Solicitante: Lages Shopping

Proprietário: Lages Shopping

Tipo: Imóvel Urbano (Shopping)

Laudo de Avaliação Nº 23 8087

Endereço: Rodovia BR 282, Km 216, N° 1015 – Guarujá – Lages - SC .

ÍNDICE

1. INFORMAÇÕES GERAIS 3
2. INTRODUÇÃO 4
2.1. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR 5
2.2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS 5
2.3. METODOLOGIA 6
2.3.1. Premissas 6
2.3.2. Vistoria 7
2.3.3. Avaliação 7
2.3.4. Definição do Método Adotado 8
3. VISTORIA 9
3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 9
3.1.1. Localização 9
3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança 11
3.1.3. Infra-Estrutura Urbana e Equipamentos Comunitários 12
3.1.4. Características do Logradouro de Situação 13
3.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 14
3.2.1 Características Físicas do Imóvel 14
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 15
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 16
5.1. DETERMINAÇÃO DOS VALORES 16
5.1.1. Valor de Terreno 16
5.1.2. Valor das Edificações 20
5.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 21
5.3. FORMAÇÃO DOS VALORES 25
6. CONCLUSÃO 26
7. ENCERRAMENTO 27

1. INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	**Lages Shopping**

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Rodovia BR 282, Km 216, N° 1015 – Guarujá – Lages - SC .
Tipo:	Imóvel Urbano
Uso:	Comercial (Posto Shopping)
Área Terreno:	79.963,04 m²
Área Construída:	60.684,00 m²
Proprietários:	Lages Shopping
Finalidade:	Avaliação Espontânea
Objetivo:	Valor de Mercado
Data base:	Setembro de 2023

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 44.330 do Cartório de Registro de Imóveis de Lages - SC.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO (VM)

VM - R$ 145.000.000,00

(cento e quarenta e cinco milhões de reais)

2. INTRODUÇÃO

Laudo de Avaliação segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como *"Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem".*

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a "*Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data".*

Procedemos a avaliação do imóvel urbano de uso comercial, localizado na Rodovia BR 282, Km 216, N° 1015 – Guarujá – Lages - SC., com intuito de determinar o ***Valor de Mercado de compra e venda.***

O Valor de Mercado atribuído aplica-se aos imóveis com situação normal e típica de mercado, ou seja, refere-se ao imóvel livre e sem ônus, com documentação e situação regular e em dia com as legislações e leis vigentes na presente data.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

2.1. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Sediada em São José dos Campos/SP, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** reúne uma equipe multidisciplinar de especialistas, com mais de 20 anos de experiência na área de engenharia de avaliações, destaca-se no trabalho de engenharia de avaliações, atendendo conceituadas companhias em todo território nacional.

Desenvolve trabalhos atendendo a todas as necessidades do Mercado de avaliações e gestão de ativos, com diligência e foco no cliente, visando sempre fornecer dados e ferramentas para a tomada de decisões, de modo preciso, com alto nível técnico e agilidade nas informações apresentadas.

De acordo com as exigências normativas e legislação vigente, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** atende as qualificações vinculadas às atividades de engenharia de avaliações, realizadas por profissionais habilitados e capacitados, com observância de suas atribuições e competências profissionais legalmente definidas, onde para as diversas finalidades de avaliação, possuí considerável acervo técnico junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

2.2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS

Foi fornecido: Matrícula 44.330 do Cartório de Registro de Imóveis de Lages - SC. A documentação fornecida pela solicitante foi considerada por nós como válida.

Custo Unitário para Edificações - Fonte *Sinduscon – SC (Setembro/ 2023)*.

Base para Cálculo das edificações - "*R8N"* - com adequação de fatores conforme o padrão construtivo do avaliando. Fator "I" do quadro de edificações, baseado em tabela IBAPE/2019 e no comparativo direto de mercado de edificações de mesma tipologia buscando o resultado do valor unitário de reprodução a novo, com as devidas depreciações.

2.3. METODOLOGIA

Para a presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes da **Parte 1: Procedimentos Gerais** da **NBR 14653 - 1 /2001** que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – **NBR 14653-2/2011** – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas, cancelando e substituindo as normas:

- NBR 5676: 1990 (antiga NB 502) – Avaliação de Imóveis Urbanos.
- NBR 13820: 1997 - Avaliações de Servidões (no que diz respeito a imóveis urbanos).

Utilizaram-se ainda as diretrizes constantes das Normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2.3.1. Premissas

A fim de assegurar uma clara interpretação, define-se o seguinte conceito de valor adotado como premissa de avaliação:

Valor de Mercado *"É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".*

Ou seja, corresponde à:

"Expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação".

2.3.2. Vistoria

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001, vistoria é a "*constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam".*

Vistoriou-se o imóvel em estudo, identificando e suas principais características, tais como: localização, melhoramentos urbanos, características construtivas, estado de conservação, etc.

2.3.3. Avaliação

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001 avaliação de bens é "*Análise Técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data",* ou seja, a atividade de avaliação consiste em expressar em termos econômicos o valor de um bem (ou grupo de bens) a um dado momento, de acordo com um conjunto de premissas e metodologias que são próprias.

Existem, na prática, vários enfoques metodológicos independentes que podem empregar-se nas avaliações de bens de imóveis, para determinar os valores de mercado.

O método de avaliação empregado consiste em comparar as características do imóvel sujeito ao estudo, com outros dos quais se conhece valor de mercado.

O valor utilizado na comparação inclui, não só o custo do imóvel propriamente, mas também fatores, como o interesse na compra da unidade, sobre a base de suas características principais, e outros fatores.

No presente caso, adotamos o **"Método evolutivo"** para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno pelo **"Método comparativo direto de dados de mercado"** e o valor das edificações e benfeitorias pelo **"Método da quantificação de custo**".

2.3.4. Definição do Método Adotado

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001, define-se o método adotado a seguir:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: "*identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparativos, constituintes da amostra".*

Os comparativos pesquisados terão ainda entre si e com o imóvel avaliando diferenças, que impossibilitam a comparação direta entre seus unitários. Para tanto temos que trazê-los para um denominador comum. Este processo é chamado de ***Homogeneização dos Elementos***, que utiliza variáveis que influenciam no valor do bem e essas são transformadas em expressões matemáticas que resultam em ***fatores de correção*** que transpõe os valores dos elementos comparativos para condição do imóvel avaliando.

Método Evolutivo "*identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização".*

O valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.

Método da Quantificação de Custo *" identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos".*

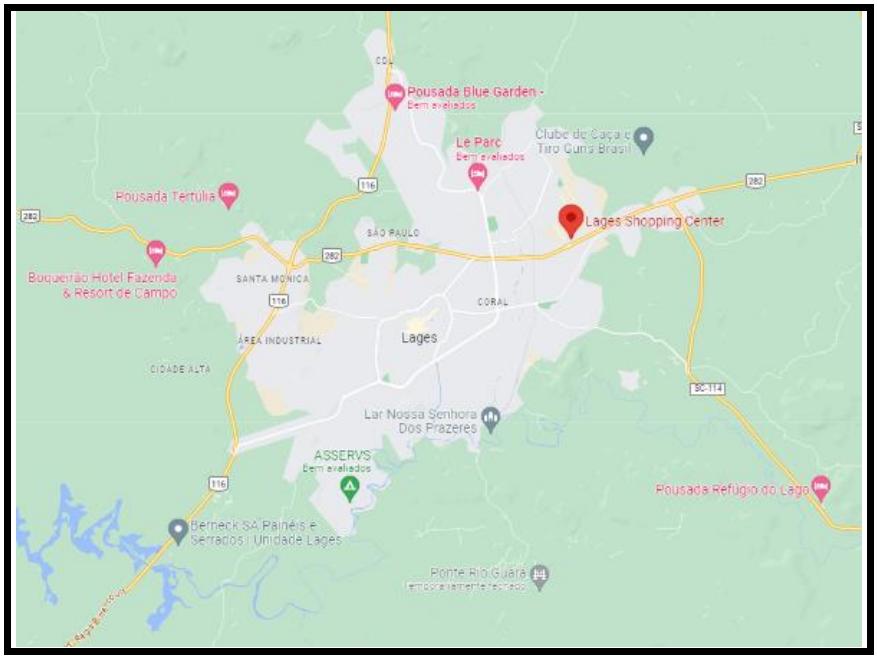
O critério utilizado para depreciação das construções é uma adequação do método *Ross/Heidecke* que leva em consideração o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

3. VISTORIA

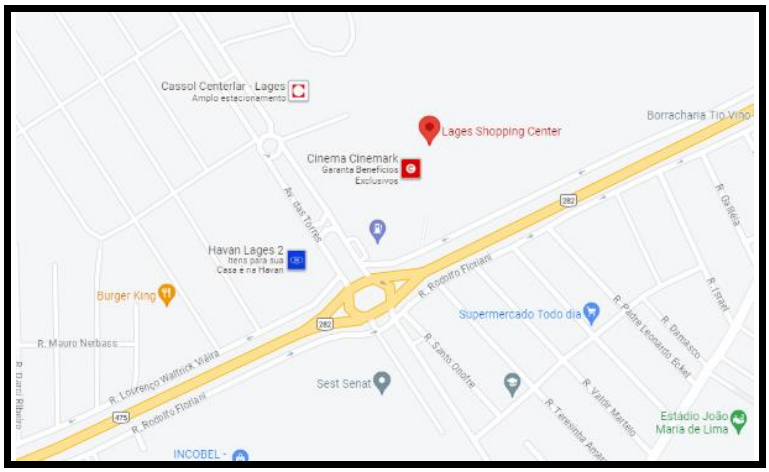
3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1.1. Localização

O imóvel em estudo localiza-se na Rodovia BR 282, Km 216, N° 1015 – Guarujá – Lages - SC .



- Mapa de Localização da Cidade -

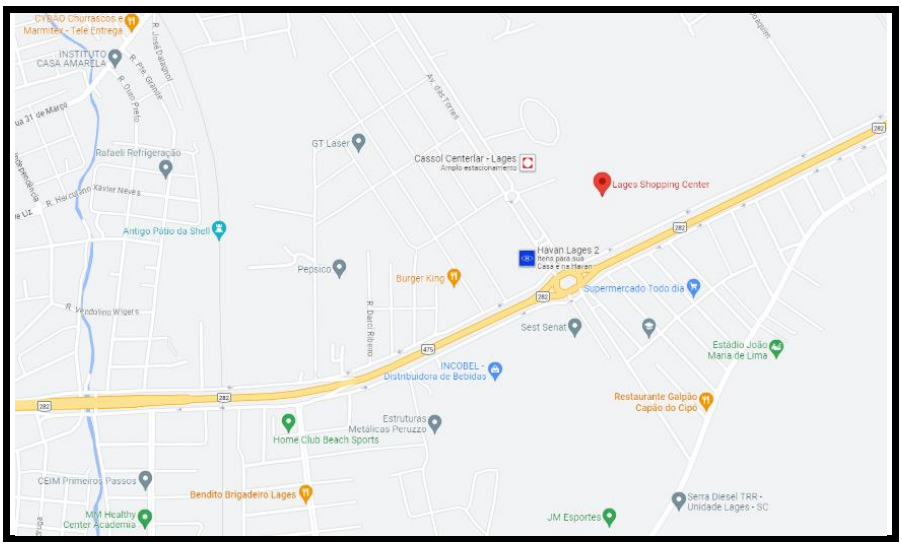


- Mapa de Localização do Imóvel -

- Vista Aérea do Imóvel

3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança

A região onde está situado o imóvel avaliando possui características de uso de ocupação mista, feita de forma predominante horizontal de média densidade, com a presença de residências, hotéis, supermercados, hospitais, restaurantes, etc. O local apresenta padrão socioeconômico médio, tem boa acessibilidade e possui infraestrutura urbana completa.



- Circunvizinhança -

3.1.3. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

A região possui os seguintes serviços urbanos:

SERVIÇOS URBANOS			UTILIDADES		
Sim	**Não**	**Descrição**	**Sim**	**Não**	**Descrição**
X		Energia domiciliar	X		Comércio local
X		Iluminação pública	X		Escola
X		Pavimentação	X		Correio
X		Guias e sarjetas	X		Igreja
X		Arborização	X		Assistência médica
	X	Gás encanado	X		Recreação
X		Rede telefônica	X		Bancos
X		Rede de água			
X		Rede de esgoto			
X		Rede de águas pluviais			
X		Condução coletiva			
X		Coleta de lixo			

3.1.4. Características do Logradouro de Situação

A Rodovia BR 282, que faz frente ao imóvel, tem características de via principal, possui fluxo alto de veículos, pavimentação em asfalto, mão dupla de direção, topografia mista e traçado misto. Apresenta boas condições de tráfego, possui acostamentos laterais e trechos com iluminação pública.

