terreno adotamos o “Método Comparativo de Dados de Mercado” e para a obtenção dos valores das construções e benfeitorias adotamos o “Método da Quantificação do Custo”. Para a obtenção do valor de mercado do imóvel como um todo realizamos a composição do valor do terreno, valor das edificações e benfeitorias e o fator de comercialização, metodologia está denominada “Método Evolutivo”.

4.1. Terreno

4.1.1. Tratamento de Dados

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

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

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

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel avaliando. Com base nesta análise utilizamos na homogeneização de fatores os seguintes fatores:

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

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

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

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

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

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

FATOR FRENTES: Nos casos de terrenos que possuem várias frentes que possam proporcionar maior versatilidade de uso e aproveitamento, aplica-se este fator, através de fórmulas consagradas por normas. Para terrenos urbanos teremos:

Situação	Fator
Meio de quadra	1,00
Duas frentes	1,10
Esquina	1,15
3 ou 4 frentes	1,20

4.2. Construções e Benfeitorias

O valor das construções foi obtido baseando-se no estudo “Edificações – Valores de Venda – 2002/2006” (Adequação) - NBR 12.721-2006, efetuado pela Comissão de Peritos nomeados pelo M.M. Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo e em conjunto com o Estudo de Valores de Edificações elaborado pelo IBAPE-SP, em tabela com múltiplos dos custos das edificações atualizado para a data base deste trabalho com último R8N divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil de Paraná, sendo sempre levado em consideração as depreciações das construções em função da idade aparente, do estado de conservação e depreciação de ordem funcional.

Para os casos de benfeitorias como bases, calçamento, muros, etc., os valores adotados foram obtidos de pesquisa junto ao mercado local e com base em publicações especializadas no setor, tais como Revista Construção e Mercado.

Para a determinação das depreciações, aplicamos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

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

4.2.1. Definição do Valor de Mercado

Definição: O Valor de Mercado de um bem pressupõe uma situação, em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação em que tanto o comprador, quanto o vendedor, estejam interessados, porém não compelidos a concretizar a transação.

O valor de mercado foi obtido através da somatória dos valores do terreno e das construções e benfeitorias, aplicando uma depreciação técnica sobre as mesmas, e um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

O Fator Comercialização é aplicado sobre o Valor de Mercado em Uso, para o cálculo do Valor de Mercado, quando este não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto. Este fator representa a oferta / procura para um bem, num determinado momento, podendo em função disto, ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, podemos mencionar: localização do imóvel, arquitetura e padrão compatível com o local, funcionalidade, equilíbrio econômico do empreendimento, condições de obsolescência, características geo-econômicas da região, retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

OBS: O valor do fator comercialização utilizado foi de 0,85.

4.2.2. Definição do Valor de Liquidação Forçada

Definição: É o valor teórico e mais provável de um bem, para uma determinada data de referência, numa situação em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação de comprador interessado, porém não compelido a comprar e vendedor compelido a vender. A perspectiva de tempo necessário para a venda do bem, considera um prazo de exposição menor que o do Valor de Mercado.

Para o cálculo do Valor de Liquidação Forçada, partimos do Valor de Mercado, aplicando sobre o mesmo um fator de ajuste, que foi calculado através da fórmula do conceito do cálculo do valor presente, levando em consideração também alguns custos para manter o bem, conforme apresentado abaixo:

Fórmula para Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

$$VM / (((1+i) ^ N) - Despesas para Manter o Bem) * (1 - \text{Nível de Liquidez Forçada})$$

Onde:

VM – Valor de Mercado

i – Taxa CDI

N – Prazo para Comercialização

Nível de Liquidez Forçada – Fator de minoração que varia de acordo com o grau de dificuldade para comercialização do bem

Desta forma, abaixo segue cálculo para apuração do valor de liquidação forçada do imóvel avaliando:

Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

Unidade da tabela (valores em R\$ exceto quando indicado)

Descrição	Valor
Valor de Mercado	34.267.000,00
Taxa de Juros ao Ano (i)	13,65%
Taxa de Juros ao Mês (i)	0,0107
Velocidade de Venda em Meses	24
Nível de Liquidez Forçada	0,2
Valor do IPTU Mensal	8.566,75
Valor do Condomínio Mensal	-
Despesas Cartoriais e Adv.	171.335,00
Despesa de Segurança Mensal	-
Despesa de Manutenção Mensal	-
Total de Despesas	376.937,00
Fator de Liquidação Forçada Calculado	0,611
Valor de Liquidação Forçada Calculado	20.922.448,17
Valor de Liquidação Forçada Adotado	20.922.000,00