- Logradouro -

3.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.2.1 Características Físicas do Imóvel

O imóvel apresenta formato irregular, com área de terreno totalizando 79.963,04 m², e área construída de 60.684,00 m², conforme a Matrícula 44.330 do Cartório de Registro de Imóveis de Lages - SC.

Apresentando as seguintes características físicas:

Tipo: Imóvel Urbano
Topografia Plano
Nivelamento: Ao Nível

Edificações:

Edificações															
1	shopping	34.454,53	2.754,77	1,125	3.099,12	10,00	60,00	50,00	17%	d	0,828	0,862	2.671,44	106.778.593,81	92.043.147,86
2	estacionamento, edificações	26.229,47	2.754,77	0,486	1.338,82	10,00	30,00	20,00	33%	d	0,718	0,746	998,42	35.116.492,34	26.188.124,16
Total Edificações		**60.684,00**												**141.895.086,15**	**118.231.272,02**

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Características Gerais da Região

Trata-se de uma região mista, no local da Rodovia BR 282, Km 216,– Guarujá – Lages - SC .

Oferta

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta ofertas de imóveis basicamente compostas por áreas numa faixa de 820,00 m² a 13.000,00 m², sendo considerada a área total para o cálculo do valor de mercado.

Demanda

O imóvel avaliando está localizado em uma região mista, numa rodovia de tráfego alto, com a presença de comércios e residências, infraestrutura completa e padrão econômico médio.

SITUAÇÃO DE MERCADO

Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Desempenho do Mercado Atual	
	Alto		Alto		Rápida		Aquecido
	Médio/Alto		Médio/Alto		Normal/Rápida		Normal/Aquecido
	Médio		Médio		Normal		Normal
X	Médio/Baixo	X	Médio/Baixo	X	Normal/Difícil	X	Normal/Recessivo
	Baixo		Baixo		Difícil		Recessivo

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

5.1.1. Valor de Terreno

Tratamento de Dados

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

No presente trabalho, utilizamos os fatores de homogeneização calculados conforme item 8.2.1.4.2., da Norma NBR 14653-2, por metodologia científica, que refletem, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Atendendo as especificações da já referida “Norma” foram utilizados dados de mercado:

a. Com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando;

b. Que sejam contemporâneos.

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

PREÇO À VISTA E FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento, a este desconto denomina-se fator de fonte ou fator oferta (**F_f**).

SITUAÇÃO PARADIGMA: os terrenos pesquisados terão ainda entre si e com o imóvel avaliando diferenças, que impossibilitam a comparação direta entre seus unitários. Para tanto temos que trazê-los para um denominador comum. Este processo é denominado de Homogeneização dos Elementos.

Para que seja dado início a homogeneização é preciso definir a *situação paradigma,* que é o parâmetro de comparação as variáveis que influenciam na formação dos valores. A relação entre as variáveis existentes com a situação paradigma é traduzida em expressões matemáticas que resultam em fatores de correção.

FATORES DE CORREÇÃO ANALISADOS

- FATOR MULTI-TESTADA: os elementos comparativos foram corrigidos em função da sua localização na quadra, obedecendo ao seguinte critério:

Meio de Quadra	1,00
Esquina	1,05
Frentes Multiplas	1,10

- FATOR TRANSPORTE: também conhecido como **Fator Transposição** ou **Fator Localização**. Considera as possíveis valorizações e desvalorizações em relação à diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel em estudo. Baseado na escala de valores que varia de 50 a 150 (notas atribuídas ao local), o fator transporte foi devidamente aferido para o local avaliado.

- FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia, conforme relação a seguir:

plano	1,00
em declive	0,95
em aclive	0,90

- FATOR NIVELAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível	1,00
acima do nível	0,95
abaixo do nível	0,95

- FATOR ÁREA: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da área de terreno. A transposição seguiu a relação conforme a utilidade e definição do bem para utilização semelhante ao imóvel de referência.

FATOR COMERCIALIZAÇÃO: fator 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.

O valor de mercado será obtido através do valor do terreno aplicando sobre o mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização" somado ao valor das edificações.

Tratamento Estatístico

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

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

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

Sendo:
n = nº de elementos
a = 20% (100 - 80) (incerteza)
S = desvio padrão

Sendo:
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 ± E0

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

Para o teste de hipótese:

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

Sendo:
n = nº elementos
M = média aritmética
q = média saneada
S = desvio padrão

5.1.2. Valor das Edificações

Utilizando o método Ross/Heidecke, o valor unitário da edificação avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação (F), para levar em conta a depreciação. O mesmo é determinado pela expressão:

F = R + K * (1 – R), onde:

R = coeficiente residual - Valor mínimo de uma propriedade corresponde ao valor do seu terreno.

K = Coeficiente Ross/Heidecke - Determinado pela tabela de depreciação de Ross/Heidecke, levando em consideração a vida útil aparente e estado de conservação do imóvel.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada edificação, conforme a seguinte escala:

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

5.2. *ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO*

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos.

"*A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado".*

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis".

"A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados".

Tabela 3 - Graus de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores

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

Fonte: NBR 14653-2

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.
- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:
a) na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 4 a seguir:

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamento no caso de utilização de tratamento por fatores.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	**10**	**6**	**4**
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14653-2

Total atingindo 8 Pontos – Laudo enquadrado no Grau II.

Tabela 11 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	> 50%

Fonte: NBR 14653-2

Valor Calculado: 13% - Laudo Enquadrado em Grau III

ANÁLISE DAS BENFEITORIAS

Tabela 12 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Pontuação	Descrição	Graus		
			III	II	I
1	2	Estimativa de Custo Direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético.	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.
2	2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	2	Depreciação Física	Calculada por meio de levantamento de custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo.	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada
Total	**5**	**Laudo enquadrado no Grau II**			

Fonte: NBR 14653-2

MÉTODO EVOLUTIVO

Tabela 7 – Graus de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Pontuação	Descrição	Graus		
			III	II	I
1	2	Estimativa do Terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo
2	2	Estimativa dos Custos de Reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	3	Fator de Comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrada
Total	**7**	**Laudo enquadrado no Grau II**			

Fonte: NBR 14653-2

No presente trabalho atingimos o **"Grau II"** quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel e **"Grau III"** quanto à Precisão do valor do imóvel conforme a ABNT / NBR 14.653-2/11**.**

5.3. *FORMAÇÃO DOS VALORES*

Com base nos critérios expostos no presente relatório, determinaram-se os seguintes valores para o Imóvel.

- Terreno

Item	Área (m²)	Unitário (R$/m²)	Total (R$)
Terreno	79.963,04	338,58	27.073.865,55
	Fator de Comercialização		1,00
Valor de Mercado			27.073.865,55

- Imóvel: Terreno, Edificações e Benfeitorias.

Item	Descrição	Área m²	R_8N	I	Unitário Novo (R$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R$/m²)	Custo de Reprodução (R$)	Custo de Reprodução Depreciado (R$)
Terreno		**79.963,04**			**338,58**									**27.073.865,55**	**27.073.865,55**
Edificações															
1	shopping	34.454,53	2.754,77	1,125	3.099,12	10,00	60,00	50,00	17%	d	0,828	0,862	2.671,44	106.778.593,81	92.043.147,86
2	estacionamento, edificações	26.229,47	2.754,77	0,486	1.338,82	10,00	30,00	20,00	33%	d	0,718	0,746	998,42	35.116.492,34	26.188.124,16
Total Edificações		**60.684,00**												**141.895.086,15**	**118.231.272,02**
Total Custos														168.968.951,69	145.305.137,57
Valor de Mercado												**Fator de Comercialização**		**1,00**	**145.305.137,57**

6. CONCLUSÃO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de Setembro de 2023.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO (VM)

VM - R$ 145.000.000,00

(cento e quarenta e cinco milhões de reais)

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 44.330 do Cartório de Registro de Imóveis de Lages - SC.

Ressalta-se que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

É importante salientar que não há nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste laudo de avaliação e não há nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

7. ENCERRAMENTO

Este Laudo que consta de 27 (vinte e sete) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.

O presente laudo apresenta as reais condições do imóvel, conforme vistoria efetuada.

Em anexo:

I – Elementos Pesquisados;

II – Homogeneização;

III – Documentação Fotográfica;

IV – Documentação do Imóvel.

São José dos Campos, 31 de Outubro de 2023.

ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
ALEXANDRE BESSA FERNANDES
CREA-SP 5069652859

ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA-SP 2048780

MARIO SERGIO CARDIM NETO
ECONOMISTA
CORECON n.º 3941 - 2a. Região – SP

MARIO SERGIO M.B. CARDIM
ENGENHEIRO MECÂNICO
CREA-SP 5061894681

I – ELEMENTOS PESQUISADOS

Imóvel Avaliando		
Área Útil:	103.156,26	m²
Frente:	400,00	m
Multi Testada	1,05	Esquina
Índice Local	110	
Topografia	plano	1
Nivelamento	Ao nível	1

Elementos Comparativos

Comparativo 1						
Endereço:	Rua Itaparica - Rezende, Varginha - MG					
Área de Terreno:	3.536,00 m²	Frente:	110,00 m			
Área Construída:	- m²	Topografia:	Plano	1	Valor da Construção:	R$
Preço:	**R$ 750.000,00**	Nivelamento:	Ao nível	1	Indice Local:	75
Ofertante:	MARCOS MATTOS (35) 99989-7165				Fator Área	0,66
Valor Unitário:	190,89 /m²				Fator Multitestada:	1,00
Observações:					Fator Zona:	1,00
					Fator Fonte:	0,90

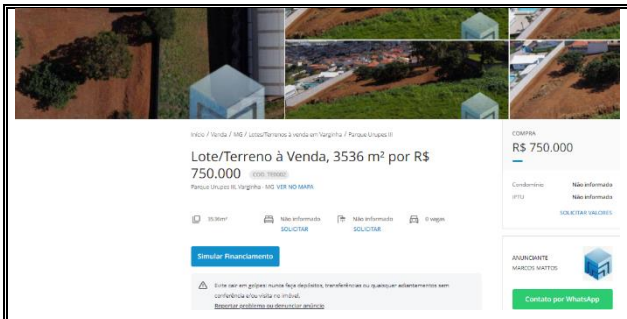
Comparativo 2						
Endereço:	Parque Sao Jose, Varginha - MG					
Área de Terreno:	1.439,00 m²	Frente:	28,00 m			
Área Construída:	- m²	Topografia:	Plano	1	Valor da Construção:	R$
Preço:	**R$ 440.000,00**	Nivelamento:	Ao nível	1	Indice Local:	85
Ofertante:	Digravata imóveis online (35) 98805-4428(35) 98816-0254				Fator Área	0,59
Valor Unitário:	275,19 /m²				Fator Multitestada:	1,00
Observações:					Fator Zona:	1,00
					Fator Fonte:	0,90

Comparativo 3						
Endereço:	Aeroporto, Varginha - MG					
Área de Terreno:	3.174,00 m²	Frente:	130,00 m			
Área Construída:	m²	Topografia:	Plano	1	Valor da Construção:	R$
Preço:	**R$ 1.600.000,00**	Nivelamento:	Ao nível	1	Indice Local:	120
Ofertante:	MARCOS MATTOS (35) 99989-7165				Fator Área	0,65
Valor Unitário:	453,69 /m²				Fator Multitestada:	1,00
Observações:					Fator Zona:	1,00
					Fator Fonte:	0,90

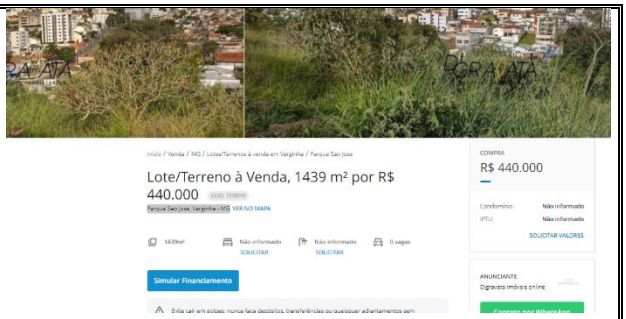
Comparativo 4						
Endereço:	Avenida Antonieta Esper Kallas, 20 - Parque Mariela, Varginha - MG					
Área de Terreno:	70.000,00 m²	Frente:	230,00 m			
Área Construída:	- m²	Topografia:	Plano	1	Valor da Construção:	R$
Preço:	**R$ 17.500.000,00**	Nivelamento:	Ao nível	1	Indice Local:	85
Ofertante:	P10 Imóveis Residenciais e Comerciais (11) 94082-7760				Fator Área	0,95
Valor Unitário:	225,00 /m²				Fator Multitestada:	1,00
Observações:					Fator Zona:	1,00
					Fator Fonte:	0,90

Comparativo 5						
Endereço:	Santa Luiza , Varginha - MG					
Área de Terreno:	7.107,00 m²	Frente:	180,00 m			
Área Construída:	- m²	Topografia:	Plano	1	Valor da Construção:	R$
Preço:	**R$ 4.974.648,00**	Nivelamento:	Ao nível	1	Indice Local:	130
Ofertante:	Digravata imóveis online (35) 98805-4428(35) 98816-0254				Fator Área	0,72
Valor Unitário:	629,97 /m²				Fator Multitestada:	1,05
Observações:					Fator Zona:	1,00
					Fator Fonte:	0,90

ANÚNCIOS COMPARATIVOS



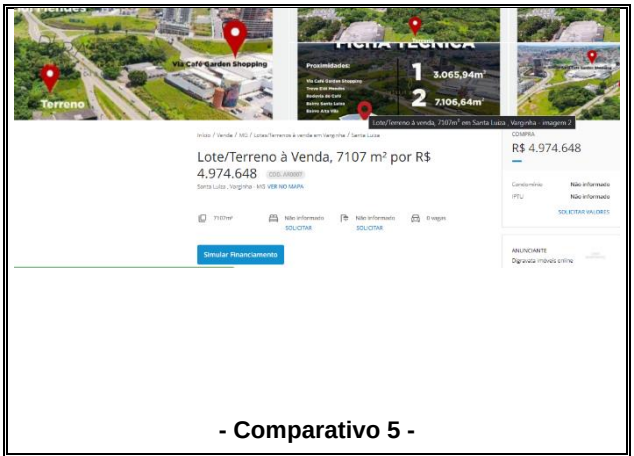
- Comparativo 1 -



- Comparativo 2 -

- Comparativo 3 -

- Comparativo 4 -



- Comparativo 5 -

II – HOMOGENEIZAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS

Comparativo	Fator Fonte	Área (m²)	Oferta (R$)	Benfeitorias (R$)	Valor Unitário (R$/m²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO							Valor Unitário Homog. (R$/m²)
						Fator Multi Testada	Fator Testada	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento	Fator Homog.	
1	0,90	3.536,00	750.000,00	-	190,89	1,05	1,000	0,66	1,47	1,00	1,00	1,17	223,85
2	0,90	1.439,00	440.000,00	-	275,19	1,05	1,000	0,59	1,29	1,00	1,00	0,93	256,02
3	0,90	3.174,00	1.600.000,00	-	453,69	1,05	1,000	0,65	0,92	1,00	1,00	0,61	278,49
4	0,90	70.000,00	17.500.000,00	-	225,00	1,05	1,000	0,95	1,29	1,00	1,00	1,30	291,78
5	0,90	7.107,00	4.974.648,00	-	629,97	1,00	1,000	0,72	0,85	1,00	1,00	0,56	353,99

Tratamento Estatístico

N° Elementos:	5	N° Elementos Saneados:	5	
Somatório	1.404,13	Soma Saneada:	1.404,13	
Média:	280,83	Média Saneada:	280,83	
Limite Inferior:	196,58	**Desvio Padrão:**	**48,32**	
Limite Superior:	365,07			
		t. student	1,5332	
		Intervalo de Confiabilidade Inferior	247,69	-12%
		Intervalo de Confiabilidade Superior	313,96	12%

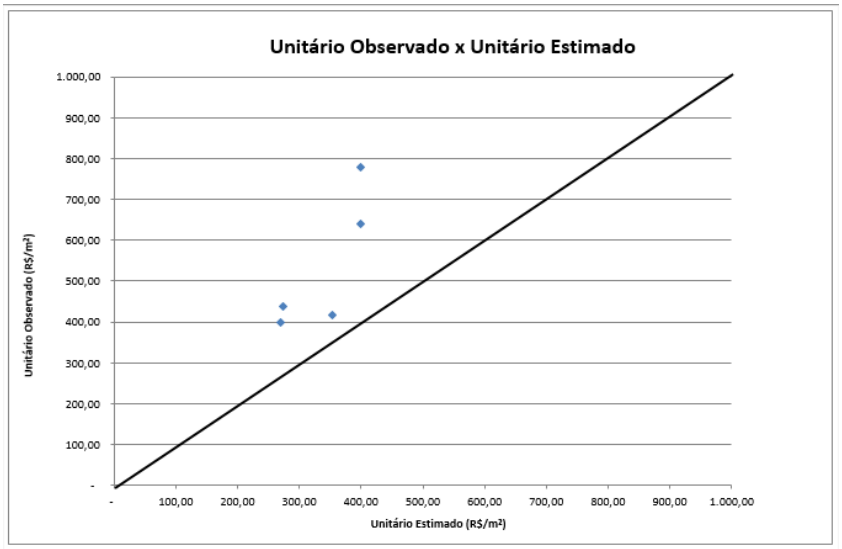
Valor do Imóvel		
Terreno		103.156,26
Unitário Homogeneizado:		280,83
Unitário Adotado:		280,83
Valor do Terreno:	**R$**	**28.969.022,42**

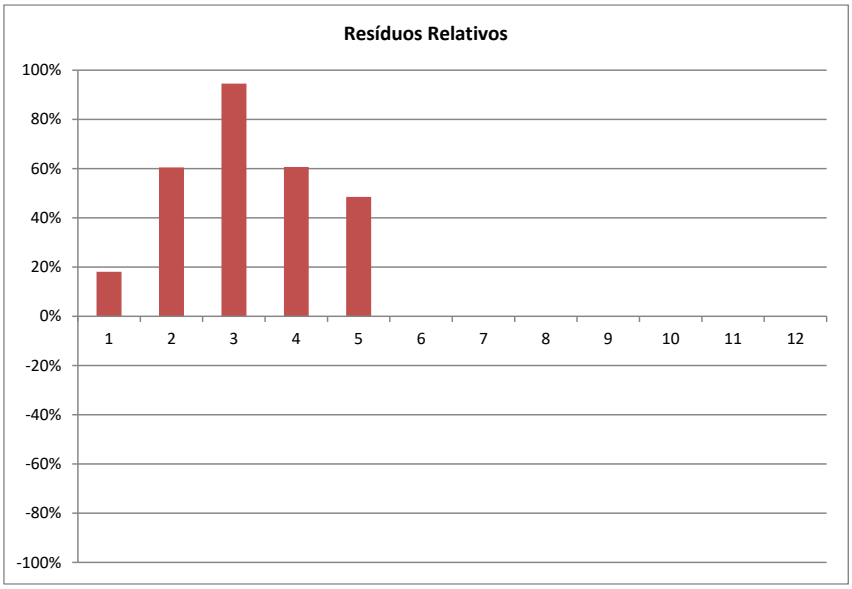
Valor de Mercado

R$ 28.969.020,00

Terreno- Edificações e Benfeitorias

Item	Descrição	Área m²	R_8N	I	Unitário Novo (R$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R$/m²)	Custo de Reprodução (R$)	Custo de Reprodução Depreciado (R$)
Terreno		**79.963,04**			**338,58**									**27.073.865,55**	**27.073.865,55**
Edificações															
1	shopping	34.454,53	2.754,77	1,125	3.099,12	10,00	60,00	50,00	17%	d	0,828	0,862	2.671,44	106.778.593,81	92.043.147,86
2	estacionamento, edificações	26.229,47	2.754,77	0,486	1.338,82	10,00	30,00	20,00	33%	d	0,718	0,746	998,42	35.116.492,34	26.188.124,16
Total Edificações		**60.684,00**												**141.895.086,15**	**118.231.272,02**
Total Custos														168.968.951,69	145.305.137,57
Valor de Mercado											**Fator de Comercialização**			**1,00**	**145.305.137,57**


Unitário Observado x Unitário Estimado
Unitário Observado (R$/m²)
1.000,00
900,00
800,00
700,00
600,00
500,00
400,00
300,00
200,00
100,00
-
100,00
200,00
300,00
400,00
500,00
600,00
700,00
800,00
900,00
1.000,00
Unitário Estimado (R$/m²)


Resíduos Relativos
100%
80%
60%
40%
20%
0%
-20%
-40%
-60%
-80%
-100%
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

III – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

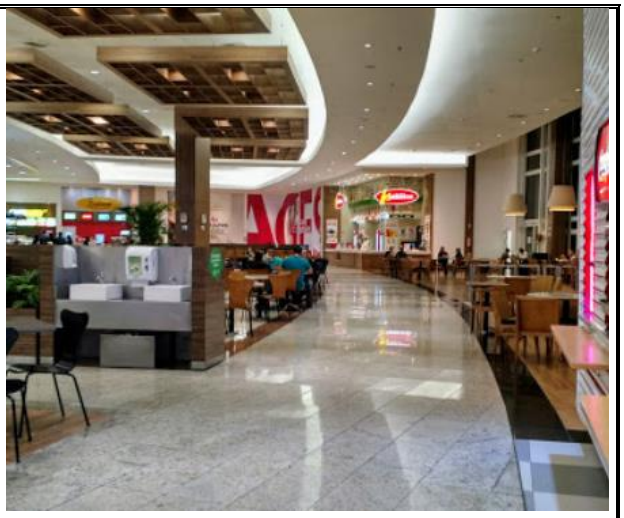
- aérea -

- aérea-

- Vista interna -

- Vista interna -

- Vista interna -



- Vista interna -

IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

.onr

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA COMARCA DE LAGES - SC.
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: 44.330 - 06 de Julho de 2022 **Fls:** 01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: A **UNIDADE AUTÔNOMA 1,** denominada **"SHOPPING CENTER",** constitui-se em um prédio edificado em alvenaria, com estrutura e lajes de concreto, cobertura e fechamentos em aço, alvenaria e vidro, integrante do **Condomínio Lages Shopping Center,** situado na margem direita da Rodovia BR 282, km 216, entre os Bairros Vila Mariza e Guarujá, no perímetro urbano da cidade de Lages/SC, possui **área construída padrão de 34.454,53m², área externa coberta 26.229,47m², área externa descoberta 19.279,04m², totalizando a área de 79.963,04m²,** o que corresponde ao coeficiente de proporcionalidade de 0,83405 do terreno, sendo que a área licenciada em alvará é de 61.947,40m², a qual é composta de 5 (cinco) pavimentos/níveis assim caracterizados: **SUBSOLO:** Este piso situado no nível -5,70m (cinco metros e setenta centímetros) abaixo do Pavimento Térreo, destinado ao abrigo e instalações de máquinas e equipamentos, possui 753,12m² de área c onstruída padrão, e, 1.224,26m² de área externa descoberta, totalizando 1.977,38m². Tem a forma perimétrica de um quadrilátero cortado formado a partir do ponto de Coordenadas UTM N6925660.6840 e E570613.0301 e Geométricas W050°16'59.54", S027°47'30.29", situado na linha divisória norte do terreno. O perímetro segue nessa linha por 49,22m até o seu Vértice Nordeste, de Coordenadas UTM N6925676.1974 e E570659.7393 e Geométricas W050°16'57.84", S027°47'29.77". Formando daí o ângulo de 262°, e seguindo na direção Sul por mais 30,70m até o ponto de Coordenadas UTM N6925648.7164 e E570673.4215 e Geométricas W050°16'57.33", S027°47'30.66". Dali o limite segue uma linha reta com 604,09 metros de extensão até o ponto interno da escavação, situado sob a laje do Pavimento Térreo, que tem Coordenadas UTM N6925621.1826 e E570615.6060 e Geométricas W050°16'59.44", S027°47'31.57", e então, forma um ângulo de 90° para a direita e segue uma cortina de concreto no sentido Norte com 17,32 metros de extensão, chegando ao ponto de Coordenadas UTM N6925636.6292 e E570607.7698 e Geométricas W050°16'59.73", S027°47'31.07", seguindo mais 19,48 metros, chega-se à parede externa do prédio, ponto esse de Coordenadas UTM N6925655.4713 e E570612.6941 e Geométricas W050°16'59.55", S027°47'30.46". Então, o limite segue por mais 2,73 metros, e converge à esquerda em ângulo de 145°, e segue em nova linha reta, com mais 2,89 metros de extensão, chegando ao limite Norte do terreno, que tem Coordenadas UTM N6925660.6840 e E570613.0301 e Geométricas W050°16'59.54", S027°47'30.29", fazendo 90° com o ponto inicial desta descrição. **TÉRREO-ESTACIONAMENTO.** Este pavimento situado no nível da superfície do solo, destinado ao uso predominante com estacionamento, área administrativa e aquários técnicos, paisagismo e gramados. Possuindo 4.269,38m² de área construída padrão, 25.915,89m² de área construída coberta, e 16.822,33m² de área externa descoberta, totalizando 47.007,60m². O projeto aprovado tem as seguintes medidas e confrontações: A sua frente é voltada para o Sul, em uma linha reta que se inicia no Vértice Sudeste do terreno, formado com o parque público do loteamento de propriedade de Cadete Incorporadora e Imobiliária Ltda., de Coordenadas UTM N6925486.9773 e E570754.6005 e Geométricas W050°16'54.33", S027°47'35.90", e a faixa de domínio da Rodovia BR 282, seguindo a divisa, no sentido Leste-Oeste, por uma extensão de 219,50m (duzentos e dezenove metros e cinquenta centímetros) em total confrontação com essa faixa

- segue na F. 1v -

Continua na próxima página -:-

Valide aqui a certidão.