Abaixo são apresentadas as tabelas de fundamentação da taxa de desconto e nível de liquidez:

Taxa de Desconto Aplicada

Índice	Ao Ano	Ao mês
CDI	13,65%	1,07%
Spread	25,00%	1,88%
Taxa Composta	17,06%	1,32%
Inflação (*)	0,00%	0,00%
Taxa Composta Real	17,06%	1,32%

Nível de Liquidez	Fator
Alta	0,10
Entre Alta e Média	0,15
Média	0,20
Entre Média e Baixa	0,25
Baixa	0,30

MÓDULO 5 – Especificação da Avaliação

5. Especificação da Avaliação

Segundo NBR 14.653 – Parte 2, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas e, por isso, não é passível de fixação a priori.

A seguir apresentamos as tabelas que segundo a NBR 14.653 – Parte 2, definem os graus de fundamentação e precisão deste laudo de avaliação:

Tabela 3 da NBR 14563-2:2011 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Pontos	Comentários
1	2	A caracterização do imóvel avaliando foi completa quanto aos fatores utilizados no tratamento.
2	2	A quantidade de dados de mercado foi atendida a quantidade mínima para o Grau II.
3	2	A identificação dos dados de mercado foi feita com apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados.
4	2	O Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores atende o Grau II.
TOT.:	8	Laudo Enquadrado no Grau II

Tabela 5 da NBR 14563-2 - Grau de precisão no caso de utilização de tratamento por fatores

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

Amplitude do Intervalo de Confiabilidade: 24,20%

Grau de precisão atingido: Grau III

Tabela 6 da NBR 14563-2 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Pontos	Comentários
1	2	Na estimativa de custo direto, utilizamos um custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão.
2	2	O BDI adotado foi justificado.
3	2	A depreciação física foi calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.
TOT.:	6	Laudo Enquadrado no Grau II

Tabela 10 da NBR 14563-2 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Pontos	Comentários
1	2	Na estimativa do valor do terreno, atingimos o Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo.
2	2	Na estimativa dos custos de reedição atingimos o Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo.
3	1	O fator de comercialização foi arbitrado.
TOT.:	5	Laudo Enquadrado no Grau II

O presente trabalho é classificado como "Laudo Enquadrado no Grau II" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e com amplitude do intervalo de confiabilidade de 24,20% de precisão do terreno segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653 – Parte 2.

ANEXO I – Fotos do Imóvel



Fachada



Fachada



Numeração Predial



Fachada Loja



Loja



Loja



Loja



Loja



Loja



Salas



Salas



Banheiros



Mezanino



Mezanino



Mezanino - Salas



Mezanino - Salas



Mezanino - Salas



Mezanino - Salas



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina - Banheiros



Depósito



Depósito



Depósito



Cobertura



Cobertura



Lavagem



Lavagem



Lavagem



Lavagem



Refeitório



Refeitório



Mezanino Refeitório



Vestiário



Galpão



Galpão



Galpão



Galpão - Escritório



Pátio Externo



Pátio Externo



Pátio Externo



Pátio Externo



Pátio Externo



Pátio Externo

ANEXO II – Documentação do Imóvel

REGISTRO GERAL

FICHA

- 1 -

RUBRICA

Avillen

MATRÍCULA N.º - 15.254 -

fls. 73479

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 8-A, medindo 92,50m de frente para a Avenida Marechal Floriano Peixoto, por 131,00m de extensão da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com o lote nº 7/8-B; pelo lado esquerdo mede 137,00m, onde confronta com a Rua David de Souza Camargo, com a qual faz esquina; tendo de largura na linha de fundos 92,50m, onde confronta com a Rua João Negrão, perfazendo a área total de 12.399,50m², contendo um depósito destinado a escritório, armazém, galpão de enchedores e plataforma, com a ind. fiscal 64-004-011.000, do Cadastro Municipal.

Proprietária: PARANAPART ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CGC/MF - sob nº 76.564.632/0001-40, com sede na Rua Rockefeller nº 1.118, nesta Capital.

Registro anterior: R-10/3.572, do Livro de Registro Geral, deste Ofício.

Obs.: A parte assumiu integral responsabilidade na matrícula aquisitiva.
Curitiba, 14 de agosto de 1.997.

Raquel C. de Oliveira
EMP. JURAMENTADA

Oficial.