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Matricula: 44.330 fls 01v

Continuação:- -:44.330

de domínio da Rodovia BR 282, até encontrar o ponto de Coordenadas UTM N6925392.2017 e E570557.4935 e Geométricas W050°17'01.52", S027°47'39.02", já em confrontação com o terreno de Matrícula n. 32.183, pertencente à Peruzzo Comércio de Combustíveis Ltda. Nesse ponto forma um Vértice em ângulo de 98° e segue agora no sentido Noroeste, por 81,15 m (oitenta e um metros e quinze centímetros), em confrontação com esse terreno. No ponto de Coordenadas UTM N6925459.4359 e E570512.4125 e Geométricas W050°17'03.18", S027°47'36.84" passa a confrontar com o terreno de Matrícula n. 32.184, também pertencente à Peruzzo Comércio de Combustíveis Ltda., e assim segue por mais 17.13m, chegando ao ponto de Coordenadas UTM N6925473.6830 e E570502.8630 e Geométricas W050°17'03.53", S027°47'36.38". Nesse ponto forma um Vértice de 105° e segue no sentido Oeste por 60 metros, até o ponto de Coordenadas UTM N6925454.7374 e E570446.3220 e Geométricas W050°17'05.59", S027°47'37.01", quando passa a fazer testada com Avenida das Torres. Segue agora em confrontação com essa avenida, no sentido Norte, por 29,56m (vinte e nove metros e cinquenta e seis centímetros), encontrando o Pavimento Térreo da Unidade Autônoma 2 (ATACAREJO) no ponto de Coordenadas UTM N6925479.6834 e E570430.4644 e Geométricas W050°17'06.18", S027°47'36.20". Formando agora um ângulo de 90°, a divisa passa a seguir no sentido Oeste-Leste, por 6,08 metros, girando à direita e seguindo por mais 3,03 metros no sentido Sul, e girando novamente à esquerda, quando, em ângulo de 106°, passa a seguir novamente no sentido Oeste-Leste, por 69,18 metros, sempre em confrontação com o Pavimento Térreo do ATACAREJO, até o ponto de Coordenadas UTM N6925501.8343 e E570503.1376 e Geométricas W050°17'03.52", S027°47'35.47, confluindo 185° à esquerda e seguindo por mais 18,75 metros até o ponto de Coordenadas UTM N6925509.4121 e E570520.2904 e Geométricas W050°17'02.90", S027°47'35.22, na altura da Doca, quando deflui mais 177° à esquerda e segue por mais 23,72 metros até o vértice formado com a parede metálica, que fecha o piso do Pavimento Superior, de Coordenadas UTM N6925519.9556 e E570541.5399 e Geométricas W050°17'02.13", S027°47'34.87. Desse ponto, converge 271° à esquerda, e segue agora no sentido Norte, por mais 101,54m quando a linha da parede externa do Pavimento Superior é justaposta com a parede Leste do ATACAREJO, chegando a divisa ao ponto de Coordenadas UTM N6925610.5086 e E570495.6010 e Geométricas W050°17'03.82", S027°47'31.94. Nesse ponto a divisa converge à esquerda em 261°, e segue agora no sentido Noroeste, em uma linha reta com 126,66m de extensão, sempre confrontando com o Pavimento Térreo da Unidade Autônoma ATACAREJO, até o ponto de Coordenadas UTM N6925570.7789 e E570375.3301 e Geométricas W050°17'08.21", S027°47'33.25. Daí converge novamente à esquerda em ângulo de 249°, e segue por mais 4,26 metros, até o ponto de Coordenadas UTM N6925566.5212 e E570375.0895 e Geométricas W050°17'08.22", S027°47'33.39, chegando pois novamente à divisa com a Avenida das Torres. Gira 326° à direita e segue agora no sentido Norte, em confronto com essa avenida por mais 14,67 metros, portão de saída do shopping, chegando ao ponto de Coordenadas UTM N6925579.2160 e E570367.7383 e Geométricas W050°17'08.49", S027°47'32.98. Daí a divisa gira à direita em ângulo de 282° e segue agora no sentido Leste, em uma linha reta, inicialmente por 69,37 metros em confrontação com o terreno de propriedade de Ibagy Imóveis Ltda., de Matrícula n. 42.641 e, a partir do ponto de Coordenadas UTM N6925601.0823 e

- segue na F. 2 -

Continua na próxima página -:

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS
E HIPOTECAS DA COMARCA DE LAGES - SC - LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 02

Continuação:- /44.330

E570433.5753 e Geométricas W050°17'06.09", S027°47'32.26, em confrontação com o loteamento de Cadete Incorporadora e Imobiliária Ltda., por mais 189,09 metros, até o ponto de Coordenadas UTM N6925660.6840 e E570613.0301 e Geométricas W050°16'59.54", S027°47'30.29. Daí, gira à direita em ângulo de 90°, e segue no sentido Sul por 2,89 metros, convergindo novamente à direita em ângulo 145°, e seguindo por mais 3,13 metros, até o ponto de Coordenadas UTM N6925655.4713 e E570612.6941 e Geométricas W050°16'59.55", S027°47'30.46. Daí converge 90° à esquerda e o limite passa a ser uma parede em curva tangente para a direita, com corda de 41,69 metros de extensão, e raio de 106,71 metros até chegar ao ponto de Coordenadas UTM N6925637.0726 e E570650.4696 e Geométricas W050°16'58.17", S027°47'31.05, quando converge à esquerda em ângulo de 116°, constituindo-se agora em um muro de concreto com 26,02 metros de extensão, indo agora a encontrar o parque público do Loteamento de Cadete Incorporadora e Imobiliária Ltda., no ponto de Coordenadas UTM N6925648.7164 e E570673.4215 e Geométricas W050°16.'57.33", S027°47'30.66, convergindo agora 90° à direita e seguindo por mais 180,97 metros (gradil que separa o shopping do parque público), até chegar ao Vértice Sudeste, de Coordenadas UTM N6925486.9773 e E570754.6005 e Geométricas W050°16'54.33", S027°47'35.90, marco inicial desta descrição. **PAVIMENTO 1 - LOJAS.** Este pavimento situado no nível 3,74m (três metros e setenta e quatro centímetros) acima do nível da superfície do solo onde está o Pavimento Térreo, destinado ao uso predominante com espaços comerciais, corredores e áreas técnicas, marquises externas e escadas metálicas de emergência. Possuindo 28.854,32m² de área construída padrão, 313,58m² de área construída coberta, e 213,80m² de área externa descoberta, totalizando a área construída de 29.381,70m². É formado por edificação sobre pilotis erguida integralmente no terreno onde está o Pavimento Térreo e, segundo o projeto aprovado tem as seguintes medidas e confrontações: Sua testada frontal é voltada para o Sul, iniciando-se no vértice Sudeste da edificação, de Coordenadas UTM N6925516.8632 e E570723.5859 e Geométricas W050°16.'55.47", S027°47'34.94. O perímetro segue no sentido Oeste, em recuo paralelo à faixa de domínio da BR 282, primeiro por uma linha reta com extensão de 33 metros. Converte 90° à direita e segue sentido Norte em linha reta por 9,24 metros. Converte 90° à esquerda e segue sentido Oeste em linha reta 12,15 metros. Converte 90° à esquerda e segue em linha reta sentido Sul por 22 metros, chegando ao ponto de Coordenadas UTM N6925485.0523 e E570689.0962 e Geométricas W050°16.'56.73", S027°47'35.98. Converte 90° à direita e segue, constituindo a testada frontal do Shopping, no sentido Oeste em linha reta por 67,60 metros, chegando ao ponto de Coordenadas UTM N6925454.4684 e E570628.8104 e Geométricas W050°16.'58.92", S027°47'36.98. Converte 90° à direita e segue sentido Norte 6,21 metros, sendo os últimos 2,96 metros já em justaposição com a Área Externa Coberta 1 (marquise frontal que possui 191,53 m² de área). Converte 90° à esquerda e segue agora em linha curva tangente para a direita num arco com 37,15m de extensão e raio de 82,48 metros, continuando essa justaposição. Converte 90° à esquerda e segue em linha reta sentido Sudoeste por 16 metros, sendo os primeiros 12,83 metros ainda em justaposição com essa marquise, depois livres, até chegar ao ponto de Coordenadas UTM N6925447.7197 e E570584.4162 e Geométricas W050°17.'00.54", S027°47'37.21. Converte 90° à direita e segue em nova linha curva tangente para a direita num arco com 32,24 metros de extensão e

- segue na F. 2v -

Continua na próxima página -:

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Matricula: 44.330 fls 02v

Continuação:- -:44.330

raio de 98,26 metros. Converte 90° à esquerda e segue em linha reta por 8,02 metros no sentido Sudoeste, chegando ao ponto de Coordenadas UTM N6925455.7793 e E570551.0458 e Geométricas W050°17.'01.76", S027°47'36.96. Converte 90° à direita e segue novamente em linha curva tangente para a direita num arco com 51,12 metros de extensão e raio de 106,51 metros. Converte 90° à direita e segue em linha reta sentido Leste por 8,12 metros. Converte 90° à esquerda e segue sentido Norte 10,57 metros, no ponto de Coordenadas UTM N6925507.6718 e E570520.9490 e Geométricas W050°17.'02.88", S027°47'35.28. Converte 90° à direita e segue em linha reta sentido Leste por 23,92 metros, chegando ao ponto de Coordenadas UTM N6925518.3926 e E570542.3229 e Geométricas W050°17.'02.10", S027°47'34.92. Converte à esquerda em ângulo de 90° e segue agora sentido Norte, por 94,47 metros, quando a parede passa a ser justaposta com a Unidade Autônoma 2 (ATACAREJO), chegando ao ponto de Coordenadas UTM N6925602.6411 e E570499.5923 e Geométricas W050°17.'03.68", S027°47'32.19. Convertendo 81° à direita, o perímetro segue agora no sentido Oeste-Leste, inicialmente por 3,49 metros, e depois por mais 15,61 metros quando corre em justaposição à Área Externa Coberta 2 (marquise traseira, que possui 42,14m² de área) e com a Área Externa Descoberta 1 (escada metálica). Convertendo 99° à direita, o perímetro segue agora no sentido Sul, por 12,19 metros, convertendo agora 90° à esquerda e seguindo sentido Leste por 14,97 metros e convertendo novamente 90° à esquerda e seguindo sentido Norte por 14,54 metros, chegando ao ponto de Coordenadas UTM N6925617.6201 e E570529.9669 e Geométricas W050°17.'02.57", S027°47'31.70. Converte 90° à direita e segue agora em uma parede curva tangente à direita num arco com raio de 86,51 metros, primeiramente por 16,95 metros, quando passa a confrontar com a Área Externa Descoberta 2 (escada metálica), seguindo em justaposição à essa por 11,02 metros. Depois, seguindo por mais 30,33 metros, convertendo 90° à direita, e seguindo sentido Sul por 4 metros, em justaposição com a Área Externa Descoberta 3 (escada metálica), convertendo à esquerda, em 90° e seguindo sentido Leste, ainda em justaposição com essa escada, por 8,35 metros de arco, e depois por mais 9,18 metros de arco. Converte 90° à esquerda e segue sentido Norte por 7,57 metros, converte 90° à direita e segue sentido Leste por 6,84 metros, convertendo agora 90° à esquerda e seguindo sentido Norte por 16,20 metros, chegando ao ponto de Coordenadas UTM N6925654.9618 e E570612.9744 e Geométricas W050°16.'59.54", S027°47'30.47. Convertendo 90° à direita, o perímetro segue agora novamente em uma parede curva tangente à direita num arco com raio de 107,96 metros, primeiramente por 14,30 metros, convertendo 90° à esquerda e seguindo sentido Norte em linha reta por 1,65 metros, convertendo à direita em ângulo de 90° e retomando a parede curva agora por 19,65 metros, convertendo à direita em ângulo de 90° e seguindo sentido Sul em linha reta por 1,47 metros, agora em justaposição com a Área Externa Descoberta 4 (escada metálica). Converte 90° à esquerda e retoma a parede curva, primeiramente por mais 12,71 metros, ainda em justaposição com essa escada, e depois por mais 7,35 metros, quando passa a correr em justaposição com a Área Externa Descoberta 5 (escada metálica), seguindo assim por 12,71 metros. Aí converte novamente 90° à esquerda e segue em linha reta por 1,48 metros, convertendo novamente à direita em 90° e retoma a curva tangente para a direita por 19,79 metros, convertendo 90° à direita e seguindo mais 1,65 metros, e retomando a parede curva, por mais 15,07 metros, chegando agora ao

- segue na F. 3 -

Continua na próxima página -:

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS
E HIPOTECAS DA COMARCA DE LAGES - SC - LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 03

Continuação:- /44.330

ponto de Coordenadas UTM N6925590.0017 e E570685.7125 e Geométricas W050°16.'56.87", S027°47'32.57, que vem a ser a parede externa Leste desse Pavimento Superior. Converte à direita em ângulo de 90° e segue por 3,30 metros, agora em justaposição com a Área Externa Descoberta 6 (escada metálica), converte 90° à esquerda e segue em linha, primeiramente, ainda em confrontação com essa escada por 7,40 metros, depois por mais 9,85 metros, e aí, já em justaposição com a Área Externa Descoberta 7 (escada metálica), por mais 7,40 metros. Converte em ângulo de 90° à esquerda, e segue sentido Leste por 3,98 metros, convertendo então, uma última vez 90° à direita e seguindo em linha reta, primeiramente por 14,83 metros, passando a justapor com a Área Externa Descoberta 8 (escada metálica) por 10,12 metros, depois mais 9,88 metros, e então nova justaposição com a última escada metálica, Área Externa Descoberta 9, por 10,12 metros, e finalmente, a parede final do cinema, que possui 12,76 metros, chegando ao ponto de Coordenadas UTM N6925516.8632 e E570723.5859 e Geométricas W050°16.'55.47", S027°47'34.94, marco inicial desta descrição. **PAVIMENTO 2 - CASA DE MÁQUINAS.** O Pavimento 2 está no nível 11,44m (onze metros e quarenta e quatro centímetros) acima do nível da superfície do solo, onde estão situadas 10 plataformas/lajes de concreto armado pré-moldadas suspensas nas colunas, destinadas à aposição e funcionamento de máquinas e equipamentos. Possuindo 577,71 metros de área construída coberta, 845,21m² de área externa descoberta, totalizando 1.422,92m². **PAVIMENTO 3 - RESERVATÓRIOS.** Piso/pavimento situado no nível 15,09m (quinze metros e nove centímetros) acima do nível da superfície do solo, onde estão situadas 2 plataformas/lajes de concreto armado pré-moldadas suspensas nas colunas, destinadas à aposição de reservatórios de água, possuindo 173,44m² de área externa descoberta. **Esta unidade autônoma possui 853 vagas de estacionamento,** sendo Vagas de estacionamento regulares 01 unidade a cada 35m² de ABL que somam 602 vagas; 8m² de plateia de cinema que somam 110 vagas; 60m² de área administrativa que somam 11 vagas, Totalizando 723 vagas; mais Vagas de estacionamento PCD na proporção de 2% que corresponde a 29 vagas; Vagas de estacionamento idosos na proporção de 5% que corresponde a 38 vagas, Vagas de estacionamento para motocicletas que somam 50 vagas; Vagas de estacionamento caminhões que somam 13 vagas. O **terreno onde assenta o empreendimento denominado "Condomínio Lages Shopping Center",** possui a área superficial de 61.181,86 m² (sessenta e um mil, cento e oitenta e um metros e oitenta e seis decímetros quadrados) situado na margem direita da Rodovia BR 282 (sentido Florianópolis-Paraíso), na altura do km 216, no perímetro urbano desta cidade de Lages/SC, entre os bairros Vila Mariza e Guarujá, e tem as seguintes medidas, confrontações e coordenadas: A sua frente é voltada para o Sul, em uma linha reta que se inicia no Vértice Sudeste, formado com o parque público do loteamento de propriedade de Cadete Incorporadora e Imobiliária Ltda., de Coordenadas UTM N6925486.9773 e E570754.6005 e Geométricas W050°16'54.33", S027°47'35.90", e a faixa de domínio da Rodovia BR 282, seguindo a divisa, no sentido Leste-Oeste, por uma extensão de 219,50m (duzentos e dezenove metros e cinquenta centímetros) em total confrontação com essa faixa de domínio da Rodovia BR 282, até encontrar o ponto de Coordenadas UTM N6925392.2017 e E570557.4935 e Geométricas W050°17'01.52", S027°47'39.02", já em confrontação com o terreno de Matrícula n. 32.183, pertencente à Peruzzo Comércio de Combustíveis Ltda. Nesse ponto forma um

- segue na F. 3v -

Continua na próxima página -:

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL
Matricula: 44.330 fls 03v
Continuação:- -:44.330

Vértice em ângulo de 98° e segue agora no sentido Noroeste, por 81,15m (oitenta e um metros e quinze centímetros), em confrontação com esse terreno. No ponto de Coordenadas UTM N6925459.4359 e E570512.4125 e Geométricas W050°17'03.18", S027°47'36.84" passa a confrontar com o terreno de Matrícula n. 32.184, também pertencente à Peruzzo Comércio de Combustíveis Ltda., e assim segue por mais 17.13m, chegando ao ponto de Coordenadas UTM N6925473.6830 e E570502.8630 e Geométricas W050°17'03.53", S027°47'36.38". Nesse ponto forma um Vértice de 105° e segue no sentido Oeste por 60m, até o ponto de Coordenadas UTM N69254.7374 e E570446.3220 e Geométricas W050°17'05.59", S027°47'37.01", quando passa a fazer testada com Avenida das Torres. Nesse ponto forma um ângulo de 104° e segue agora no sentido Norte, sempre em testada com essa avenida por 147,21m (cento e quarenta e sete metros e vinte e um centímetros), encontrando o terreno de Matrícula n. 42.641, pertencente à Ibagy Imóveis Ltda., no ponto de Coordenadas UTM N6925579.2160 e E570367.7383 e Geométricas W050°17'08.49", S027°47'32.98", que é o Vértice Noroeste do terreno. Desse ponto, forma um ângulo de 78° e segue agora no sentido Oeste-Leste, por 69,37m, ainda em confrontação com esse terreno, atingindo o ponto de Coordenadas UTM N6925601.0823 e E570433.5753 e Geométricas W050°17'06.09", S027°47'32.26". Continua a divisa nesse mesmo sentido por mais 238,31m, mas agora novamente em confrontação com o loteamento de Cadete Incorporadora e Imobiliária Ltda., até chegar ao Vértice Nordeste, de Coordenadas UTM N6925676.1974 e E570659.7393 e Geométricas W050°16'57.84", S027°47'29.77". Formando ângulo de 262°, a divisa segue agora no sentido Norte-Sul, e em confrontação com esse mesmo terreno, pela extensão de 211,67m. quando atinge o ponto inicial desta descrição, fazendo um ângulo de 89°.

PROPRIETÁRIA: LAGES SHOPPING CENTER S/A, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ sob n. 10.917.203/0001-09, registrada na Junta Comercial de Santa Catarina sob o NIRE n. 4230003403-7, com sede na Rodovia BR 282, km 216, entre os bairros Vila Mariza e Guarujá, Lages/S/C.

Registro Anterior: Matrícula n. 30.444 do Livro 2- Registro Geral deste Ofício. O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: R$ 9,44 (abertura de matrícula). **Protocolo** n. 123.162, de 01/07/2022, do Livro 1"V". Lages/SC, 06 de julho de 2022. Oficial Registradora Substituta: Lediane Chiodi__________.

AV.-1/44.330: TRANSPOSIÇÃO DE ATO - HIPOTECA. Nos termos do artigo 237-A da Lei n. 6.015/73, procede-se a presente para constar que conforme **"AV-12" da matrícula 30.444,** no **"R-4" das matrículas n. 32.052 e 32.055** do Livro n. 2 - Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC, datado de 10/04/2014, foi grafado: *"Protocolo nº 98.807 - 07 de Abril de 2014:- Por INSTRUMENTO PARTICULAR DE ABERTURA DE CRÉDITO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E OUTRAS AVENÇAS nº 712.383-3, emitida pelo* ***BANCO BRADESCO S.A,*** *em data de 24 de setembro de 2013, valor do crédito aberto R$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), a proprietária LAGES SHOPPING CENTER S/A, acima qualificada, neste ato, representada na forma*

- segue na F. 4 -

Continua na próxima página -:

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS
E HIPOTECAS DA COMARCA DE LAGES - SC - LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
FLS. 04

Continuação:-AV.1/44.330

de seu Estatuto Social por seus diretores, MILTON EDUARDO COLEN, brasileiro, casado, advogado, RG nº M-3.712.197-SSP/MG, CPF/MF 580.121.176-49; FRANCISCO LEONARDO MOURA DA COSTA, brasileiro, casado, administrador de empresas, RG 1.218.343-SSP/MG, CPF/MF 132.769.566-91, ambos residentes e domiciliados em Belo Horizonte-MG, com escritório na Rua Desembargador Jorge Fontana, nº 50, Sala 1701, Bairro Belvedere; e, ANTÔNIO WIGGERS, brasileiro, casado, técnico em mecânica, RG 8/R-754.372-7, CPF/MF 295.970.649-87, residente e domiciliado na Rua Alberto Pasqualini, nº 273, Bairro Conta Dinheiro, nesta cidade de Lages-SC; **DÁ o imóvel objeto desta matrícula** *em* **GARANTIA HIPOTECÁRIA,** *ao* **BANCO BRADESCO S/A,** *instituição financeira de direito privado, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede em cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco-SP, representado, nos termos do Parágrafo Primeiro, do artigo 13 do referido estatuto, por seus Diretores, eleitos pela Ata de Reunião Extraordinária nº 1.876, do Conselho de Administração, realizada em 09/03/2012, e devidamente registrada na JUCESP sob nº 292.283/12-0, em 06/07/2012, que declaram continuar esta a atual eleição da diretoria, sob responsabilidade civil e criminal, cujas cópias ficam arquivadas no 2º Tabelionato de Osasco-SP, em pasta própria de nº 037, sob nº de ordem 090, o presente, devidamente identificado e reconhecido como o próprio pelo Tabelionato acima referido, representado por ALTAMIR ALVES DOS SANTOS, brasileiro, casado, bancário, RG nº MG 3953052-SSP/MG, CPF/MF 568.490.366-53 e, MARCIA FERNANDES DIANA, brasileira, solteira, bancária, RG 3826793-SSP/MG, CPF/MF 403.197.176-15, ambos com endereço comercial na Avenida do Contorno 5892 Funcionários, Belo Horizonte-MG, conforme Procuração lavrada em data de 23 de maio de 2013, às fls. 105/114, do Livro 1130, do 2º Tabelionato de Notas de Osasco, Comarca de Osasco, Estado de São Paulo.* **FIADORES:-** *TENCO SHOPPING CENTERS S/A, CNPJ/MF nº 03.065.552/0001-76, com sede em Rua Desembargador Jorge Fontana, nº 50, Andar 17 e 18, Belvedere, na cidade de Belo Horizonte-MG, neste ato representada por dois Diretores em conjunto, um dos quais necessariamente o Diretor Financeiro, a saber: Francisco Leonardo Moura da Costa (Diretor Financeiro); Milton Eduardo Colen (Diretor de Operações), ambos acima qualificados; Eduardo Gribel Homem de Castro, brasileiro, casado, engenheiro, Cadastro nº 2.302 D-CREA/DF, inscrito no CPF/MF 085.371.601-30, com domicílio e residência em Belo Horizonte-MG (Diretor Presidente); e, Adriana Lilian Camargo, brasileira, casada, engenheira elétrica, Cadastro nº 47.485 D-CREA/MG, CPF/MF 480.648.826-72, com domicílio e residência em Belo Horizonte-MG (Diretoria de Implantação); e, CADETE INCORPORADORA E IMOBILIÁRIA LTDA, com sede na Rodovia BR 282, KM 216, Vila Mariza, na cidade de Lages-SC, CNPJ/MF 06.287.461/0001-73, neste ato representada por sua Sócia Administradora Zélia de Lima Vieira, brasileira, viúva, empresária, RG 8/R 2.593.388/SC, CPF/MF 163.501.709-20, com residência em Lages-SC e domicílio profissional na sede da empresa.* **INTERVENIENTE CONSTRUTORA:-** *CONSTRUTORA PERUZZO LTDA, com sede na Rodovia Br 282, Km 02, Conta Dinheiro, nesta cidade de Lages-SC, CNPJ/MF 01.052.246/0001-70, neste ato representada por seu Diretor Ivacir Daniel Peruzzo, brasileiro, separado judicialmente, industrial, RG 8/R 1.171.717-SSI/SC, CPF/MF 422.562.839-68, com domicílio e residência nesta cidade de Lages-SC - Interveniente Garantidor Hipotecante e, Intervenientes Anuentes:- Não há - VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL HIPOTECADO:- R$*