Av-1/15.254 Protocolo nº 31.003: De conformidade com a documentação comprobatória que fica arquivada neste Cartório sob nº 17.094-P-171, sobre o imóvel objeto desta matrícula, foi edificado um prédio destinado à Comércio e Serviço Setorial, em alvenaria, com 02 pavimentos, com a área global de 2.893,83m², o qual tomou o nº 4.043 da Avenida Marechal Floriano Peixoto, esquina com a Rua João Negrão. Foi-nos apresentada a CND nº 766.934, Série H, datada de 19/08/98. Matrícula da Obra sob nº 14.601.03675/78. Custas: 315 VRC = R\$.23,62. Curitiba, aos 09 de setembro de 1.998. Oficial.

R-2/15.254 Protocolo nº 37.828 de 04/04/02: De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Comissório, lavrada pelo 2º Tabelião de Notas da Capital, às fls.061/063, do Livro 1134-N, aos 20 de março de 2002, a proprietária PARANAPART ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., acima qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, à adquirente **SRR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº.03.474.172/0001-95, com sede na Avenida das Américas nº 1.155, Sala 2007, Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro-RJ, pelo valor de R\$.4.900.000,00 (quatro milhões e novecentos mil reais), dos quais R\$.490.000,00 já pagos e quitados, e o saldo restante no valor de R\$.4.410.000,00, deverá ser pago em 09 (nove) prestações mensais, sem juros, sem correção monetária e consecutivas no valor de R\$.490.000,00 cada uma, pagáveis sempre através de dois (dois) cheques, no valor de R\$.297.500,00 e R\$.192.500,00, vencendo-se a primeira prestação no dia 15/04/2002 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; os referidos pagamentos dar-se-ão "Contra-Recibos"; face a forma de pagamento, foi instituído o PACTO COMISSÓRIO, servindo de quitação total do preço convencionado, o recibo de quitação final do total do preço ajustado, por ocasião do pagamento da última prestação; demais condições, vide escritura. ITBI nº.496.508, Exat.Capital. Funrejus s/R\$.435,00. Custas: 4.312 VRC = R\$.323,40. Curitiba, aos 12 de abril de 2002. Oficial.

Av-3/15.254 Protocolo nº 39.713 de 21/02/03: De conformidade com a documentação comprobatória que fica arquivada neste Cartório sob nº 22.074-P-221, a proprietária **SRR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, teve a sua razão social alterada para "**SRR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**". Custas: 60 VRC = R\$.6,30. Curitiba, aos 06 de março de 2003. Oficial.

Av-4/15.254 Protocolo nº 39.713 de 21/02/03: De conformidade com a documentação comprobatória que fica arquivada neste Cartório sob nº 22.074-P-221, a proprietária **SRR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, comprovou a integralização do preço convencionado no R-2/15.254, ficando em decorrência o Pacto Comissório **cancelado**, e o imóvel livre e desembaraçado daquela condição. Custas: 2.156 VRC = R\$.226,38. Curitiba, aos 06 de março de 2003. Oficial.

Raquel C. de Oliveira
Escriturante

SEGUIE NO VERSO

MATRÍCULA N.º
- 15.254 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ DELACIO GNIPPER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/04/2023 às 10:29, sob o número WJMJ23407384700. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1113802-23.2018.8.26.0100 e código F5CE8F1.

CONTINUAÇÃO

R-5/15.254 Protocolo nº 44.545 de 08.07.05: De conformidade com a Escritura Pública de Constituição de Hipoteca, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Livros e Títulos da Cidade e Comarca de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, às fls.263/268, do Livro 548, aos 29 de junho de 2.005, a proprietária SRR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, no anverso qualificada, na qualidade de hipotecante, HIPOTECOU o imóvel objeto desta matrícula, para garantir a dívida no valor de R\$.4.600.000,00 (quatro milhões e seiscentos mil reais), em favor do credor BANCO FORD S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº.90.731.688/0001-72, com sede e foro na Avenida do Café nº.277, torre B, conj.2, 1º andar, Jabaquara, em São Paulo/SP, contraída pela devedora EPC DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº.06.888.977/0001-73, com foro e sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº.1306, 6º andar, Bairro Jardim Paulistano, na Capital do Estado de São Paulo, e filiais na Rua Dr.Delfim Moreira nº.348, Vila das Palmeiras, na Cidade de Guarulhos/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº.06.888.977/0002-54, na Avenida Washington Luiz nº.3561, Santo Amaro, na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº.06.888.977/0003-35, e na Rua Frei Caneca nº.640, Consolação, na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº.06.888.977/0004-16, cuja garantia vigorará pelo prazo de vinte anos; demais condições, vide escritura. CND nº.049422005-17003010, datada de 11/07/2005. Funrejus s/R\$.609.00. Custas: 2156 VRC = R\$.226,38. Curitiba, aos 08 de julho de 2.005. Oficial - Raquel C de Oliveira
Escritor