- segue na F. 4v -

Continua na próxima página -:

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Matricula: 44.330 fls 04v

Continuação:- AV.-1:44.330

*136.100.000,00 (cento e trinta e seis milhões e cem mil reais) - **VALOR DO CRÉDITO ABERTO:** R$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) - Total de Parcelas: 17 - DATA LIBERAÇÃO DA 1ª PARCELA:- 24/09/2013 - Conta Corrente e Agência do Devedor: C/C: 0081600-0 - Agência 3484-3 - Ag. Emp. Belo Horizonte Banco: 237 - TAXA ANUAL DE JUROS:- Nominal 9,39% - Efetiva 9,80% - Percentual de Cobrança da Taxa de Abertura de Crédito:- No ato R$ 0,00 - Na Liberação das Parcelas R$ 0,00 - No Levantamento do Saldo Devedor R$ 0,00 - Valor da Taxa de Administração e Cobrança Mensal na data do Instrumento R$ 25,00 - Valor da Taxa de Inscrição e Expediente (TIE) R$ 2.000,00 - Seguro de Responsabilidade Civil do Construtor (RCC) R$ 0,00 - Seguro Mensal Danos Físicos do Imóvel (DFI) R$ 0,00 - Data Prevista para Término da Obra 24/01/2015 - DATA DE VENCIMENTO DA DÍVIDA 24/09/2015 - Prazo Máximo de Reembolso da Dívida a ser Paga em Prestações Mensais: 156 meses - Taxa Anual de Juros da Dívida Referida na Fase de Retorno: Nominal 9,39% - Efetiva 9,80% - VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO: 24/10/2015 - FORMA E PERÍODO DE REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES: A prestação contratual ou devida e acessórios será reajustada mensalmente, pelo sistema de amortização obtido através da Tabela Price (TP), na data do vencimento do encargo mensal, mediante a aplicação do mesmo índice utilizado para atualização do saldo devedor do Instrumento - FORO ELEITO: Lages-SC - FORMA DE LIBERAÇÃO: Percentual de Obra Executada - TAXA DE ANTECIPAÇÃO DE PARCELA: 0,00% ao ano. - Percentual mínimo de 15% de Obra Executada e 60% de Locação/Arrendamento da Área Bruta Locável (ABL) - TAXA DE PRORROGAÇÃO DA CARÊNCIA:- 2,00% ao ano., sobre a dívida em aberto. E demais Cláusulas e Condições do referido Instrumento do qual fica uma via arquivada neste Ofício. Certifico que foi recolhido o FRJ no valor de R$ 863,20, através da Guia nº 0000.50020.1015.6663, em data de 04/04/2014."* O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: Não incidente por se tratar de ato único na forma do artigo 775, do CNCGJSC e (artigo 237-A da Lei n. 6.015/73). Selo: R$ 3,11. **Protocolo** n. 123.162, de 01/07/2022, do Livro 1"Q". Selo de fiscalização: GLW98548-J8R7. Lages/SC, 06 de julho de 2022. Oficial Registradora Substituta: Lediane Chiodi__________.

AV.-2/44.330: TRANSPOSIÇÃO DE ATO - ADITIVO. Nos termos do artigo 237-A da Lei n. 6.015/73, procede-se a presente para constar que **conforme "AV-13" da matrícula 30.444,** no **"R-7" das matrículas n. 32.052 e 32.055** do Livro n. 2 - Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC, datado de 15, foi grafado que: *"Protocolo n° 103.230 - 13 de Outubro de 2015:- Procede-se a presente averbação, para constar que POR ADITIVO DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO a Cédula Bancaria n° 712.383-3, acima registrada no R-4/32.052, datado de 21 de Setembro de 2015 o qual tem a finalidade de:- Aditar os seguintes itens- prorrogar o prazo de vencimento da Divida para 24/09/2016, tudo conforme item 14 do quadro- Alterar o prazo de reembolso da divida da quantidade de meses indicada no item n° 20 do quadro resumo para a quantidade de meses indicada no item 21 ou seja 156 para 144:-. Assim ajustados o Financiador e a Financiado, declarando não haver intenção de novar, ratificam a Cédula, ora aditado, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alteradas neste documento, que aquele se integra, formando um único e indivisível para todos os fins de direito, do qual fica uma via arquivada neste Ofício".* O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: Não incidente por se tratar de ato único na

- segue na F. 5 -

Continua na próxima página -:

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS
E HIPOTECAS DA COMARCA DE LAGES - SC - LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
FLS. 05

Continuação:-AV.2/44.330

forma do artigo 775, do CNCGJSC e (artigo 237-A da Lei n. 6.015/73). Selo: R$ 3,11. **Protocolo** n. 123.162, de 01/07/2022, do Livro 1"Q". Selo de fiscalização: GLW98549-LULL. Lages/SC, 06 de julho de 2022. Oficial Registradora Substituta: Lediane Chiodi________.

AV.-3/44.330: TRANSPOSIÇÃO DE ATO - ADITIVO. Nos termos do artigo 237-A da Lei n. 6.015/73, procede-se a presente para constar que conforme **"AV-14" da matrícula 30.444,** no **"R-8" da matrícula n. 32.052** e na **"AV-8" da matrícula n. 32.055** do Livro n. 2 - Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC, datado de 07/06/2017, foi grafado: *"Protocolo nº 107.393 - 29 de Maio de 2017:- Procede-se a presente averbação, para constar que POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITAMENTO, MODIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO A INSTRUMENTO PARTICULAR COM GARANTIA HIPOTECARIA ao Contrato nº 712.383-3 , acima registrada, R-4/32.052 datado de 29 de Março de 2.017 o qual tem a finalidade de:-1 INCORPORAR OS ENCARGOS VENCIDOS NO PERÍODO-Período Incorporado 24/02/2017 a 24/03/2017- Valor incorporado R$ 1.768.139,83, Saldo Devedor na Data Base R$ 73.833.009.97- Saldo Devedor após a Incorporação R$ 75.601.149,80- 2 INCORPORAR OS ENCARGOS FUTUROS NO PERÍODO DE 24/04/2017 A 24/07/2017- Período de Vigência da Renegociação 24/08/2017 a 24/01/2018- Data da Repactuação 24/01/2018- Data da Primeira Parcela após a Repactuação 24/02/2018. Assim ajustados o Financiador e a Financiado, declarando não haver intenção de novar, ratificam a Cédula, ora aditado, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alteradas neste documento, que aquele se integra, formando um único e indivisível para todos os fins de direito, do qual fica uma via arquivada neste Ofício".* O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: Não incidente por se tratar de ato único na forma do artigo 775, do CNCGJSC e (artigo 237-A da Lei n. 6.015/73). Selo: R$ 3,11. **Protocolo** n. 123.162, de 01/07/2022, do Livro 1"Q". Selo de fiscalização: GLW98550-AILS. Lages/SC, 06 de julho de 2022. Oficial Registradora Substituta: Lediane Chiodi________.

AV.-4/44.330: TRANSPOSIÇÃO DE ATO - ADITIVO DE ALTERAÇÃO PARA GARANTIA FIDUCIÁRIA. Nos termos do artigo 237-A da Lei n. 6.015/73, procede-se a presente para constar que conforme **"AV-15" da matrícula 30.444,** na **"R-9" das matrículas n. 32.052 e 32.055** do Livro n. 2 - Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC, datados de 28/02/2018, foi grafado: *"Protocolo nº 109.223 - 22 de Fevereiro de 2018:- Procede-se a presente averbação, para constar que POR ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ABERTURA DE CRÉDITO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E OUTRAS AVENÇAS ao instrumento nº 712.383-3, acima registrada, R-3 datado de 26 de Janeiro de 2.018 o qual tem a finalidade de:-PERÍODO INCORPORADO 24/10/2017 a 24/01/2018-VALOR INCORPORADO R$ 2.514.925,57- da carência do pagamento do valor principal da divida e da incorporação do mesmo ao saldo devedor, no período citado, abaixo citado, haverá carência ao devedor quanto ao pagamento do principal e atualização do principal, período em que o devedor pagara os juros mensais do saldo devedor, sendo que o principal e atualização do principal acumulados, serão cauculados e incorporados mensalmente ao saldo devedor na forma do contrato ora aditado, pagando o devedor nesse periodo os juros e a taxa de*

- segue na F. 5v -

Continua na próxima página -:

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

IVRO N° 2 - REGISTRO GERAL
Matricula: 44.330 fls 05v
Continuação:- AV.-4:44.330

administração mensal previstas no contrato ora aditado-PERIODO 24/08/2018 Á 24/10/2020-DATA DA PRIMEIRA PARCELA 24/11/2020- Alterar o prazo do reembolso da divida de 144 meses para 178 MESES- ALTERAÇÃO DA TAXA DE JUROS a partir desta data passa a ser DE 09,39% A.A-NOMINAL E 09,80%A.A -EFETIVA PARA 10,75% A.A, NOMINAL E 11,30%A.A EFETIVA, inserindo também o mecanismo de amortização do saldo devedor do contrato com recursos excedentes do fluxo de caixa dos empreendimentos do grupo Tenco, sendo os quais " fluxo de caixa Vega Shopping Center" referente ao empreendimento "Vila Gardem Shopping" fluxo de caixa Lages Garden Shopping", referente ao empreendimento "Boulervad Lages Shopping, "fluxo de caixa Via Café Garden" referente ao empreendimento Via café Garden Shopping "fluxo de caixa "Bragança Garden Shopping", referente ao empreendimento Itaquá Garden Shopping conforme definido neste aditivo, **LIBERANDO ASSIM A HIPOTECA CONSTANTE DO R-3, E CONSTITUINDO COMO GARANTIA A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE IMÓVEL.** *alterando assim o titulo do contrato em razão da alteração da garantia. demais cláusulas as constante do adtivo o qual fica uma Via Arquivada neste Oficio Assim ajustados o Financiador e a Financiado, declarando não haver intenção de novar, ratificam a Cédula, ora aditado, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alteradas neste documento, que aquele se integra, formando um único e indivisível para todos os fins de direito, do qual fica uma via arquivada neste Oficio".* O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: Não incidente por se tratar de ato único na forma do artigo 775, do CNCGJSC e (artigo 237-A da Lei n. 6.015/73). Selo: R$ 3,11. **Protocolo** n. 123.162, de 01/07/2022, do Livro 1"Q". Selo de fiscalização: GLW98551-BJCH. Lages/SC, 06 de julho de 2022. Oficial Registradora Substituta: Lediane Chiodi______ Lediane.

AV.-5/44.330: TRANSPOSIÇÃO DE ATO - LOCAÇÃO. Nos termos do artigo 237-A da Lei n. 6.015/73, procede-se a presente para constar que conforme **"AV-16" da matrícula 30.444,** no **"R-11"** da matrícula n. 32.052 do Livro n. 2 - Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC, datado de 14/11/2018, foi grafado: *"Protocolo nº 111.054, 06 de Novembro de 2018:- PROCEDE-SE o presente registro, através do CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEL PARA FINS NÃO-RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS, datado de 02 de Outubro de 2018, onde comparecem como Locadora/proprietária, LAGES SHOPPING CENTER S/A, acima qualificada, neste ato, representada por seus Diretores, FABRICIO RODRIGUES AMARAL, RG 8.429.741-SSP/MG, CPF 040.156.326-05, brasileiro, administrador de empresas, casado, residente e domiciliado na Rua Desembargador Jorge Fontana, n° 50, Sala 1701, Bairro de Belvedere, na cidade de Belo Horizonte-MG e, RODRIGO OTAVIO ROCHA CAPURUÇO, RG 4.951.830-SSP/MG, CPF 045.950.856-30, brasileiro, contador, casado, com endereço profissional na Rua Francisco Deslandes, n° 900, Bairro Anchieta, na cidade de Belo Horizonte, na cidade de Minas Gerais-MG;* ***DÁ EM LOCAÇÃO*** *o imóvel objeto desta matricula, para* ***ADMINISTRADORA GERAL DE ESTACIONAMENTOS S.A.,*** *pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 86.862.208/0001-35, com sede na Rua Santo Guerra, n° 83, Lojas 100B, 102B, 110B, 112B, 120B, Bairro Navegantes, na cidade de Porto Alegre/RS, neste ato, representada por seus Diretores, THIAGO PIOVESAN, RG 1060175153-SSP/RS, CPF 710.081.790-00, brasileiro, contador, casado, residente e domiciliado na Avenida Frederico Augusto Ritter, n° 3565, Casa 30,*

- segue na F. 6 -

Continua na próxima página -:

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS
E HIPOTECAS DA COMARCA DE LAGES - SC - LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 06

Continuação:-AV.5/44.330

Bairro Central Parque, na cidade de Cachoeirinha-RS e, JAIME ORLANDO PRAZO COLLAZOS, G257983N, CPF 238.706.708-86, brasileiro, economista, solteiro, residente e domiciliado na Rua Coronel Bordini, nº 1692, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre-RS. PRAZO:- 180 (cento e oitenta) meses, com início previsto para a data de assinatura do Termo de Imissão na Posse, observando o parágrafo primeiro da Cláusula Terceira, do contrato - RESCISÃO:- Conforme previsão da Cláusula Décima Segunda do contrato - VALOR DO ALUGUEL E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:- Conforme disposições da Cláusula Quarta do contrato, na qual consta: O aluguel mensal a ser pago pela LOCATÁRIA à LOCADORA será um percentual incidente sobre o valor do ROL, definido adiante, e será apurado e quantificado, em cada mês de competência, observadas as condições estipuladas nas Cláusulas a seguir: Pela locação, a LOCATÁRIA pagará mensalmente à LOCADORA o Aluguel correspondente a ("Aluguel"):- (i) (a) 80,0% (oitenta por cento) do ROL, do primeiro ao segundo ano de vigência do contrato, (b) 80,0% (oitenta por cento) do ROL, do terceiro ao nono ano de vigência do contrato e (c) 95,0% (noventa e cinco por cento) do ROL, do décimo ao décimo quinto ano de vigência do contrato, obtido com a operação do estacionamento na Área Locada naquele mês, sendo que o mesmo valor de Aluguel será aplicado mensalmente até que seja alcançando, a cada 12 meses de vigência da locação, o batente do ROL acumulado previsto no PLANO DE NEGÓCIOS para o mesmo período; ou (ii) Uma vez que ultrapassado o batente do ROL acumulado, conforme previsto no item acima, o valor do Aluguel passará a ser correspondente a (a) 97,5% (noventa e sete vírgula cinco por cento) do ROL, do primeiro ao segundo ano de vigência do contrato, (b) 90,0% (noventa por cento) do ROL, do terceiro ao nono ano de vigência do contra e, (c) 97,5% (noventa e sete vírgula cinco por cento) do ROL, do décimo ao décimo quinto ano de vigência do contrato, obtido com a operação do estacionamento na Área Locada naquele mês, até o término do período anual; (iii) No mês em que o batente do ROL acumulado for alcançado, como regra de transição aplicável àquele mês específico, o Aluguel será a soma: (a) do resultado da aplicação do percentual indicado no item (i) acima sobre o valor do ROL necessário para atingir o batente; e (b) do resultado da aplicação do percentual indicado no item (ii) acima sobre o montante do ROL que exceder o batente - Exclusivamente para fins de registro, as partes declaram que, na data da assinatura, o Aluguel Mínimo estimado equivale a R$ 5.845,00 (cinco mil, oitocentos e quarenta e cinco reais) - FIADORA:- INDIGO ESTACIONAMENTO LTDA, devidamente qualificada no instrumento ora registrado - INTERVENIENTE-ANUENTE E GARANTIDORA DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA:- TENCO SHOPPING CENTER S.A, devidamente qualificada no instrumento ora registrado - GARANTIAS DA LOCAÇÃO:- Fiança pessoal e solidária prestada pela FIADORA e cessão fiduciária dos créditos oriundos da operação de estacionamento realizada na Área Locada pela LOCATÁRIA - CESSÃO E EMPRÉSTIMO:- Não poderá a LOCATÁRIA sublocar, ceder ou emprestar a Área Locada, quer no todo ou em parte, durante todo o prazo da locação, ou transferir a terceiros o presente Contrato, sem o consentimento por escrito da LOCADORA - Sem prejuízo do disposto da Cláusula Décima Terceira do contrato, no que se refere às obrigações da LOCADORA em caso de alienação fiduciária do imóvel ou do controle da LOCADORA a terceiros, em caso de qualquer alteração no controle acionário da LOCATÁRIA, da LOCADORA, da INTERVENIENTE-

- segue na F. 6v -

Continua na próxima página -:

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL
Matricula: 44.330 fls 06v
Continuação:- AV.-5:44.330

ANUENTE ou da FIADORA, as PARTES deverão comunicar previamente uma à outra acerca da pretendida operação, por escrito, obrigando-se a manter a confidencialidade do teor da comunicação - GARANTIAS DA LOCATÁRIA:- NOTAS PROMISSÓRIAS EMITIDAS PELA LOCADORA, COM AVAL DA GARANTIDORA, EM VALOR PROPORCIONAL À QUANTIA QUE LHES FOI ATRIBUÍDA DO KEY FEE, corrigido monetariamente pelo IPCA e com validade de 15 (quinze) anos, conforme ANEXO XI do contrato. A Nota Promissória deverá ser substituída anualmente e reduzida proporcionalmente à exposição na Operação (em prazo e valor), conforme PLANO DE NEGÓCIOS anexo. Referidas notas promissórias serão emitidas em caráter pro solvendo - DISPOSIÇÕES FINAIS:- A presente Locação é regida pela Lei de Locações e, subsidiariamente, pelo Código Civil - Fica desde já acordado entre as PARTES que a LOCADORA terá o direito exclusivo de explorar comercialmente e veicular mídias e propagandas nas empenas, nas fachadas, nos telhados, no espaço aéreo superior da edificação, nas cancelas do estacionamento, no piso, etc, pelo tempo e modo que julgar adequado, a título oneroso ou gratuito, sem que a LOCATÁRIA tenha qualquer direito sobre dita exploração - A LOCADORA poderá ainda estabelecer no Lages Garden Shopping espaço para lavagem de veículos e manutenção automotiva em geral, em área correspondente a 5% (cinco por cento) do número total de vagas do estacionamento, sendo a eventual receita advinda de tal atividade exclusiva da LOCADORA - A LOCADORA poderá ceder espaços localizados em áreas comuns do Lages Garden Shopping e também na Área Locada para terceiros, sem prejuízo da obrigação da LOCADORA de garantir à LOCATÁRIA o resultado em função da receita e Custos do Estacionamento, para realização de exposições, eventos, espaços promocionais e destinados a merchandising e/ou lazer, dentre outros, sendo certo que a eventual receita delas proveniente reverterá em benefício exclusivo da LOCADORA - E por estarem de acordo, assinam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor, juntamente com 02 (duas) testemunhas - ANEXO XI - NOTA PROMISSÓRIA PRO SOLVENDO ANEXO XII - RESTITUIÇÃO:- Valor R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) - Local da Emissão/Pagamento:- São Paulo-SP - Data de Emissão:- 02 de Outubro de 2018 - Data de Vencimento:- 02 de Outubro de 2033 - Emitente:- LAGES SHOPPING CENTER S/A - Avalista:- TENCO SHOPPING CENTERS S.A. - Beneficiária:- ADMINISTRADORA GERAL DE ESTACIONAMENTOS S.A. - Por esta Nota Promissória, a Emitente promete pagar integralmente, de forma irrevogável, irretratável e incondicionado, à Beneficiária ou à sua ordem, na data de vencimento, o valor de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) em moeda corrente nacional. Esta Nota Promissória é vinculada ao Contrato Master celebrado em 02 de Outubro de 2018, entre a Avalista e a Beneficiária e o Contrato de Locação celebrado em 02/10/2018, entre a Emitente, a Avalista, a Beneficiária e a Fiadora. A Avalista responde solidariamente com a Emitente pela obrigação de pagar a dívida consubstanciada nesta Nota Promissória, de forma irrevogável, irretratável e incondicionada. Esta Nota Promissória é emitida em caráter pro solvendo. A Beneficiária deverá devolver essa nota à Emitente após a liquidação do débito decorrentes dos Contratos acima mencionados. **E, ainda, comparece como Anuente, o BANCO BRADESCO S.A., para esclarecer que não se opõe ao referido contrato ora registrado.** Recolhido o FRJ através de Guia n° 28346670001624918, no valor de R$ 399,90, em data de 06/11/2018, com autenticação n°

- segue na F. 7 -

Continua na próxima página -:

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

Continuação:-AV.5/44.330

E.361.3B5.5EF.EE5.7AE. E demais cláusulas e condições do referido contrato do qual fica uma via arquivada neste Ofício". O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: Não incidente por se tratar de ato único na forma do artigo 775, do CNCGJSC e (artigo 237-A da Lei n. 6.015/73). Selo: R$ 3,11. **Protocolo** n. 123.162, de 01/07/2022, do Livro 1"Q". Selo de fiscalização: GLW98552-TWMI. Lages/SC, 06 de julho de 2022. Oficial Registradora Substituta: Lediane Chiodi________.

AV.-6/44.330: TRANSPOSIÇÃO DE ATO - ADITIVO ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos do artigo 237-A da Lei n. 6.015/73, procede-se a presente para constar que conforme **"AV-17" da matrícula 30.444,** na **"AV-11" da matrícula n. 32.055** do Livro n. 2 - Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC, datado de 27/12/2019, foi grafado: *"Consoante requerimento datado de 18/12/2019, instruído com o Aditivo ao* ***Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária e outras avenças n. 712.383-3*** *celebrado em 30/08/2019 que visa alterar as cláusulas constantes no "R-4/32.055", "R-7/32.055", "AV-8/32.055" e "AV-9/32.055", entre o credor, devedor e fiadores, todos qualificados no aditivo objeto deste registro, procede-se esta averbação para constar que as partes de comum acordo resolveram* ***aditar o contrato*** *nos seguintes termos:* ***a) Alterar o mecanismo para amortização extraordinária do saldo devedor*** *do contrato com recursos do fluxo de caixa operacional do devedor (excluindo impostos), conforme definido ("Cash Sweep"), considerando, para tanto, o fluxo de caixa operacional consolidado decorrente dos empreendimentos listados nos itens 1 a 5 do anexo I a este aditivo ("empreendimentos financiados bradesco") desenvolvidos por sociedade controladas pela Tenco também identificadas nos itens 1 a 5 do anexo I a este aditivo ("spes financiadas");* ***b) Inserir a obrigação do devedor em direcionar os recursos decorrentes da garantia de penhor*** *de recebíveis dos aluguéis oriundos dos contratos de locação/arrendamento para uma conta vinculada, de sua titularidade, aberta junto ao credor, sendo que os recursos nela depositados poderão ser utilizados pelo credor em caso de inadimplemento e deverão ser liberados e transferidos para conta de livre movimentação do devedor caso não tenha ocorrido ou não esteja em curso um evento de vencimento antecipado do contrato;* ***c) Consignar a obrigação da Tenco em reduzir a exposição de dívidas das spes financiadas junto ao credor em valor total,*** *considerando o conjunto das spes financiadas, de* ***R$ 163.000.000,00 (cento e sessenta e três milhões de reais) até 31/12/2021,*** *conforme definido neste instrumento;* ***d) Incorporação dos encargos vencidos nos seguintes períodos:*** *Período incorporado: 24/05/2019 a 24/08/2019 - Valor incorporado: R$ 3.140.414,37;* ***e) Incorporação dos encargos futuros de 24/09/2019 a 24/12/2019; f) Da carência do pagamento do valor principal da dívida e da incorporação do mesmo ao saldo devedor:*** *no período de 24/11/2020 a 24/10/2022, haverá carência ao devedor quanto ao pagamento do principal e atualização do principal, período em que o devedor pagará os juros mensais do saldo devedor, sendo que o principal e atualização do principal acumulados serão calculados e incorporados mensalmente ao saldo devedor na forma do contrato ora aditado, pagando o devedor neste período os juros e a taxa de administração mensal prevista no contrato ora aditado;* ***g) Alterar o prazo de reembolso*** *da dívida de 178 meses* ***para 213 meses*** *de forma que o vencimento final do contrato passará a ocorrer em* ***junho de 2034; h) A alteração da taxa de juros*** *a partir da data da*

- segue na F. 7v -

Continua na próxima página -:

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL
Matricula: 44.330 *fls 07v*
Continuação:- AV.-6:44.330

assinatura deste aditivo passa a ser: Nominal de 10,75% a.a. e Efetiva de 11,30% a.a. ***para: Nominal de 8,60% a.a e Efetiva de 8,95% a.a. DEMAIS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:*** *São as constantes no título do qual fica via arquivada nesta Serventia, sendo que ficam ratificadas todas as demais cláusulas constantes do registro do Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária não alterados neste ato".* O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: Não incidente por se tratar de ato único na forma do artigo 775, do CNCGJSC e (artigo 237-A da Lei n. 6.015/73). Selo: R$ 3,11. **Protocolo** n. 123.162, de 01/07/2022, do Livro 1"Q". Selo de fiscalização: GLW98555-AI40. Lages/SC, 06 de julho de 2022. Oficial Registradora Substituta: Lediane Chiodi_______________.