R-6/15.254 Protocolo nº 50.388 de 18.02.08: De conformidade com a Escritura Pública de Constituição de Hipoteca, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Cidade e Comarca de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, às fls.093/098, do Livro 590, aos 1º de fevereiro de 2.008, a proprietária SRR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, atual denominação social de SRR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, no anverso qualificada, na qualidade de hipotecante, HIPOTECOU em segundo grau, o imóvel objeto desta matrícula, para garantir a dívida no valor de R\$.9.600.000,00 (nove milhões e seiscentos mil reais), em favor do credor BANCO FORD S/A, acima qualificado, contraída pela devedora EPC DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA, por sua filial, inscrita no CNPJ/MF sob nº.06.888.977/0010-64, acima qualificada, cuja garantia vigorará pelo prazo de vinte anos; demais condições, vide escritura. CND nº.006072008-17001070, datada de 14/01/2008. Funrejus s/R\$.609.00. Custas: 2156 VRC = R\$.226,38. Curitiba, aos 18 de fevereiro de 2.008. Oficial - Adriano

AV-7/15.254 Protocolo nº 52.383 de 19.11.08: De conformidade com a documentação comprobatória que fica arquivada neste Cartório sob nº.29.082-P-291, o credor BANCO FORD S/A, em vista do recebimento do valor da hipoteca em segundo grau objeto do R-6/15.254, autorizou a presente baixa, ficando em decorrência a hipoteca cancelada, e o imóvel livre e desembaraçado deste ônus hipotecário. Custas: 630 VRC = R\$.66,15. Curitiba, aos 19 de novembro de 2.008. Oficial - Raquel C de Oliveira
Escritor

AV-8/15.254 Protocolo nº 53.511 de 26.05.09: De conformidade com a documentação comprobatória que fica arquivada neste Cartório sob nº.29.688-P-297, o credor BANCO FORD S/A, em vista do recebimento do valor objeto do R-5/15.254, supra, autorizou a presente baixa, ficando em decorrência a hipoteca cancelada, e o imóvel livre e desembaraçado do ônus. Custas: 630 VRC = R\$.66,15. Curitiba, aos 26 de maio de 2.009. Oficial - Adriano

R-9/15.254 Protocolo nº 53.511 de 26.05.09: De conformidade com a Escritura Pública de Alienação Fiduciária, lavrada pelo 1º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, às fls.147/156, do Livro 5141, aos 03 de abril de 2.009, a proprietária SRR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, atual denominação de SRR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, no anverso qualificada, na qualidade de fiduciante, ALIENA em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, para garantir a dívida no valor principal de até R\$.35.690.000,00 (trinta e cinco milhões, seiscentos e noventa mil reais), firmada através do Contrato de Abertura de Crédito Rotativo para Aquisição de Veículos Automotores Novos da Marca Citroen com Garantia de Alienação Fiduciária, aos 31/03/2009, entre a fiduciante, o credor fiduciário BANCO PSA FINANCE BRASIL S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº.03.502.961/0001-92, com sede na Rua Miguel Yunes nº.351, prédio 1, 1º andar (parte), Interlagos na Cidade de São Paulo/SP, e as devedoras SAINT MICHEL DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº.64.052.897/0001-80, com sede na Avenida das Américas nº.1.155, sala 311, Barra da Tijuca, na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, FRANCECAR COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº.65.570.598/0001-25, com sede na Avenida das Américas nº.1.155, sala 311, Barra da Tijuca, na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, SAINT GERMAIN DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº.68.817.287/0001-80, com sede na Avenida das Américas nº.1.155, sala 311, Barra da Tijuca, na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, CARFRANCE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº.41.920.521/0001-44, com sede na Avenida das Américas nº.1.155, sala 311, Barra da Tijuca, na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, AUTOFRANCE COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº.41.920.521/0001-44, com sede na Avenida das Américas nº.1.155, sala 311, Barra da Tijuca, na Cidade do Rio de Janeiro/RJ.

SEGUE

CONTINUAÇÃO

nº.70.176.516/0001-77, com sede na Avenida das Américas nº.1.155, sala 311, Barra da Tijuca, na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, SAINT MORITZ DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS E SERVIÇOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº.00.819.488/0001-83, com sede na Avenida das Américas nº.1.155, sala 311, Barra da Tijuca, na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, CAMBRAIA E ROSA COMÉRCIO DE VEÍCULOS E SERVIÇOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº.01.829.861/0001-40, com sede na Rua Campo de São Cristóvão nº.344, parte, São Cristóvão, na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, SAINT MARTIN DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº.03.761.346/0001-09, com sede na Rua Uruguai nº.106, Tijuca, na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, ETOILE DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº.03.843.720/0001-07, com sede na Rua General Goes Monteiro nº.125, Botafogo, na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, AVENUE DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº.07.989.018/0001-07, com sede na Avenida das Américas nº.12.161, Barra da Tijuca, na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, e PVN VEÍCULOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº.05.251.492/0001-01, com sede na Avenida das Américas nº.1.155, sala 313, Edifício Barra Space Center, Barra da Tijuca, na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, cujo valor será utilizado pelas devedoras de uma só vez ou em parcelas, em conjunto ou isoladamente, exclusivamente para aquisição de veículos automotores novos da marca Citroen, acrescidos dos encargos financeiros, cujo pagamento far-se-á nos termos do contrato, sendo que os valores utilizados deverão ser pagos ao credor em até 90 dias a contar da emissão de cada uma das Notas Fiscais emitidas pela Peugeot Citroen do Brasil Automóveis Ltda, correspondentes aos veículos automotores novos da marca Citroen adquiridos pela linha de crédito rotativo fornecida pelo credor às devedoras, nos termos, vencimentos e demais condições devidamente especificados no contrato; o valor do imóvel para fins do disposto no inciso VI do Artigo 24 da Lei nº.9.514/97 é de R\$.7.180.000,00. CND nº.001322008-17300172, datada de 11/12/2008. Funrejus s/R\$.609,00. Custas: 2156 VRC = R\$.226,38. Curitiba, aos 26 de maio de 2.009. Oficial.- Attilen

AV-10/15.254 Protocolo nº.53.772 de 06.07.09: De conformidade com a Escritura Pública de Aditamento e Ratificação de Alienação Fiduciária, lavrada pelo 1º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, às fls.002/010, do Livro 5182, aos 02 de julho de 2.009, as partes, de um lado a fiduciante SRR Empreendimentos Imobiliários Ltda, atual denominação de SRR Empreendimentos Imobiliários S/A, o credor fiduciário Banco PSA Finance Brasil S/A, e as devedoras Saint Michel Distribuidora de Veículos Ltda, Francecar Comércio de Veículos Ltda, Saint Germain Distribuidora de Veículos Ltda, Carfrance Ltda, Autofrance Comércio e Serviços Ltda, Saint Moritz Distribuidora de Veículos e Serviços Ltda, Cambraia e Rosa Comércio de Veículos e Serviços Ltda, Saint Martin Distribuidora de Veículos Ltda, Etoile Distribuidora de Veículos Ltda, Avenue Distribuidora de Veículos Ltda, e PVN Veículos Ltda, firmaram em 29/06/2009, o primeiro aditivo ao contrato registrado sob nº.R-9/15.254, supra, alterando o valor do crédito nele estipulado de até R\$.36.360.000,00, para até R\$.42.200.000,00 (quarenta e dois milhões e duzentos mil reais); o valor do imóvel para fins do disposto no inciso VI do Artigo 24 da Lei nº.9.514/97 é de R\$.7.180.000,00. CND nº.001272009-17300172, datada de 18/06/2009. Custas: 2156 VRC = R\$.226,38. Curitiba, aos 06 de julho de 2.009. Oficial.- Raquel C. de Oliveira

AV-11/15.254 Protocolo nº.55.915 de 19.05.10: De conformidade com a Escritura Pública de Aditamento e Rerratificação de Alienação Fiduciária, lavrada pelo 1º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, às fls.064/071, do Livro 5233, aos 14 de abril de 2.010, as partes, de um lado a fiduciante SRR Empreendimentos Imobiliários Ltda, o credor fiduciário Banco PSA Finance Brasil S/A, e as devedoras Saint Michel Distribuidora de Veículos Ltda, Francecar Comércio de Veículos Ltda, Saint Germain Distribuidora de Veículos Ltda, Carfrance Ltda, Autofrance Comércio e Serviços Ltda, Saint Moritz Distribuidora de Veículos e Serviços Ltda, Cambraia e Rosa Comércio de Veículos e Serviços Ltda, Saint Martin Distribuidora de Veículos Ltda, Etoile Distribuidora de Veículos Ltda, Avenue Distribuidora de Veículos Ltda, e PVN Veículos Ltda, acordaram em alterar o valor do crédito objeto dos R-9 e AV-10/15.254, de até R\$.42.200.000,00 para até R\$.36.020.000,00, e que o prazo de pagamento do valor do crédito concedido pelo credor passará de até 90 dias para até 120 dias, sendo que posteriormente o valor do crédito foi novamente alterado de até R\$.36.020.000,00 para até R\$.35.770.000,00; o valor do imóvel para fins do disposto no inciso VI do Artigo 24 da Lei nº.9.514/97 é de R\$.4.900.000,00. CND nº.000842010-17300172, datada de 18/03/2010. Custas: 2156 VRC = R\$.226,38. Curitiba, aos 19 de maio de 2.010. Oficial.- Attilen

AV-12/15.254 Protocolo nº.56.749 de 30.08.10: De conformidade com a Escritura Pública de Aditamento e Rerratificação de Alienação Fiduciária, lavrada pelo 1º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, às fls.077/085, do Livro 5256, aos 20 de agosto de 2.010, as partes, de um lado a fiduciante SRR Empreendimentos Imobiliários Ltda, o credor fiduciário Banco PSA Finance Brasil S/A, e as devedoras Saint Michel Distribuidora de Veículos Ltda, Francecar Comércio de Veículos Ltda,

DE IMOVEIS
Attilen
Attilen
do
ARANA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ DELACIO GNIPPER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/04/2023 às 10:29, sob o número WJMJ23407384700. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1113802-23.2018.8.26.0100 e código F5CE8F1.

Saint Germain Distribuidora de Veículos Ltda, Carfrance Ltda, Autofrance Comércio e Serviços Ltda, Saint Moritz Distribuidora de Veículos e Serviços Ltda, Cambraia e Rosa Comércio de Veículos e Serviços Ltda, Saint Martin Distribuidora de Veículos Ltda, Etoile Distribuidora de Veículos Ltda, Avenue Distribuidora de Veículos Ltda, e PVN Veículos Ltda, acordaram em alterar o valor do crédito objeto dos R-9, AV-10 e AV-11/15.254, de até R\$.35.770.000,00 para até R\$.64.150.000,00 (sessenta e quatro milhões, cento e cinquenta mil reais), que será utilizado pelas devedoras de uma só vez ou em parcelas, em conjunto ou isoladamente, exclusivamente para aquisição de veículos automotores novos da marca "Citroen", acrescidos dos encargos financeiros, cujo pagamento far-se-á nos termos do contrato, sendo que os valores utilizados deverão ser pagos ao credor fiduciário em até 120 dias a contar da emissão de cada uma das Notas Fiscais emitidas pela Peugeot Citroen do Brasil Automóveis Ltda, correspondentes aos veículos automotores novos da marca "Citroen" adquiridos pela linha de crédito rotativo fornecida pelo credor fiduciário às devedoras, nos termos, vencimentos e demais condições devidamente especificados no contrato; o valor do imóvel para fins do disposto no inciso VI do Artigo 24 da Lei nº.9.514/97 é de R\$.10.100.000,00. CND nº.000842010-17300172, datada de 18/03/2010. Custas: 2156 VRC = R\$.226,38. Curitiba, aos 30 de agosto de 2.010. Oficial.- *W. Willen*

AV-13/15.254 Protocolo nº.59.371 de 23.08.11: De conformidade com a Escritura Pública de Aditamento e Rerratificação de Alienação Fiduciária, lavrada pelo 1º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, às fls.079/083, do Livro 5359, aos 10 de agosto de 2.011, as partes, de um lado a fiduciante SRR Empreendimentos Imobiliários Ltda, o credor fiduciário Banco PSA Finance Brasil S/A, e as devedoras Saint Michel Distribuidora de Veículos Ltda, Francecar Comércio de Veículos Ltda, Saint Germain Distribuidora de Veículos Ltda, Carfrance Ltda, Autofrance Comércio e Serviços Ltda, Saint Moritz Distribuidora de Veículos e Serviços Ltda, Cambraia e Rosa Comércio de Veículos e Serviços Ltda, Saint Martin Distribuidora de Veículos Ltda, Etoile Distribuidora de Veículos Ltda, Avenue Distribuidora de Veículos Ltda, e PVN Veículos Ltda, acordaram em alterar o valor do crédito objeto dos R-9, AV-10, AV-11 e AV-12/15.254, de até R\$.64.150.000,00 para até R\$.74.707.500,00 (setenta e quatro milhões, setecentos e sete mil e quinhentos reais), que será utilizado pelas devedoras de uma só vez ou em parcelas, em conjunto ou isoladamente, exclusivamente para aquisição de veículos automotores novos da marca "Citroen", acrescidos dos encargos financeiros, cujo pagamento far-se-á nos termos do contrato, sendo que os valores utilizados deverão ser pagos ao credor fiduciário em até 120 dias a contar da emissão de cada uma das Notas Fiscais emitidas pela Peugeot Citroen do Brasil Automóveis Ltda, correspondentes aos veículos automotores novos da marca "Citroen" adquiridos pela linha de crédito rotativo fornecida pelo credor fiduciário às devedoras, nos termos, vencimentos e demais condições devidamente especificados no contrato. CND nº.002002011-17070172, datada de 27/07/2011. Custas: 2156 VRC = R\$.304,00. Curitiba, aos 23 de agosto de 2.011. Oficial.- *W. Willen*

AV-14/15.254 Protocolo nº.61.722 de 01.08.12: De conformidade com a Escritura Pública de Aditamento e Rerratificação de Alienação Fiduciária, lavrada pelo 1º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, às fls.007/018, do Livro 5473, aos 26 de julho de 2.012, as partes, de um lado a fiduciante SRR Empreendimentos Imobiliários Ltda, o credor fiduciário Banco PSA Finance Brasil S/A, e as devedoras Saint Michel Distribuidora de Veículos Ltda, Francecar Comércio de Veículos Ltda, Saint Germain Distribuidora de Veículos Ltda, Carfrance Ltda, Autofrance Comércio e Serviços Ltda, Saint Moritz Distribuidora de Veículos e Serviços Ltda, Cambraia e Rosa Comércio de Veículos e Serviços Ltda, Saint Martin Distribuidora de Veículos Ltda, Etoile Distribuidora de Veículos Ltda, Avenue Distribuidora de Veículos Ltda, e PVN Veículos Ltda, acordaram em alterar o valor do crédito objeto dos R-9, AV-10, AV-11, AV-12 e AV-13/15.254, de até R\$.74.707.500,00 para até R\$.73.076.000,00 (setenta e três milhões e setenta e seis mil reais), que será utilizado pelas devedoras de uma só vez ou em parcelas, em conjunto ou isoladamente, exclusivamente para aquisição de veículos automotores novos da marca "Citroen", acrescidos dos encargos financeiros, cujo pagamento far-se-á nos termos do contrato, sendo que os valores utilizados deverão ser pagos ao credor fiduciário em até 120 dias a contar da emissão de cada uma das Notas Fiscais emitidas pela Peugeot Citroen do Brasil Automóveis Ltda, correspondentes aos veículos automotores novos da marca "Citroen" adquiridos pela linha de crédito rotativo fornecida pelo credor fiduciário às devedoras, nos termos, vencimentos e demais condições devidamente especificados no contrato; o valor do imóvel para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº.9514/97 é de R\$.16.013.000,00. CND nº.000832012-17070172, datada de 24/05/2012. Custas: 2156 VRC = R\$.304,00. Curitiba, aos 1º de agosto de 2.012. Oficial.- *Trani S. S. de Oliveira*

AV-15/15.254 Protocolo nº.63.976 de 24.06.13: De conformidade com a Escritura Pública de Aditamento e Rerratificação de Alienação Fiduciária, lavrada pelo 11º Tabelionato de Notas, desta Capital, às fls.128/140 do Livro 830-N, aos 28 de maio de 2.013, as partes, de um lado a fiduciante SRR

Empreendimentos Imobiliários Ltda, o credor fiduciário Banco PSA Finance Brasil S/A, e as devedoras Saint Michel Distribuidora de Veículos Ltda, Francessar Comércio de Veículos Ltda, Saint Germain Distribuidora de Veículos Ltda, Carfrance Ltda, Autofrance Comércio e Serviços Ltda, Saint Moritz Distribuidora de Veículos e Serviços Ltda, Cambraia e Rosa Comércio de Veículos e Serviços Ltda, Saint Martin Distribuidora de Veículos Ltda, Etoile Distribuidora de Veículos Ltda, Avenue Distribuidora de Veículos Ltda, e PVN Veículos Ltda, acordaram em alterar o valor do crédito objeto dos R-9, AV-10, AV-11, AV-12, AV-13 e AV-14/15.254, de até R\$.73.076.000,00 para até R\$.76.878.000,00 (setenta e seis milhões, oitocentos e setenta e oito mil reais), que será utilizado pelas devedoras de uma só vez ou em parcelas, em conjunto ou isoladamente, exclusivamente para aquisição de veículos automotores novos da marca "Citroën", acrescidos dos encargos financeiros, cujo pagamento far-se-á nos termos do contrato, sendo que os valores utilizados deverão ser pagos ao credor fiduciário em até 120 dias a contar da emissão de cada uma das Notas Fiscais emitidas pela Peugeot Citroën do Brasil Automóveis Ltda, correspondentes aos veículos automotores novos da marca "Citroën" adquiridos pela linha de crédito rotativo fornecida pelo credor fiduciário às devedoras, nos termos, vencimentos e demais condições devidamente especificados no contrato; o valor do imóvel para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº.9514/97 é de R\$.15.000.000,00. CND nº.000462013-17070172, datada de 15/02/2013. Custas: 2156 VRC = R\$.304,00. Curitiba, aos 24 de junho de 2.013. Oficial - *M. Willen*

AV-16/15.254 Protocolo nº.69.913, de 02/06/2015: De conformidade com a Escritura Pública de Aditamento e Retificação de Alienação Fiduciária, lavrada pelo 14º Tabelionato de Notas, da Comarca e Estado de São Paulo, às fls.383, do Livro 4.330, aos 17 de abril de 2.015, as partes, de um lado a fiduciante SRR Empreendimentos Imobiliários Ltda, o credor fiduciário Banco PSA Finance Brasil S/A, e as devedoras Saint Michel Distribuidora de Veículos Ltda, Francessar Comércio de Veículos Ltda, Saint Germain Distribuidora de Veículos e Serviços Ltda, Carfrance Ltda, Autofrance Comércio e Serviços Ltda, Saint Moritz Distribuidora de Veículos e Serviços Ltda, Cambraia e Rosa Comércio de Veículos e Serviços Ltda, Saint Martin Distribuidora de Veículos e Serviços Ltda, Etoile Distribuidora de Veículos Ltda, Avenue Distribuidora de Veículos Ltda, e PVN Veículos Ltda, acordaram em alterar o valor do crédito objeto dos R-9, AV-10, AV-11, AV-12, AV-13, AV-14 e AV-15/15.254, de até R\$.76.878.000,00 para até R\$.29.000.000,00 (vinte e nove milhões de reais), que será utilizado pelas devedoras de uma só vez ou em parcelas, em conjunto ou isoladamente, exclusivamente para aquisição de veículos automotores novos da marca "Citroën", acrescidos dos encargos financeiros, cujo pagamento far-se-á nos termos do contrato, sendo que os valores utilizados deverão ser pagos ao credor fiduciário em até 120 dias a contar da emissão de cada uma das Notas Fiscais emitidas pela Peugeot Citroën do Brasil Automóveis Ltda, correspondentes aos veículos automotores novos da marca "Citroën" adquiridos pela linha de crédito rotativo fornecida pelo credor fiduciário às devedoras, nos termos, vencimentos e demais condições devidamente especificados no contrato; o valor do imóvel para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº.9514/97 é de R\$.18.000.000,00. CND nº.D437.5369.6B86.E16E, datada de 17/04/2015. Custas: 2156 VRC = R\$.360,05 Curitiba, aos 16 de junho de 2.015. Oficial - *M. Willen*

AV-17/15.254 Protocolo nº.70.571 de 26/08/2015: De conformidade com a Escritura Pública de Aditamento e Retificação de Alienação Fiduciária, lavrada pelo 14º Tabelionato de Notas, da Comarca e Estado de São Paulo, às fls.219, do Livro 4.389, aos 30 de julho de 2.015, as partes, de um lado a fiduciante SRR Empreendimentos Imobiliários Ltda, o credor fiduciário Banco PSA Finance Brasil S/A, e as devedoras Saint Michel Distribuidora de Veículos Ltda, Francessar Comércio de Veículos Ltda, Saint Germain Distribuidora de Veículos e Serviços Ltda, Cambraia e Rosa Comércio de Veículos e Serviços Ltda, Saint Moritz Distribuidora de Veículos e Serviços Ltda, Etoile Distribuidora de Veículos Ltda, Avenue Distribuidora de Veículos Ltda, e PVN Veículos Ltda, acordaram em retificar e aditar o contrato objeto dos R-9, AV-10, AV-11, AV-12, AV-13, AV-14, AV-15 e AV-16/15.254, para constar corretamente o nome da devedora SAINT MARTIN DISTRIBUIDORA DE VEICULOS LTDA; demais condições devidamente especificadas no contrato. Custas: 60 VRC = R\$.10,07. Curitiba, aos 14 de setembro de 2.015. Oficial - *M. Willen*

FUNARPEN
SELO DIGITAL Nº
I2dnY.a4u8d.7GcJN
Controle:
tNMLw.A7QNO
consulte esse selo em
<http://funarpen.com.br>

Presença Fotocópia e Reprodução
FIEL DA MATRÍCULA No. 15.254
R\$.03+0,72(ISS)+7,42, selo (Fun)
TOTAL R\$: 26,17
CURITIBA, 23 de Novembro de 2015

M. Willen
Irani Salgado de Souza Willen
Oficial