AV.-7/44.330: TRANSPOSIÇÃO DE ATO - ADITIVO ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos do artigo 237-A da Lei n. 6.015/73, procede-se a presente para constar que conforme **"AV-18" da matrícula 30.444,** na **"R-12"** da matrícula n. 32.055 do Livro n. 2 - Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC, datado de 09/12/2021, foi grafado que: "Consoante requerimento datado de 20/10/2021, instruído com o Aditivo ao Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária e Outras Avenças objeto deste registro, celebrado em 24/09/2013 entre o **CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO BRADESCO S/A,** instituição financeira de direito privado, inscrito no CNPJ n. 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Deus, sn, Vila Yara, Osasco/SP, neste ato representado por Mara Denise de Freitas Bolognesi, brasileira, inscrita no CPF n. 285.670.028-42, portadora da Carteira de Identidade RG n. 28.590.617-3, expedida pela SSP/SP, solteira, bancária; e, Maria Gorete Soares da Silva, brasileira, inscrita no CPF n. 026.433.314-43, portadora da Carteira de Identidade RG n. 5.433.156, expedida pela SSP/SP, casada, bancária, conforme Procuração Pública lavrada em 06/01/2021, à folha 259, no livro 1176; e, substabelecimento lavrado em 08/02/2021, às folhas 379 a 382, no livro 1181, ambos do 1° Tabelionato de Notas de Osasco/SP, devidamente confirmados e arquivados nesta Serventia. **DEVEDOR E FIDUCIANTE: LAGES SHOPPING CENTER S/A,** sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ n. 10.917.203/0001-09, com sede em Rodovia BR-282, KM 216, Bairro Guarujá, Lages-SC, neste ato representada por Eduardo Ramos Canonico, brasileiro, inscrito no CPF n. 123.619.358-05 e portador da Carteira de Identidade RG n. 23.191.373, expedida pela SSP/SP, casado, economista, com endereço profissional na Rua Francisco Deslandes, n. 900, Bairro Anchieta, Belo Horizonte/MG; e, Rafael Freitas de Aguiar, brasileiro, inscrito no CPF n. 000.804.017-67 e portador da Carteira de Identidade RG n. 11.106.095-0, expedida pela IFP/RJ, casado, engenheiro, com endereço profissional na Avenida Cidade Jardim, n. 803, 8° andar, Bairro Itaim Bibi, São Paulo/SP, conforme Procuração lavrada em 08/09/2020, à folha 170-F, no livro 225-P, do 1° Tabelionato de Notas da Comarca e Município de Igarapá/MG, devidamente confirmada e arquivada nesta Serventia. **INTERVENIENTES FIADORES: CADETE INCORPORADORA E IMOBILIÁRIA LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 06.287.461/0001-73, com sede na Rodovia BR 282, KM 216, Bairro Vila Mariza e Guarujá, Lages/SC, neste ato, representada por Zélia de Lima Vieira, brasileira, nascida em 06/06/1945 (76 anos), inscrita no CPF n. 163.501.709-20, portador da Carteira de Identidade RG n. 2.593.388 expedida pela SESP/SC em 30/01/1996, viúva, empresária, residente e domiciliada em

- segue na F. 8 -

Continua na próxima página -:

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS
E HIPOTECAS DA COMARCA DE LAGES - SC - LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 08

Continuação:-AV.7/44.330

Lages/SC, conforme Cláusula 15° do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade Limita consolidado após a Segunda Alteração, registrado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina em 20/04/2007, sob o n. 20063107740, protocolo n. 06/310774-0, NIRE n. 42 2 0345879-1 e Certidão Simplificada emitida pela referida Junta Comercial em 27/09/2021, devidamente arquivados nesta Serventia; e, **TENCO SHOPPING CENTERS S/A,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 03.065.552/0001-76, com sede em Rua Francisco Deslandes, n. 900, Bairro Anchieta, Belo Horizonte/MG, neste ato, representada por Eduardo Ramos Canonico, brasileiro, inscrito no CPF n. 123.619.358-05 e portador da Carteira de Identidade RG n. 23.191.373, expedida pela SSP/SP, casado, economista, com endereço profissional na Rua Francisco Deslandes, n. 900, Bairro Anchieta, Belo Horizonte/MG e Rafael Freitas de Aguiar, brasileiro, inscrito no CPF n. 000.804.017-67 e portador da Carteira de Identidade RG n. 11.106.095-0, expedida pela IFP/RJ, casado, engenheiro, com endereço profissional na Avenida Cidade Jardim, n. 803, 8° andar, Bairro Itaim Bibi, São Paulo/SP, conforme Procuração lavrada em 08/09/2020, à folha 170-F, no livro 225-P, do 1º Tabelionato de Notas da Comarca e Município de Igarapá/MG, devidamente confirmada e arquivada nesta Serventia, procede-se esta averbação para constar que as partes de comum acordo resolveram **aditar a cédula** nos seguintes **termos: I -** Que o **saldo devedor do contrato representado na data de 29/10/2020 é de R$ 95.492.910,90** (noventa e cinco milhões quatrocentos e noventa e dois mil novecentos e dez reais e dez centavos), sendo que o Devedor conferiu, aceita e confessa dever o referido valor, o qual foi apurado conforme os parâmetros e condições já fixados no contrato ora aditado; **II -** Consignar que, na hipótese de não ocorrência de um evento de liquidez até **31/12/2024** (inclusive), a Tenco concede, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, o direito ao Credor para prospectar comprador para a ações de emissão da Tenco ou estruturar IPO da Tenco, a partir de **01/01/2025. III -** Em **15/05/2020** houve a incorporação dos encargos vencidos no período: Período incorporado: 24/03/2020 a 24/04/2020; Valor incorporado: R$ 1.302.553,07 (Hum milhão, trezentos e dois mil, quinhentos e cinquenta e três reais e sete centavos); **IV -** Em **15/05/2020** houve a incorporação do encargo futuro de **24/05/2020; V -** Em **30/06/2020** houve a incorporação do encargo em atraso de **24/06/2020; VI -** Em **30/06/2020** houve a incorporação dos encargos futuros de **24/07/2020 a 24/12/2020; VII -** Incorporação dos encargos futuros a partir da data deste aditivo até **24/12/2022.** No período acima, serão incorporados, mês a mês, ao saldo devedor todos os encargos incidentes nas referidas parcelas como: juros, encargos moratórios, atualização monetária e taxa mensal de administração de contratos. **VIII - DA CARÊNCIA DO PAGAMENTO DO VALOR DO PRINCIPAL DA DÍVIDA:** No período abaixo citado, haverá carência ao devedor quanto ao pagamento do principal, período em que o devedor pagará os juros mensais do saldo devedor, sendo que o principal e atualização do principal acumulados, serão calculados e incorporados mensalmente ao saldo devedor na forma do contrato ora aditado, pagando o devedor nesse período os juros e a taxa de administração mensal prevista no contrato ora aditado. Período: 24/01/2023 a 24/12/2023. Data da primeira parcela: 24/01/2024. Em **24/01/2024** se reiniciará o pagamento mensal da parcela integral acrescida de todos os encargos, juros e atualização e taxa mensal da administração de contrato, na forma do contrato aditado. **IX - ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA DÉCIMA DO CONTRATO RELATIVA À FORMA DE REAJUSTE DO SALDO**

- segue na F. 8v -

Continua na próxima página -:

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

.:onr

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

DEVEDOR: A partir da data deste instrumento a apuração do saldo devedor obedecerá aos seguintes critérios: **a)** Serão realizados, mensalmente, pela aplicação da taxa referencial (TR) divulgada pelo Banco Central do Brasil (BACEN), ficando eleita como data base a data atual deste contrato; **b)** A taxa de juros do saldo devedor aplicada será composta pela taxa de juros prefixada *(SPREAD* do Credor) combinada pela remuneração adicional dos depósitos de poupança, em cada período de rendimento; **c)** Segundos os parâmetros acima a taxa de juros praticada na data deste contrato é de **8,60%** ao ano (nominal) e **8,95%** ao ano (efetiva). **X - ALTERAÇÃO DA TAXA DE JUROS:** Passa a ser de Nominal de **8,60%** ao ano e Efetiva de 8,95% ao ano para **TR + Poupança + 2,76% ao ano (nominal) e TR + Poupança + 2,80% ao ano (efetiva),** entretanto, caso não ocorra evento de liquidez até **31/12/2024,** a taxa de juros passará automaticamente para **TR + Poupança + 5,04% ao ano (nominal) e TR + Poupança + 5,16% ao ano (efetiva). XI -** Inclusão de nova obrigação de vencimento antecipado obrigatório da dívida em até 10 (dez) dias úteis da liquidação de eventual IPO da Tenco ou venda de controle da Tenco, sob pena de possibilidade de vencimento antecipado da dívida. **XII -** Consignar que, a partir da data de assinatura deste aditivo, as partes concordam expressamente revogar e tornar sem efeito as seguintes clásulas do aditivo ao contrato celebrado em 30/08/2018: **a)** Cláusula segunda (do Cash Sweep); e, **b)** Cláusula quarta (da obrigação de redução das dívidas). **XII - LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA A VALOR DE MERCADO:** Fica facultado ao devedor efetuar o pagamento antecipado, parcial ou integral do empréstimo concedido nos termos do contrato, sem prejuízo das garantias constituídas, mediante prévio aviso por escrito, com prazo mínimo de 5 (cinco) dias de antecedência ao credor, especificamente no caso de amortização ou liquidação antecipada (a amortização de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), prevista nesse aditivo não será considerada como liquidação antecipada). **DEMAIS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:** São as constantes no título do qual fica via arquivada nesta Serventia, sendo que ficam ratificadas todas as demais cláusulas constantes do registro do Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária e Outras Avenças não alterados neste ato". O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: Não incidente por se tratar de ato único na forma do artigo 775, do CNCGJSC e (artigo 237-A da Lei n. 6.015/73). Selo: R$ 3,11. **Protocolo** n. 123.162, de 01/07/2022, do Livro 1"Q". Selo de fiscalização: GLW98553-IOHH. Lages/SC, 06 de julho de 2022. Oficial Registradora Substituta: Lediane Chiodi ______.

AV.-8/44.330: TRANSPOSIÇÃO DE ATO - CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. Nos termos do artigo 237-A da Lei n. 6.015/73, procede-se a presente para constar que na **"AV-19"** da matrícula n. 30.444 do Livro n. 2 - Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC, datado de 06/07/2022, foi grafado: "Consoante requerimento datado de 15/02/2018, procede-se esta averbação, nos termos do artigo 9° da Lei 4.591/1964 para constar: **a)** [...]; **b)** a **CONVENÇÃO DO "CONDOMÍNIO LAGES SHOPPING CENTER",** situado na margem direita da Rodovia BR 282, km 216, entre os Bairros Vila Mariza e Guarujá, no perímetro urbano da cidade de Lages/SC, foi **registrada em inteiro teor sob n. 9.490 no Livro 3 - Registro Auxiliar deste Ofício".** O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: Não incidente por se tratar de ato único na forma do artigo 775, do CNCGJSC e (artigo 237-A da Lei n. 6.015/73). Selo: R$ 3,11. **Protocolo** n. 123.162, de 01/07/2022,

- segue na F. 9 -

Continua na próxima página -:

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4
Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui a certidão.

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS
E HIPOTECAS DA COMARCA DE LAGES - SC - LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 09

Continuação:-AV.8/44.330

do Livro 1"Q". Selo de fiscalização: GLW98554-Z7U0. Lages/SC, 06 de julho de 2022. Oficial Registradora Substituta: Lediane Chiodi ________.

O referido é verdade e dou fé.

Lages - SC, 22 de novembro de 2022, às 17:40:26.

Emol: C=R$ 22,22 + SF=R$ 3,11 = R$ 25,33 - CG

Ass:________________________________

Cristine Jance Goedert - Escrevente

Poder Judiciario
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Selo Normal
GPW69163-OG8E
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado