

Avaliado em _____ / _____ / _____
 Destinação Final
 Guarda permanente
 Amostragem
 Eliminar em _____ / _____ / _____



CÓDIGO DE BARRAS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
 PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA

210 Vol

ETIQUETA DE LEITURA ÓTICA

0260447-16.2010.8.19.0001

13/08/2010 - 16:06

2º Office Reg
 Dep.

Cartório da 1ª Vara Empresarial - Empresarial

Falência de Empresários, Socied. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq. Porte -
 Requerimento - Autofalência

M Fal: MASSA FALIDA DE S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE)
 M Fal: MASSA FALIDA DE RIO SUL LINHAS AEREAS SA
 M Fal: MASSA FALIDA DE NORDESTE LINHAS AEREAS SA
 Adv: Wagner Braganca (Rj109734)
 Adv: Fábio Nogueira Fernandes (Rj109339)

ETIQUETA DE DISTRIBUIÇÃO

0260447-16.2010.8.19.0001

Interess: BRASILIAN AMERICAN MERCHANT BANK
 Adv: Rita Maria da Conceição Miranda (Rj052834)
 Adv: Renata Oliveira Breves (Rj184026e)
 Interess: PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S.A.
 Adv: Cláudio Costa e Castro (Rj140826)
 Admís Just: LICKS CONTADORES ASSOCIADOS LTDA
 Interess: AMADEUS BRASIL LTDA
 Adv: Vitor Carvalho Lopes (Rj131298)
 Interess: FABIO AGUIAR MUNHOZ SOARES
 ANDESA CRISTINA KILIPPEI MUNHOZ SOARES

UIZ Dr. 1ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL
 JUIZ TITULAR: LUIZ ROBERTO AYCOUB
 RE: MARCIO RODRIGUES SOARES

AUTUAÇÃO

DATA DA AUTUAÇÃO: _____ / _____ / _____

REG. DE SENT.: LIVRO FLS.

JUSTIÇA GRATUITA: SIM NÃO

Juízo de Direito da 1ª Vara Empresarial
Processo:

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que:

() **ENCERREI** à fls. _____ o _____ volume destes autos.

INICIEI à fls. 4003 o 23º volume destes autos.

Rio, 16 / 05 / 2012.

4001
8

BOLSA DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS DO RIO DE JANEIRO

Departamento de Avaliações - CREA nº 1990-200849

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI/VARIG - 002/2012

CLIENTE: S/A. (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE)
"FALIDO".

OBJETO: IMÓVEL COMERCIAL SITUADO NA RUA
CÔNEGO CASTRO, Nº 120, PARANGABA -
MUNICÍPIO DE FORTALEZA/CE.

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO
PARA COMPRA E VENDA.

REF.: ABRIL / 2012

4002
B

ÍNDICE

| | |
|---|-------|
| 1.0 – OBJETIVO | 03/11 |
| 2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO | 03/11 |
| 3.0 – PREMISSAS BÁSICAS | 03/11 |
| 4.0 – METODOLOGIA ADOTADA | 04/11 |
| 5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL | 04/11 |
| 5.1 – Localização | |
| 5.2 - Logradouro de Situação | |
| 5.3 - Equipamentos Urbanos | |
| 5.4 – Circunvizinhança | |
| 6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO | 06/11 |
| 6.1 – Terreno | |
| 6.2 - Benfeitorias | |
| 7.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS | 08/11 |
| 7.1 - Valores de Mercado para Compra e Venda | |
| 8.0 – CONCLUSÃO | 11/11 |
| ANEXOS: | |
| I CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO | |
| II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO | |
| III MEMÓRIA DE CÁLCULO | |

4003
f

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - OBJETIVO

O presente estudo patrimonial, solicitado por **S/A. (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE) "FALIDO"**, tem por objetivo a determinação dos Valores de Mercado para Compra e Venda, do imóvel comercial localizado na **Rua Cônego Castro, nº 120 - Distrito de Parangaba, Município de Fortaleza/CE**, com base em dados técnicos e mercadológicos levantados e interpretados pelo corpo técnico da BNI, para abril do corrente ano.

2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO

Com base nas considerações, vistoria, informações obtidas e critérios adotados, adiante expostos, o **Valor de Mercado para Compra e Venda**, consignados neste laudo relativo ao imóvel comercial situado à **Rua Cônego Castro, nº 120 - Distrito de Parangaba, Município de Fortaleza/CE**, nesta data é de: **R\$ 1.400.000,00 (hum milhão e quatrocentos mil reais)**, para o mês de abril do corrente ano, assim distribuídos:

| IMÓVEL: RUA CÔNEGO CASTRO - DISTRITO DE PARANGABA - FORTALEZA/CE | | | |
|--|------------|---------------------|----------------|
| Área (m ²) | | Valor de Mercado de | |
| Terreno | Construída | Terreno | Benfeitorias |
| 2.370,00 | 491,00 | R\$ 1.235.000,00 | R\$ 165.000,00 |
| MATRICULA: 12676 | | | |

3.0 - PREMISSAS BÁSICAS

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT, além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados - Circulares nº 260 de 8 de julho de 2004 e 284 de 15 de fevereiro de 2005), etc.

O imóvel foi admitido como livre e desembaraçado de quaisquer comprometimentos, (judiciais e extra-judiciais) que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto os registrados no escopo do trabalho.

As informações fornecidas pela consultante e/ou pelos representantes credenciados pela mesma foram consideradas satisfatórias, idôneas e tecnicamente adequadas ao processo, tendo sido a vistoria realizada em 11/04/2012, ocasião em que foram levantadas as características físicas e especificações do imóvel.

Este Laudo de Avaliação constitui peça única, não devendo, portanto, nenhuma informação isolada ser objeto de análise parcial ou de conclusões antecipadas.

4.0 - METODOLOGIA ADOTADA

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação, foram adotados os métodos "**Comparativo de Dados de Mercado**" e do "**Custo de Reprodução de Benfeitorias**", preconizados pelas normas técnicas NB-14653-02/04 para "**Avaliação de Imóveis Urbanos**, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas", assim utilizados:.

Terreno – Método Comparativo de Dados de Mercado

O processo consiste na apuração do Valor de Mercado para Compra e Venda de um imóvel através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, recentemente transacionados ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos valores.

Benfeitorias – Método do Custo de Reprodução de Benfeitorias

Este método consiste na determinação do custo atual de reprodução da benfeitoria, observando-se todas as características originais da construção.

O valor da construção é definido adotando-se o custo unitário básico de construção, determinado por consultas a revistas especializadas em índices e custos da construção civil (EDITORA PINI). Sobre este montante se acresce uma porcentagem relativa aos fatores não incluídos no valor da construção, tais como: taxa de BDI, custos do projeto, emolumentos, etc, estabelecendo-se assim o valor de reposição da construção, aplicando-se a seguir, um fator de depreciação estabelecido pelo **Método de Ross-Heidecke** (função do estado de conservação e idade aparente da construção), chegando-se assim ao valor atual da construção.

4005
h

Cálculo do Valor Final do Imóvel

O valor do imóvel é obtido pela soma dos valores calculados para o terreno e benfeitoria (Valor Patrimonial), ajustado pela aplicação de uma taxa de oferta (Valor de Mercado para Compra e Venda).

- Nível de Rigor

Quanto à fundamentação, esta avaliação enquadra-se segundo o item 7.2 da NB-14653-02/04 (antiga NBR-5676/88), como **Avaliação de Grau II**. Quanto ao nível de rigor, como de **Grau III** (amplitude do intervalo < 30%).

5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

5.1 - Localização:

Endereço: O imóvel está situado na Rua Cônego Castro, nº 120, esquina com a Rua Afrânio Peixoto – Distrito de Parangaba - Município de Fortaleza/CE, a cerca de 50,00m da futura estação do Metrô de Fortaleza, de Vila Peri.

5.2 - Logradouro de Situação

A Rua Cônego Castro está delimitada pelas Carlos Amora e Av. Quarto Anel Viário. Apresenta traçado retilíneo no trecho em estudo, perfil plano com pista asfaltada, passeios laterais em cimentado e iluminação especial à base de vapor de mercúrio.

Com tráfego pouco expressivo de veículos em um único sentido, classifica-se como logradouro secundário do bairro.

5.3 - Equipamentos Urbanos

O local beneficia-se de toda a infra-estrutura existente, tais como: rede de distribuição de energia elétrica de baixa e alta tensão, água potável, rede telefônica, coleta de lixo, bombeiros, hospitais, etc.

A região apresenta um infra-estrutura comercial de atendimento imediato, sendo complementada pelo centro comercial disponível no centro de Fortaleza, onde está implantada sofisticada infraestrutura comercial e de prestação de serviços, inclusive agências bancárias e grandes magazines, proporcionando excelente atendimento à população local.

5.4 - Circunvizinhança

Na vizinhança mais imediata do imóvel são encontrados edificações residên-

4006
6

ciais de bom a médio padrão sócio-econômico, alguns transformados para uso comercial e imóveis comerciais de atendimento imediato, destacando-se a Estação de Vila Peri, já mencionada e mais afastado, as obras do futuro Shopping Center de Parangaba.

4.5 - Transportes

Pelas Avs. Godofredo Maciel e Gen. Osório de Paiva e pela Rua 1ª de Janeiro, entre outras, circulam linhas de ônibus, complementadas pelos trens do Sistema Ferroviário de Fortaleza, através da Estação de Vila Peri, proporcionando boa ligação com os demais bairros da cidade e municípios vizinhos.

6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO

O imóvel avaliando é constituído de terreno e benfeitorias, anteriormente explorado como "clubes campestre", com as seguintes características:

6.1 - Terreno

Terreno situado no distrito de Parangaba, a Rua Cônego Castro com a Rua Afrânio Peixoto, vizinho ao prédio de residência do Professor Manoel Teófilo s/n, de forma irregular, formado por retângulos, os quais em as seguintes medidas e limites: 1º retângulo: ao norte, com a casa do Professor Manoel Teófilo, por onde mede 33,50m; ao sul, com a Rua Afrânio Peixoto, por onde mede 29,00m; ao leste, com a Rua Cônego Castro, por onde mede 32,00m; e ao oeste, com parte do segundo retângulo, por onde mede também 32,00m; o 2º retângulo: ao norte, com uma Rua sem denominação oficial, por onde mede 24,00m; ao sul com a Rua Afrânio Peixoto, por onde também mede 24,00m; ao leste, com parte do 1º retângulo, já descrito e com terreno da residência do Prof. Manoel Teófilo, por onde mede 64,00m.

Área total: 2.370,00m²

Conforme Certidão nº 22.847 do Registro de Imóveis da 2ª Zona desta cidade.

6.2 – Benfeitorias

1 – Bar e churrasqueira.

Casa térrea, edificada junto á divisa lateral direita, em estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria revestida, esquadrias de madeira e cobertura em telhas de barro assentes em trama de madeira.

Abriga depósito e sanitário e, anexo cobertura em estrutura de madeira e cobertura em telhas de barro assentes em madeira, aberto na parte frontal e lateral.

Os pisos são em cimentado, paredes em pintura sobre massa e teto em telhas vã.

2 - Sanitários/vestiários

Localizados no dente do 1º retângulo, constitui-se de uma edificação térrea, em estrutura de concreto, fechamentos em alvenaria revestida, esquadrias de madeira e cobertura em telhas de barro, abrigando sanitários/vestiários coletivos, masculino e feminino.

Os pisos são em cerâmica, paredes em pintura e teto em telha vã e parte em lambri de PVC.

3 – Muros de delimitação em alvenaria com cintas e colunas de amarração em concreto armado, altura 3,00m e portões de acesso em folhas metálicas.

4 – Campo de futebol, gramado e com iluminação.

O hall principal com piso em granito, paredes com pé-direito duplo, em pintura sobre massa e vidros blindex para a loja, teto em laje.

O acesso vertical é garantido por 3 (três) elevadores ATLAS, sendo dois sociais e um de serviço, com cabines em aço escovado, além de escadas de ligação com degraus em mármore, sem ante-câmara, sem portas corta-fogo. O estado de conservação é regular.

Área construídas: 491,00m²

Vida útil prevista: 80 anos.

Idade: aparente: 25 anos.

Vida útil residual: 55 anos.

Estado de conservação: Entre bom e regular.

Vagas de garagem: -

Obs.: 1. O documentário Fotográfico anexo, complementa a presente descrição.

4008
B

7.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

7.1 - Terreno

Para a determinação dos Valores de Venda dos imóveis, utilizou-se o Método Comparativo de Mercado, que permite através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado, a comparação direta com outros imóveis semelhantes, recentemente transacionados ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas no mercado, sendo ponderados, tecnicamente, os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação de valores.

Assim, com base nos elementos obtidos na pesquisa desenvolveu-se o estudo comparativo, através da Estatística Clássica (Teoria das pequenas amostras), sobre uma amostra de 11 (onze) dados, compreendendo três fases a saber:

1. homogeneização dos elementos componentes da amostra, para compatibilizá-la com o imóvel avaliando.
2. Determinação dos parâmetros básicos da amostra: média, desvio padrão, coeficiente de variação, etc.
3. Determinação do valor da área avalianda, em vista de seus atributos.

Estes elementos são submetidos a uma homogeneização técnica feita com o auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa a ponderação das características e atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação de seus preços, tais como: área, localização, estado de conservação, padrão de acabamento e oferta. Os fatores usados nesta avaliação são os seguintes:

F1 - FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com imóvel avaliando, em função da área relativa dos mesmos, considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de 0,6 a 1,4, ou:

$$F1 = (s/S)^{1/4}$$

Onde: s = área do elemento de pesquisa

S = área do imóvel avaliando

Quando a variação entre as duas áreas for menor que 30%; ou

$$F1 = (s/S)^{1/8}$$

Quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%.

F2 - FATOR DE TRANSPOSIÇÃO (Localização)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em

4009
g

avaliação, em função da localização relativa dos mesmos, bem como sua posição (frente ou meio de rua), considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,6 a 1,40.

F3 - FATOR DE PADRÃO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função do padrão construtivo, relativos, dos mesmos, considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,6 a 1,40.

F3 - FATOR DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função do Estado de conservação, relativos, dos mesmos, considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,6 a 1,40.

F4 - FATOR OFERTA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função das características de acabamento do imóvel, variando em torno de 10% a 30%, conforme o imóvel.

- Temos pois:

$$X_m = R\$ 581,70/m^2$$

$$d_p = R\$ 149,11/m^2$$

$$\text{coeficiente de variação: } 0,260 \text{ (26,00\%)}$$

$$\text{"t" de Student} = 1,37$$

Intervalo de Confiança:

$$\text{Limites superior: } R\$ 581,70/m^2 + 1,37 \times (149,11/10^{0,5})$$

$$\text{Limites inferior: } R\$ 581,70/m^2 - 1,37 \times (149,11/10^{0,5})$$

Com base na amostra empregada, se obteve o seguinte intervalo de confiança, conforme preconizado pela NBR-14653-02/04, Norma Brasileira Para Avaliação de Imóveis Urbanos:

| INTERVALO DE CONFIANÇA A 80% | | | |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Área | Limite inferior | Limite Central | Limite superior |
| 2.370,00m ² | R\$ 517,10/m ² | R\$ 581,70/m ² | R\$ 646,30/m ² |

Para a atribuição do valor do imóvel avaliando, considerou-se entre outros, os seguintes fatores:

4040
g

-
- Trata-se de amostra composta exclusivamente de ofertas;
 - Localização do imóvel, em área de abrangência do futuro shopping Parangaba e,
 - Imóvel totalmente beneficiado, com frente múltipla;
-

Assim, aplicando-se a área do imóvel avaliando ao valor unitário adotado, considerando seu atributos, obteve-se o montante avaliatório conforme memória de cálculo do Anexo III, em números redondos, de:

Vterreno = R\$ 1.378.600,00 (hum milhão, trezentos e setenta e oito mil e seiscentos reais)

6.2 - Valor das Construções - Método do Custo de Reprodução.

Este método consiste na determinação do custo atual de reprodução das benfeitorias, observando-se todas as características originais da construção, sendo o valor da construção definido adotando-se o custo unitário básico de construção, determinado por consultas feitas a revistas especializadas, em índices e custos da construção civil (EDITORA PINI). Este valor é multiplicado pela área equivalente de construção do imóvel. Sobre este montante se acresce uma porcentagem relativa aos fatores não incluídos no valor da construção, tais como: taxa de BDI, custo do projeto, emolumentos, etc, estabelecendo-se assim o valor de reposição da construção.

A este valor aplica-se um fator de depreciação estabelecido pelo Método de Ross-Heideck (função do estado de conservação e idade aparente da construção), chegando-se assim ao valor atual da construção.

A este valor aplica-se um fator de depreciação estabelecido pelo Método de Ross-Heidecke (função do estado de conservação e idade aparente da construção), chegando-se assim ao valor atual da construção.

Assim, teremos o valor de:

Vbenf. = R\$ 183.350,00 (cento e oitenta e três mil, trezentos e cinquenta reais).

4011
g

6.3 - Valor Final do Imóvel

O valor final da avaliação foi obtido a partir das parcelas relativas ao terreno admitido como livre e, do valor atual das especificações, cuja soma corresponde aos investimentos necessários para reprodução do imóvel em análise, nas mesmas condições em que encontra (Valor Patrimonial). Deste valor foi descontado uma taxa de 10% de oferta, considerando os atributos do imóvel avaliando, acima citados, a região em que o mesmo se insere, resultando o valor de:

$$V_{\text{imóvel}} = (V_{\text{terreno}} + V_{\text{construções}}) \times 0,85$$

$$V_{\text{imóvel}} = (\text{R\$ } 1.378.600,00 + \text{R\$ } 183.350) \times 0,90 =$$

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 1.405.755,00, \text{ que arredondamos por arbítrio, para:}$$

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 1.400.000,00 \text{ (hum milhão e quatrocentos mil reais)}$$

8.0 - CONCLUSÃO:

Baseados no escopo acima desenvolvido e considerando todos os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local, **AVALIAMOS o Valor de Mercado para Compra e Venda**, para o imóvel comercial situado na Rua Cônego Castro, nº 120, na esquina com a Rua Afrânio Peixoto – Distrito de Parangaba - Município de Fortaleza/CE, em: **R\$ 1.400.000,00 (hum milhão e quatrocentos mil reais)**, para abril do corrente ano, distribuídos conforme item 2.0, acima.

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2012.

JÚLIO ORLANDO D. M. DE ALMEIDA
Engenheiro
CREA Nº 32.171-D/ RJ

MARCUS VINICIUS R. LOPES
Diretor e Responsável Técnico
CREA Nº 103.790-D/RJ

OBS: Este laudo é constituído de 11 páginas em uma só de suas faces, numeradas em seqüência de 1 a 11, todas devidamente rubricadas.

ANEXOS:

- I CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO
- II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- III MEMÓRIA DE CÁLCULO

402
b

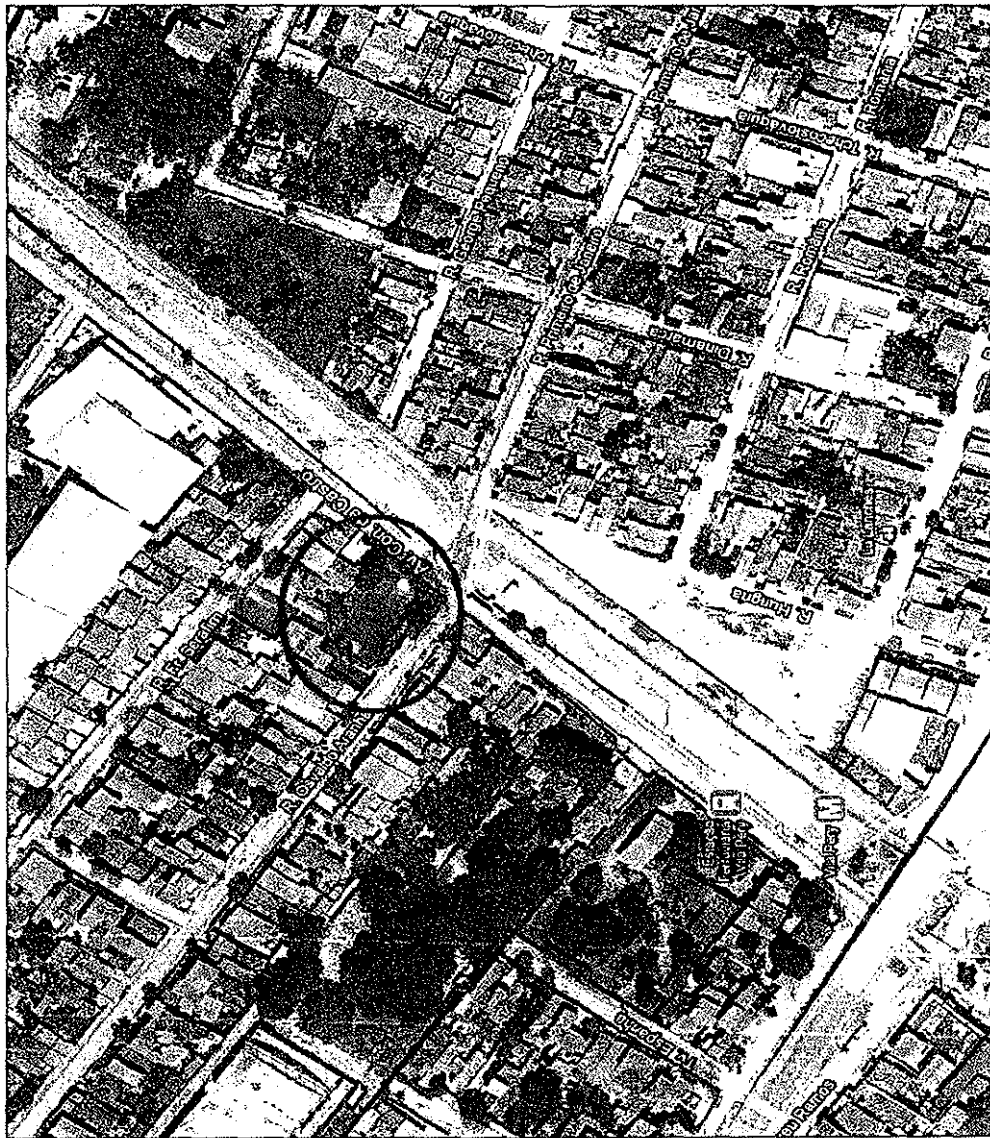
LAUDO DE AVALIAÇÃO

BNI/VARIG - 002/2012

ANEXO I

CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO

4013
g



10/4
CA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BNI/VARIG - 002/2012

A N E X O I I

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO



Rua Cônego Castro – Parangaba – Fortaleza/CE.



Rua Afrânio Peixoto – Parangaba – Fortaleza/CE.

4016
g

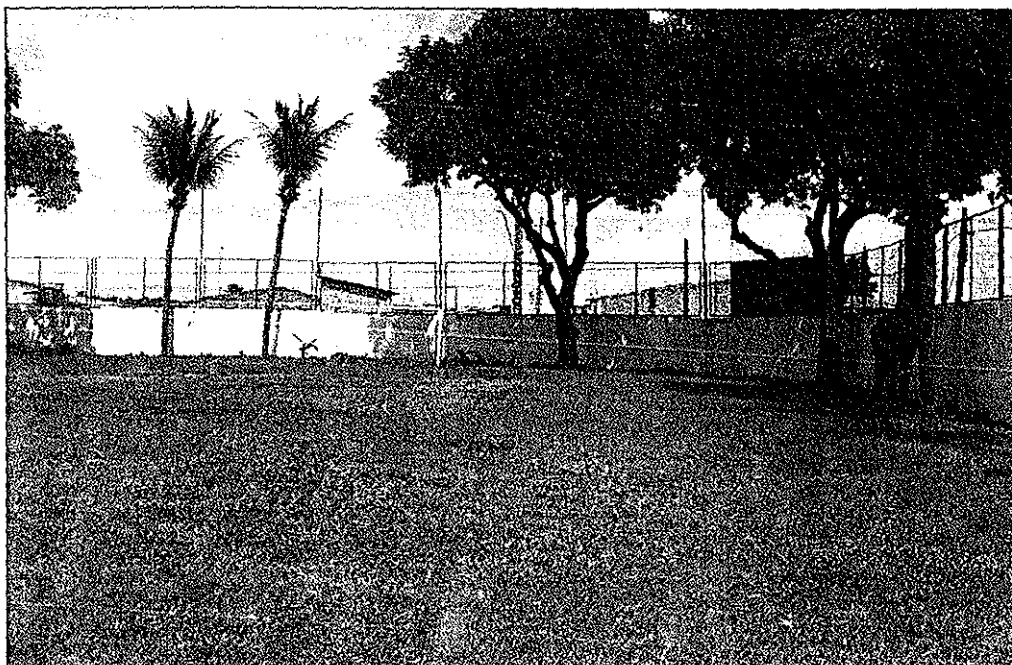


Acesso ao imóvel. Rua Cônego Castro – Parangaba – Fortaleza/CE.



Detalhes internos. Área gramada e restaurante.

4017
8

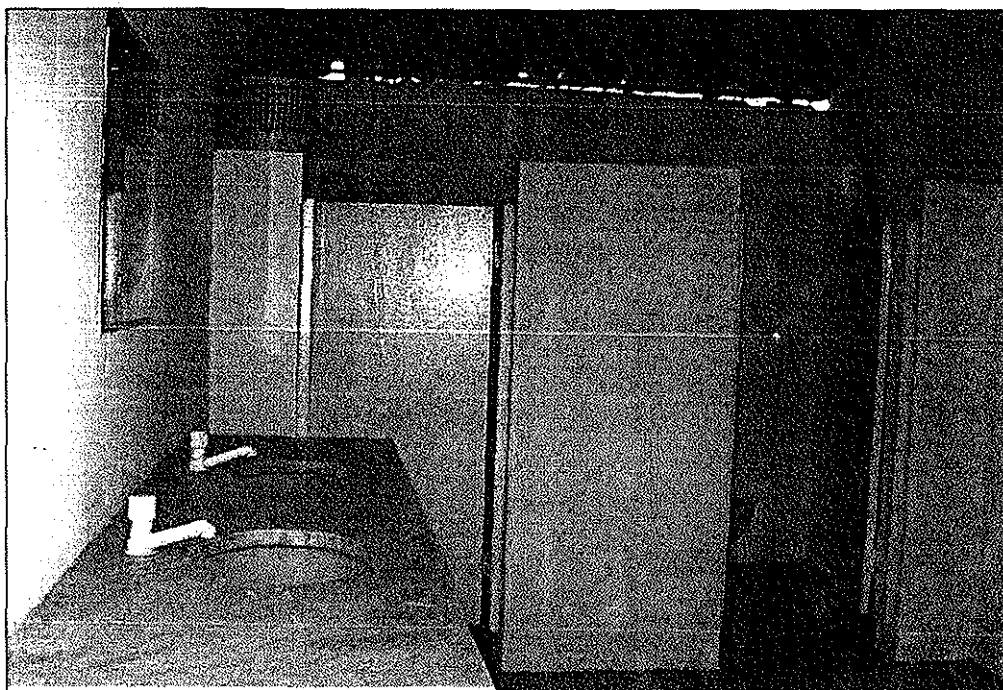


Detalhes internos. Campo de futebol, cercado e com iluminação.

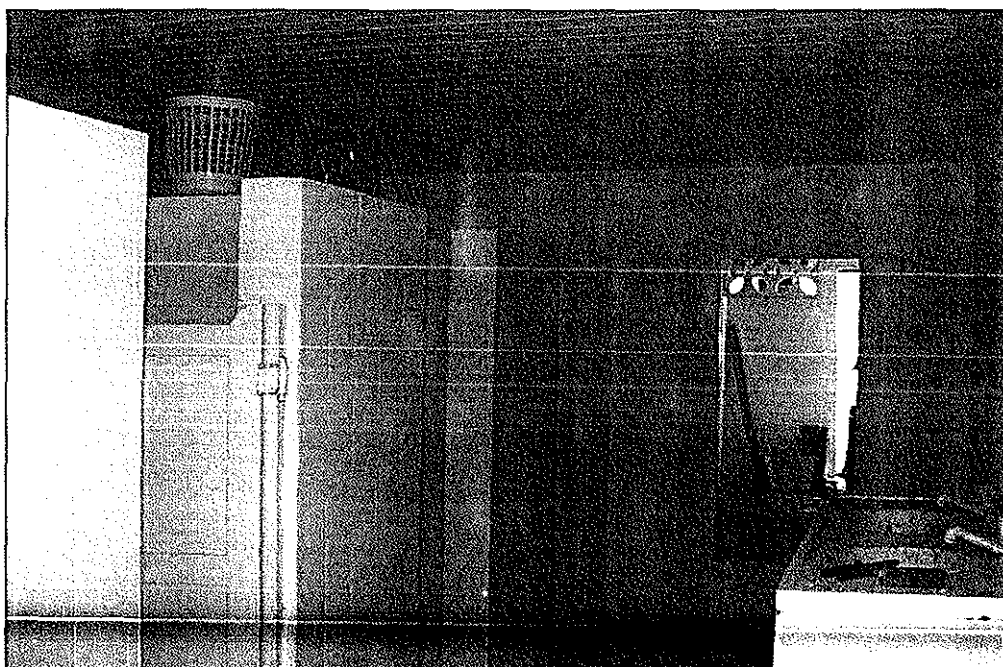


Detalhes internos. Vestiários/sanitários coletivos.

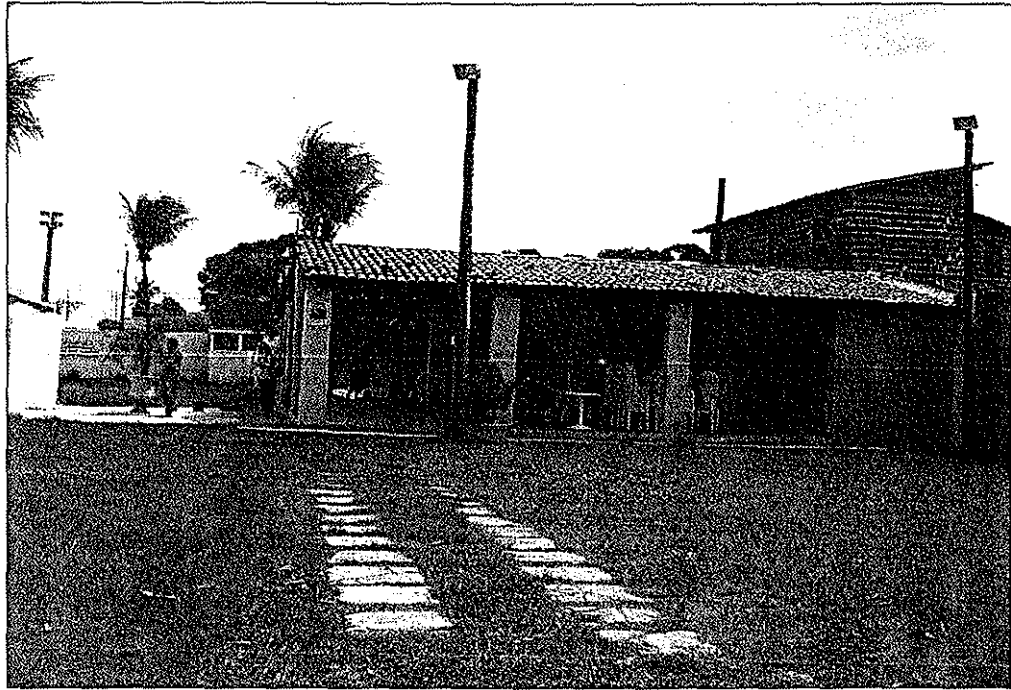
4048
g



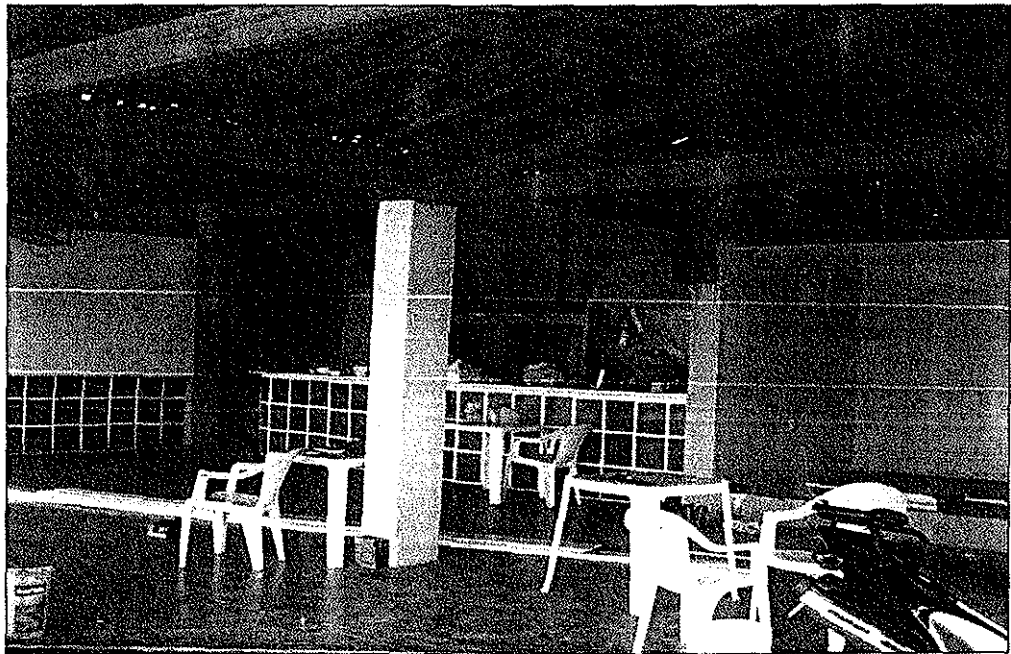
Detalhes internos. Vista interna sanitários masculinos.



Detalhes internos. Vista interna sanitários femininos.



Detalhes internos. Área gramada e restaurante



Detalhes internos. Cobertura do bar e balcão de atendimento.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI/VARIG - 002/2012**

ANEXO III

MEMÓRIA DE CÁLCULO

PESQUISA DE MERCADO - ÁREAS EM PORANGABA/FORTALEZA - CE

REF.: ABRIL/2012

| Nº | TIPO IMÓVEL | ENDEREÇO | BAIRRO | CIDADE | TRANS. | FRENTE | ÁREA (m2) | VALOR DE MERCADO | VALOR UNITÁRIO | FONTE DE INFORMAÇÃO | DDD | TELEFONE | OBSERVAÇÕES |
|-----|-------------|---------------------------------------|-----------|-----------|--------|--------|-----------|-------------------|----------------|---------------------|------|------------|--|
| 1 | Terreno | Rtua Alberto Craveito, próx. Castelão | Porangaba | Fortaleza | oferta | 45,45 | 5.482,32 | R\$ 4.660.000,00 | R\$ 850,01 | Madalena | (85) | 3267-0040 | Terreno plano, urbanizado |
| 2 | Terreno | Av. Sem. Fernando Távora | Porangaba | Fortaleza | oferta | 44,8 | 5.830,20 | R\$ 3.400.000,00 | R\$ 583,17 | Star Imóveis | (85) | 3489-1175 | Terreno plano, fte. Antigo J. Clube |
| 3 | Terreno | Rua Dom Carlote Távora | Porangaba | Fortaleza | oferta | 18,00 | 1.980,00 | R\$ 1.100.000,00 | R\$ 555,56 | Star Imóveis | (85) | 3489-1175 | Terreno plano murado |
| 4 | Terreno | Rua Zezé diogo | Porangaba | Fortaleza | oferta | 22 | 1.320,00 | R\$ 660.000,00 | R\$ 500,00 | - | (85) | 3466-4343 | Terreno plano |
| 5 | Terreno | Av. Alberto Craveiro | Porangaba | Fortaleza | oferta | 17 | 792,00 | R\$ 500.000,00 | R\$ 631,31 | Lopes | (85) | 3361-7465 | Terreno plano |
| 6 | Terreno | Rua Solom Pinheiro | Porangaba | Fortaleza | oferta | 23,00 | 1.218,00 | R\$ 1.400.000,00 | R\$ 1.149,43 | Lopes | (85) | 3361-7465 | Terreno plano, murado, esquina |
| 7 | Terreno | Av. Dezemb. Moreira | Porangaba | Fortaleza | oferta | 45 | 4.087,00 | R\$ 3.000.000,00 | R\$ 734,03 | Georgia | (85) | 9624-8006 | Terreno plano, |
| 8 | Terreno | Av. Godofredo Maciel | Porangaba | Fortaleza | oferta | 135 | 29.300,00 | R\$ 8.000.000,00 | R\$ 273,04 | melo Fiuza | (85) | | Terreno plano, |
| 9 | Terreno | Av. Maestro Lisboa | Porangaba | Fortaleza | oferta | 115 | 30.998,00 | R\$ 18.600.000,00 | R\$ 600,04 | Pronto Imóveis | (85) | 3198-6606 | Terreno plano, |
| 10 | Terreno | Av. Washington soares | Messejana | Fortaleza | oferta | 35 | 3.855,00 | R\$ 1.600.000,00 | R\$ 415,05 | Mafalde | (85) | 9636-12521 | Terreno plano, |
| 11 | Terreno | Av. Washington soares | Messejana | Fortaleza | oferta | 18 | 560,00 | R\$ 480.000,00 | R\$ 857,14 | Melo Andrade | (85) | 3088-2396 | Terreno plano, esq. |
| (*) | Avaliando | Rua Cônego Castro | Porangaba | Fortaleza | CE | 32 | 2.370,00 | - | | | | | Terreno plano, murado, c/fte. múltipla |

4021

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI/VARIG - 002/2012

ANEXO - comparativo terreno

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO =

| | |
|-------------|-------------------------|
| Área | 2.370,00 m ² |
| Localização | 80 pontos |
| Testada | 60 m |
| Topografia | 100 (plana) |

Localização: 100 - via principal, c/transp.
 90- via secundária c/transp.
 80- Via secundária c/transp.até 100m
 70 - Via secundária s/transp.

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

| Nº | Localização | Testada (m) | Topografia | Diferença Área | Valor Unitário | Fator Oferta | Fator Localização | Fator Esquina | Fator Testada | Fator topog. | Fator Área | Valor Homog. |
|----|-------------|-------------|------------|----------------|----------------|--------------|-------------------|---------------|---------------|--------------|------------|--------------|
| 1 | 100,00 | 45,45 | 100 | 131,3% | R\$ 850,01 | 0,90 | 0,80 | 1,15 | 1,04 | 1,00 | 1,11 | R\$ 809,20 |
| 2 | 90,00 | 44,80 | 100 | 146,0% | R\$ 583,17 | 0,90 | 0,89 | 1,15 | 1,04 | 1,00 | 1,12 | R\$ 622,74 |
| 3 | 100,00 | 18,00 | 100 | 16,5% | R\$ 555,56 | 0,90 | 0,80 | 1,15 | 1,16 | 1,00 | 0,96 | R\$ 511,21 |
| 4 | 80,00 | 22,00 | 100 | 44,3% | R\$ 500,00 | 0,90 | 1,00 | 1,15 | 1,13 | 1,00 | 0,93 | R\$ 545,26 |
| 5 | 100,00 | 17,00 | 100 | 66,6% | R\$ 631,31 | 0,90 | 0,80 | 1,15 | 1,17 | 1,00 | 0,87 | R\$ 533,62 |
| 6 | 110,00 | 23,00 | 100 | 48,6% | R\$ 1.149,43 | 0,90 | 0,73 | 1,00 | 1,13 | 1,00 | 0,92 | R\$ 780,43 |
| 7 | 100,00 | 45,00 | 100 | 72,4% | R\$ 734,03 | 0,90 | 0,80 | 1,15 | 1,04 | 1,00 | 1,07 | R\$ 674,44 |
| 8 | 80,00 | 135,00 | 90 | 1136,3% | R\$ 273,04 | 0,90 | 1,00 | 1,15 | 0,82 | 1,11 | 1,37 | R\$ 351,07 |
| 9 | 100,00 | 115,00 | 100 | 1207,9% | R\$ 600,04 | 0,90 | 0,80 | 1,15 | 0,82 | 1,00 | 1,38 | R\$ 559,42 |
| 10 | 90,00 | 35,00 | 100 | 62,7% | R\$ 415,05 | 0,90 | 0,89 | 1,15 | 0,96 | 1,00 | 1,06 | R\$ 390,84 |
| 11 | 80,00 | 18,00 | 100 | 76,4% | R\$ 857,14 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,96 | 1,00 | 0,83 | R\$ 620,42 |

CÁLCULOS AVALIATIVOS

| | |
|---------------------------|------------|
| Número de dados | 11 |
| Graus de Liberdade | 10 |
| "t" de Student 80% bicaur | 1,37 |
| Valor máximo | R\$ 809,20 |
| Valor mínimo | R\$ 351,07 |
| Desvio padrão | R\$ 149,11 |
| Erro padrão da amostra | R\$ 47,15 |
| Coeficiente de variação | 26% |

| | |
|-----------------|------------|
| Limite inferior | R\$ 517,10 |
| Média amostral | R\$ 581,70 |
| Limite superior | R\$ 646,30 |

| | |
|------------------------|----------------------------|
| Valor unitário adotado | R\$ 581,70 (TER. BENEFIC.) |
| | R\$ 2.370,00 |
| Valor final | R\$ 1.378.621,00 |
| Na prática | R\$ 1.378.600,00 |

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Chouvente: | Sup. = R\$ 1,53 |
| p/11 = 2,00 | Inf. = R\$ 1,55 |
| Todos são pertinentes | |

4022

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI/VARIG - 002/2012

ANEXO - reposição construções

| ESTADO DE CONSERVAÇÃO | |
|-----------------------|---------------------------------------|
| a | Novo |
| b | entre novo e regular |
| c | Regular |
| d | Entre regular e reparos simples |
| e | Reparos simples |
| f | Entre reparos simples e importantes |
| g | reparos importantes |
| h | Entre reparos importantes e sem valor |

| | | |
|-------------------------|---|--|
| Ac | = | Área construída equivalente |
| Ccu (cub junho/2010) | = | Custo de construção unitário x BDI = 25% |
| Valor de Reposição (VR) | = | Ac * Ccu |
| VUE | = | Vida Útil Estimada (anos) |
| IA | = | Idade Aparente (anos) |
| Idade % | = | IA/VUE |
| EC | = | Estado de Conservação |
| D | = | Depreciação (tabela Ross-Heidecke) |
| Valor Atual | = | VR * (1 - D) |

VALOR DAS CONSTRUÇÕES

| Nº | CONSTRUÇÃO | Ac (m2) | Padrão | Ccu (R\$/m2) | Valor de Reposição (novo) | VUE | IA | Idade % | EC | D | Valor Atual |
|----------------|---------------------------------|---------|--------|--------------|---------------------------|-------|-------|---------|----------|--------|----------------|
| 1 | Prédio Escritorios/Restaurante/ | 210,00 | Medio | R\$ 850,00 | R\$ 178.500,00 | 50,00 | 15,00 | 30,00% | Estado D | 26,00% | R\$ 132.090,00 |
| 2 | Vestiários | 65,00 | Médio | R\$ 750,00 | R\$ 48.750,00 | 50,00 | 15,00 | 30,00% | Estado D | 26,00% | R\$ 36.075,00 |
| 3 | Muros e cercas | 216,00 | Médio | R\$ 95,00 | R\$ 20.520,00 | 50,00 | 15,00 | 30,00% | Estado D | 26,00% | R\$ 15.184,80 |
| 4 | | | | | | | | | | | |
| Total | | 491,00 | | | R\$ 247.770,00 | | | | | | 183.349,80 |
| Total adotado: | | | | | | | | | | | 183.350,00 |

4023

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI/VARIG - 002/2012

ANEXO - valor do imóvel

| VALOR PATRIMONIAL | |
|-------------------|------------------|
| CONTA | VALOR |
| terreno | R\$ 1.378.600,00 |
| construções | R\$ 183.350,00 |
| total | R\$ 1.561.950,00 |

| VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA | |
|--------------------------------------|------------------|
| CONTA | VALOR |
| FATOR DE OFERTA | 10% |
| Terreno (arredondado) | R\$ 1.240.740,00 |
| Construções (arredondado) | R\$ 165.015,00 |
| Total | R\$ 1.405.755,00 |
| Total adotado | R\$ 1.400.000,00 |

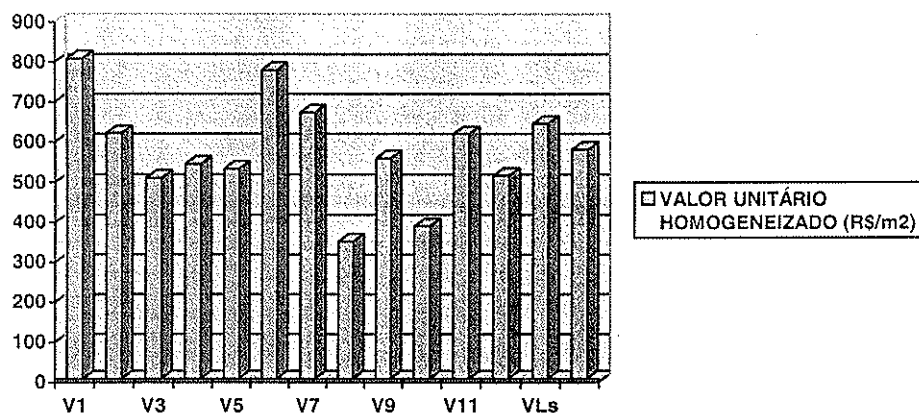
4024
8/

4025
g

GRÁFICO DOS RESÍDUOS

| ELEMENTO | VALOR UNITÁRIO ESTIMADOS (R\$/m ²) |
|----------|--|
| V1 | 809,20 |
| V2 | 622,74 |
| V3 | 511,21 |
| V4 | 545,26 |
| V5 | 533,62 |
| V6 | 780,43 |
| V7 | 674,44 |
| V8 | 351,42 |
| V9 | 559,42 |
| V10 | 390,84 |
| V11 | 620,42 |

LIMITE INFERIOR : R\$ 517,10/m²
LIMITE SUPERIOR : R\$ 646,30/m²
MÉDIA : R\$ 581,70/m²



Amplitude do intervalo: $(646,30 - 517,10)/581,70 = 0,2221 = 22,22$ (Grau III)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO CEARÁ - COMARCA DE FORTALEZA
CARTÓRIO MANOEL CASTRO FILHO
TERCEIRO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FORTALEZA
Solange de Castro Almeida – Oficiala Titular
Karla Patrícia de Castro Almeida Vieira
Germano Francisco de Almeida - Izan Sousa do Nascimento
Substitutos

Cinquenta e quatro anos a serviço do povo de Fortaleza – 1958 – 2012.
Fundado em 04 de dezembro de 1958

CERTIDÃO

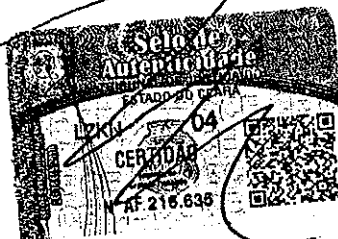
Solicitação nº 01/153182.

CERTIFICA, a requerimento verbal de parte interessada, que dando busca nos livros de seu Cartório, encontrou no de Transcrição das Transmissões, número 3-M, às folhas 158, sob o número de ordem 12.676, em data de 05 de março de 1969, o Registro de uma Certidão de Escritura de compra e venda, lavrada em notas do Tabelião Dr. Milton Morais Correia desta cidade, em 02 de setembro de 1966, datada de 20 de Novembro de 1966, mediante a qual: S. A. EMPRESA DE VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE – VARIG, com sede no Rio Grande do Sul, no ato representada por seu procurador, Álvaro de Oliveira Filho, conforme procuração transcrita na escritura, adquiriu de: ELIZABETH CZEDLY FRANÇA; médica, viúva; MARIA JOILA FRANÇA BARREIRA, de prendas do lar, e seu marido, EDMUNDO ELLERY BARREIRA, cirurgião-dentista; LUIZ BRAGA FRANÇA FERREIRA, médico, e sua mulher, DULCE PONTUAL FRANÇA, de prendas do lar; MARINA FRANÇA MONTENEGRO, funcionária autárquica, e seu marido, JÚLIO DE AZEVEDO MONTENEGRO, proprietário, o seguinte: Um terreno situado nesta cidade, no distrito de Parangaba, a Rua Cônego Castro com a Rua Afrânio Peixoto, vizinho ao prédio de residência do Professor Manoel Teófilo

s/n, de forma irregular, formado por retângulos, os quais tem as seguintes dimensões e limites: 1º retângulo: ao norte, com a casa do Professor Manoel Teófilo, por onde mede 33m,50; ao sul, com a Rua Afrânio Peixoto, por onde mede 29m,00; ao leste, com a Rua Cônego Castro, por onde mede 32m,00; e, ao oeste, com parte do segundo retângulo, por onde mede também 32m,00; 2º retângulo: ao norte, com uma Rua sem denominação oficial, por onde mede 24m,00; ao sul, com a Rua Afrânio Peixoto, por onde mede também 24m,00; ao leste, com parte do 1º retângulo, já descrito e com terreno da residência do Prof. Manoel Teófilo, por onde mede 64m,00, adquirido em maior porção, na conformidade da transcrição nº22.847 do Registro de Imóveis da 2ª Zona desta cidade. CERTIFICA mais que, na coluna destinada à averbação, encontrou o seguinte: Certifico que, de acordo com Escritura de retificação e ratificação, lavrada em notas do Tabelião Milton Morais Correia desta cidade, em data de 03 de Janeiro de 1969, retifico a Escritura desta Transcrição, no tocante a omissão da Transcrição 3.747 deste Registro; que agora pela escritura desta averbação, vem os contratantes ratificar nas demais partes não alteradas com esta averbação, para que fique e continue produzindo os seus efeitos devidos e legais de direito. Fortaleza, 05 de março de 1969. O Escrevente, José Edson Rodrigues. Solange E. Castro, Esc. Subst. no imp. ocas. do Oficial. CERTIFICA por fim que, dando busca de ÔNUS REAIS, verificou na se encontrar ONERADO compreendendo Hipotecas, Penhoras, Cláusulas, Cauções, Servidões, Ações Pessoais e Reipersecutórias, relativas ao (s) imóvel (is) de propriedade de: S. A. EMPRESA DE VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE – VARIG, objeto do Registro nº 12.676, e respectiva (s) averbação (ões), deste Cartório. O imóvel da presente Certidão pertence atualmente a Jurisdição do Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Zona desta Capital. Fortaleza, 11 de abril de 2012. Eu, Evandro Carlos Viana, (Evandro Carlos Viana), Escrevente, digitei. Subcrevo, Evandro Carlos Viana, Titular / Substituto. O referido é verdade.

Dou Fé.
F. 00.000.

CERTIDÃO VÁLIDA POR (30) TRINTA DIAS, SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE.



TALÃO COMPL: _____
EMOL/FERMOJU/ACM/FERC

R\$ 22,59.

3º OFÍCIO DE IMÓVEIS

**BNI - BOLSA DE NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS DO RIO DE JANEIRO**
Departamento de Avaliações - CREA nº 1990-200849

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BNI / VARIG – 012/2012

CLIENTE: S.A (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE) “FALIDO”.

OBJETO: TERRENO SITUADO NA AVENISA BEIRA MAR, S/N
GLEBA A – UNA - PRAIA DE SETIBA - MUNICÍPIO
DO GUARAPARI/ES.

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO
PARA VENDA.

REF.: ABRIL/2012

ÍNDICE

| | |
|--|--------------|
| 1.0 – OBJETIVO | 03/08 |
| 2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO | 03/08 |
| 3.0 – PREMISSAS BÁSICAS | 03/08 |
| 4.0 – METODOLOGIA ADOTADA | 04/08 |
| 5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL | 05/08 |
| 5.1 – Localização | |
| 5.2 – Logradouro de Situação | |
| 5.3 – Equipamentos Urbanos | |
| 5.4 – Circunvizinhança | |
| 6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO | 05/08 |
| 7.0 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS | 06/08 |
| 8.0 – CONCLUSÃO | 08/08 |

ANEXOS:

- I CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO**
- II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO**
- III MEMÓRIA DE CÁLCULO**

4029
j

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - OBJETIVO

O presente estudo patrimonial, solicitado por **S.A (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE) "FALIDO"**, tem por objetivo a determinação do Valor de Mercado para **VENDA** do terreno localizado a **Av. Beira Mar, s/n, Gleba A – Una – Praia de Setiba – Guarapari/ES**, com base em dados técnicos e mercadológicos levantados e interpretados pelo corpo técnico da BNI, para abril do corrente ano.

2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO

Com base nas considerações, vistoria, informações obtidas e critérios adotados, adiante expostos, o **Valor de Mercado para VENDA**, do terreno localizado a **Av. Beira Mar, s/n, Gleba A – Una – Praia de Setiba Guarapari/ES**, nesta data é de:

| <i>MATRÍCULA</i> | <i>AREA</i> | <i>VALOR DE MERCADO</i> |
|------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Nº 02.266 (2º RGI/Guarapari) | 30.732,00 m ² | R\$ 2.595.000,00 |

3.0 – PREMISSAS BÁSICAS

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR - 14653-2:2004 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados), etc.

O imóvel foi admitido como livre e desembaraçado de quaisquer comprometimentos (judiciais e extra-judiciais), que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto os registrados no escopo do trabalho. As informações fornecidas pelo Cliente ou por representantes credenciados foram consideradas satisfatórias, idôneas e tecnicamente adequadas ao processo, sendo o conceito de Valor (Patrimonial), conforme a finalidade deste estudo, a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação.

Este Laudo de Avaliação constitui peça única, não devendo, portanto, nenhuma informação isolada ser objeto de análise parcial ou de conclusões antecipadas. A avaliação desenvolveu-se a partir de vistoria realizada no imóvel em 12/04/2012 (ocasião em que foram levantadas todas as características físicas, dados e especificações do imóvel e do contexto urbano em que o mesmo se insere), exame da documentação fotográfica, além de consultas ao nosso banco de dados e a operadores do mercado imobiliário da região.

4.0 - METODOLOGIA ADOTADA

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação, foram adotados o "Método Comparativo de Dados de Mercado", preconizados pelas normas técnicas NB-14653-02/04 para "Avaliação de Imóveis Urbanos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas". Tal critério utiliza a comparação direta entre o imóvel avaliando e outros assemelhados, cujos dados, preços e condições estejam disponíveis no mercado local, procedendo-se as devidas adequações técnicas às características do objeto analisando, de modo a ponderar todos os atributos, de ordem intrínseca ou extrínseca, que interfiram na formação dos preços.

- Nível de Rigor

Quanto à fundamentação esta avaliação, enquadra-se segundo a NB - 14653-02/04, como Avaliação de Grau II (13 pontos). Quanto ao nível de rigor, como Avaliação de Grau II (amplitude do intervalo < 30%).

| <i>Descrição</i> | <i>Comentário</i> | <i>Grau</i> |
|--|---|-------------|
| 1. Características do Imóvel Avaliando. | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | III |
| 2. Coleta de mercado | Características conferidas pelo autor do laudo | III |
| 3. Quantidade mínima de dados de mercado utilizados. | 08 | II |
| 4. Identificação dos dados de mercado. | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados. | II |
| 5. Extrapolação conforme B.5.2. | Admitida apenas para uma variável. | II |
| 6. Intervalo admissível de ajuste para cada fator . | 0,50 a 1,50 | I |
| Total de pontos: | | 13 |

4031
g

5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

5.1 - Localização:

Endereço: O imóvel situa-se na **Av. Beira Mar, s/n, Gleba A – Una – Praia de Setiba – Guarapari/ES.**

5.2 - Logradouro de Situação

O trecho do logradouro se onde encontra o imóvel avaliando é plano, com tráfego em mão única. É asfaltado, arborizado e com iluminação de vapor de mercúrio. A localidade é local de veraneio, muito valorizada e em fase de expansão imobiliária.

5.3 - Equipamentos Urbanos

Melhoramentos:

O local dispõe de todos os melhoramentos urbanos, tais como: rede de distribuição de energia elétrica de baixa e alta tensão, telefone, iluminação, sistema viário, água encanada, esgotos sanitários, coleta de lixo, policiamento, gás canalizado, etc.

Serviços:

A localidade conta com serviços básicos de atendimento a população como, posto de saúde, delegacia, Correios, etc.

Transportes:

Existem varias linhas de coletivos que ligam a cidade a Guarapari, Vila Velha e Vitoria.

5.4 - Circunvizinhança

Com densidade ocupacional baixa, o imóvel situa-se em área com ocupação comercial/residencial, com predominância de imóveis residenciais multifamiliares de padrões médio, médio-alto e alto, várias pousadas e algumas residências unifamiliares transformadas para uso comercial (restaurantes, etc).

6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO

Trata-se de um terreno com área total de 30.732,00m², com parte plana e parte em mata nativa, com ampla frente para o mar. O terreno está limpo e cercado.

Com localização privilegiada, no canto mais nobre da orla de Setiba, próximo a pousadas e hotéis.

O imóvel está inscrito no 2º RGI de Guarapari sob a matrícula nº 02.266.

Obs: O documentário fotográfico anexo, complementa a presente descrição.

7.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Este método permite através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado, a comparação direta com outros imóveis assemelhados, recentemente transacionados ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas no mercado, sendo ponderados, tecnicamente, os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação de valores.

Assim, com base nos elementos obtidos na pesquisa desenvolveu-se o estudo comparativo, através da Estatística Clássica (Teoria das pequenas amostras), sobre as amostra levantadas, compreendendo três fases:

1. Homogeneização dos elementos componentes da amostra, para compatibilizá-la com o imóvel avaliando.
2. Determinação dos parâmetros básicos da amostra: média, desvio padrão, coeficiente de variação, etc.
3. Determinação do valor da área avalianda, em vista de seus atributos.

Estes elementos são submetidos a uma homogeneização técnica feita com o auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa a ponderação das características e atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação de seus preços, tais como: área, localização, estado de conservação, padrão de acabamento e oferta. Os fatores usados nesta avaliação são os seguintes:

F1 - FATOR OFERTA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função das características de acabamento do imóvel e, do mercado imobiliário local, variando em torno de 10% a 30%, conforme o imóvel.

F2 - FATOR DE BENEFICIAMENTO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função do beneficiamento já existente dos mesmos

considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,5 a 1,50. Sendo arbitrado 100 – Beneficiado; 70 - Virgem.

F3 - FATOR DE TOPOGRAFIA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função topografia relativa dos mesmos, considerando-se 5% do valor do imóvel para cada vaga a ele pertencente. Sendo razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,5 a 1,50.

F4 - FATOR DE LOCAL (Localização)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função da localização em relação a maior importância econômica para a região em estudo, considerando-se como razoável a utilização dentro da faixa de: 0,50 a 1,50.

F5 - FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com imóvel avaliando, em função da área relativa dos mesmos, considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de 0,5 a 1,50 ou:

$$F5 = (s/S)^{1/4}$$

Onde: s = área do elemento de pesquisa
S= área do imóvel avaliando

Quando a variação entre as duas áreas for menor que 30%; ou

$$F5 = (s/S)^{1/8}$$

Quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%.

VER MEMÓRIA DE CALCULOS (ANEXO III) COM OS PARAMETROS DE CADA IMÓVEL E OS RESPECTIVOS INTERVALOS DE CONFIANÇA.

Obs.: O intervalo de confiança acima calculado constitui-se no campo de arbítrio do avaliador, com 80% de probabilidade do valor estar nele contido, sendo a escolha do valor final de responsabilidade do avaliador.

Para a atribuição do valor do imóvel avaliando, considerou-se entre outros, os seguintes fatores:

-
- *Trata-se de amostra composta exclusivamente de ofertas,*
 - *Utilização do **Limite Superior** pela boa liquidez do mercado local,*
 - *Terreno localizado no canto mais nobre da orla de Setiba*
-

8.0 - CONCLUSÃO:

Baseados no escopo acima desenvolvido e considerando todos os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local, **AVALIAMOS**, para o mês de abril do corrente ano, os **Valor de Mercado para VENDA**, do terreno localizado a **Av. Beira Mar, s/n, gleba A – Una – Praia de Setiba – Guarapari/ES**, nesta data é de:

| MATRÍCULA | AREA | VALOR DE MERCADO |
|------------------------------|--------------|-------------------------|
| Nº 02.266 (2º RGI/Guarapari) | 30.732,00 m² | R\$ 2.595.000,00 |

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2012.

JÚLIO ORLANDO D. M. DE ALMEIDA
Engenheiro de
Avaliações
CREA Nº 32.171-D/ RJ

MARCUS V. RODRIGUES LOPES
Diretor de Engenharia
e Responsável Técnico
CREA Nº 103.790-D/RJ

OBS: Este laudo é constituído de 8 páginas em uma só de suas faces, numeradas em sequência de 1 a 8, todas devidamente rubricadas.

ANEXOS:

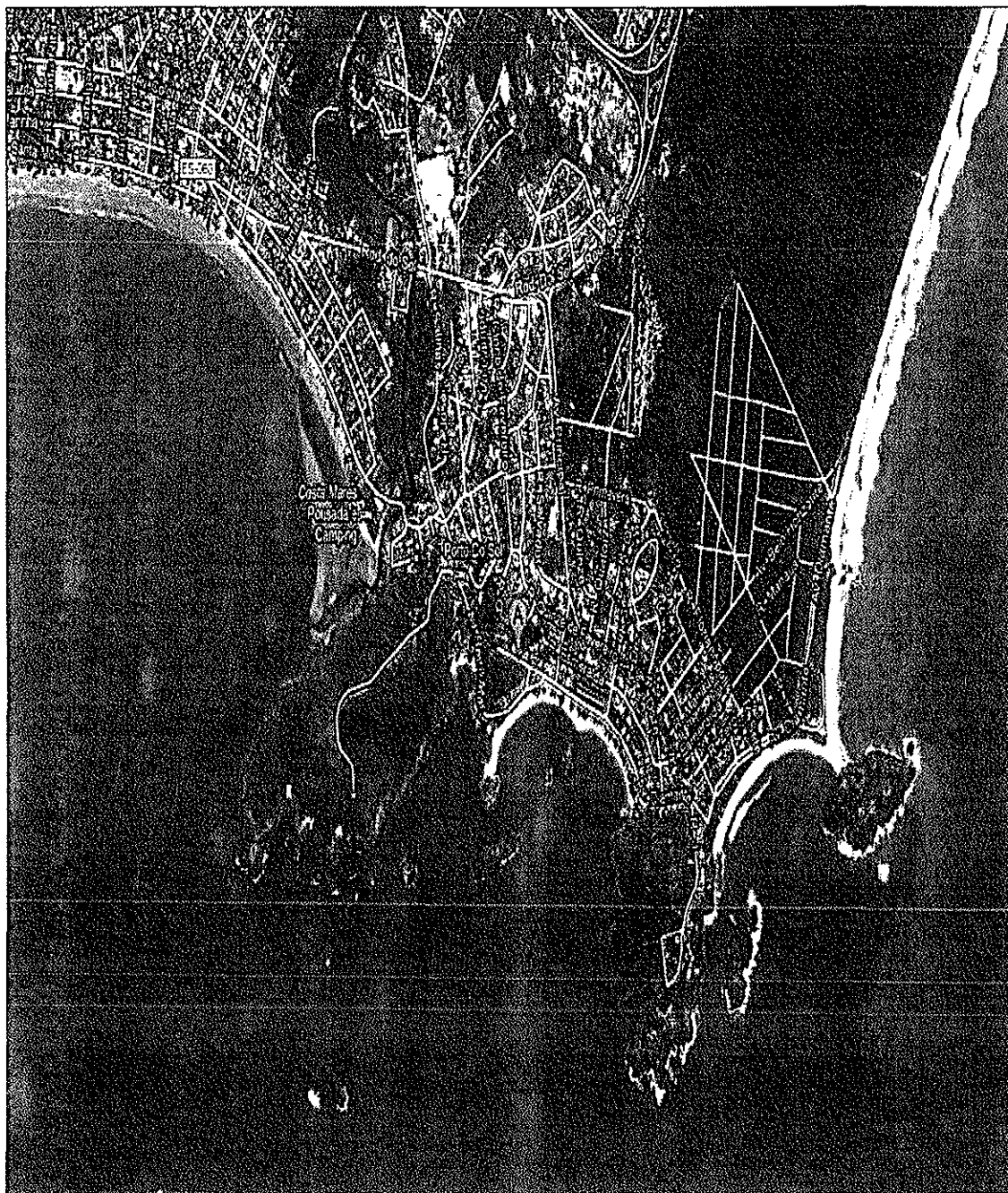
- I CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO
- II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- III MEMÓRIA DE CÁLCULO

4035
9

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI / VARIG – 012/2012**

ANEXO I

CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO





AVENIDA BEIRA MAR – PRAIA DE SETIBA – GUARAPARI/ES

4038
g

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI / VARIG – 012/2012**

A N E X O I I

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO



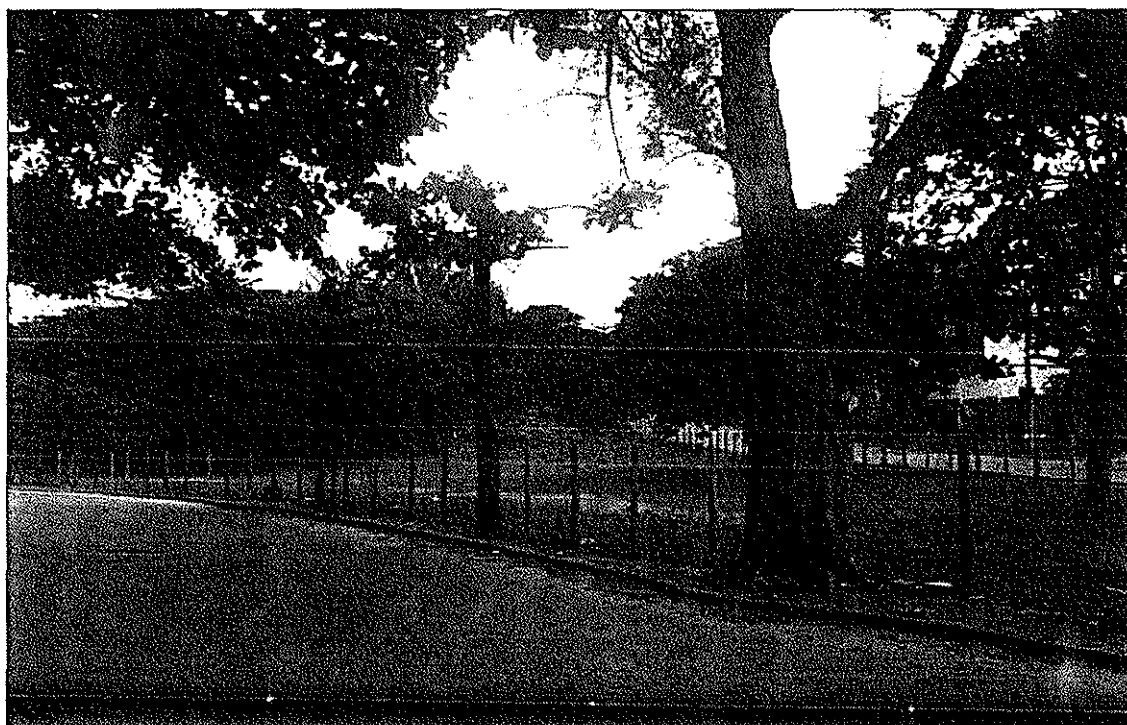
VISTA FRONTAL DO TERRENO – AVENIDA BEIRA MAR COM AVENIDA DIAMANTES



AVENIDA BEIRA MAR



ESQUINA DE AVENIDA DIAMANTE E AVENIDA BEIRA MAR



AVENIDA DIAMANTE



VISTA DO TERRENO



VISTA DO TERRENO



VISTA DO TERRENO

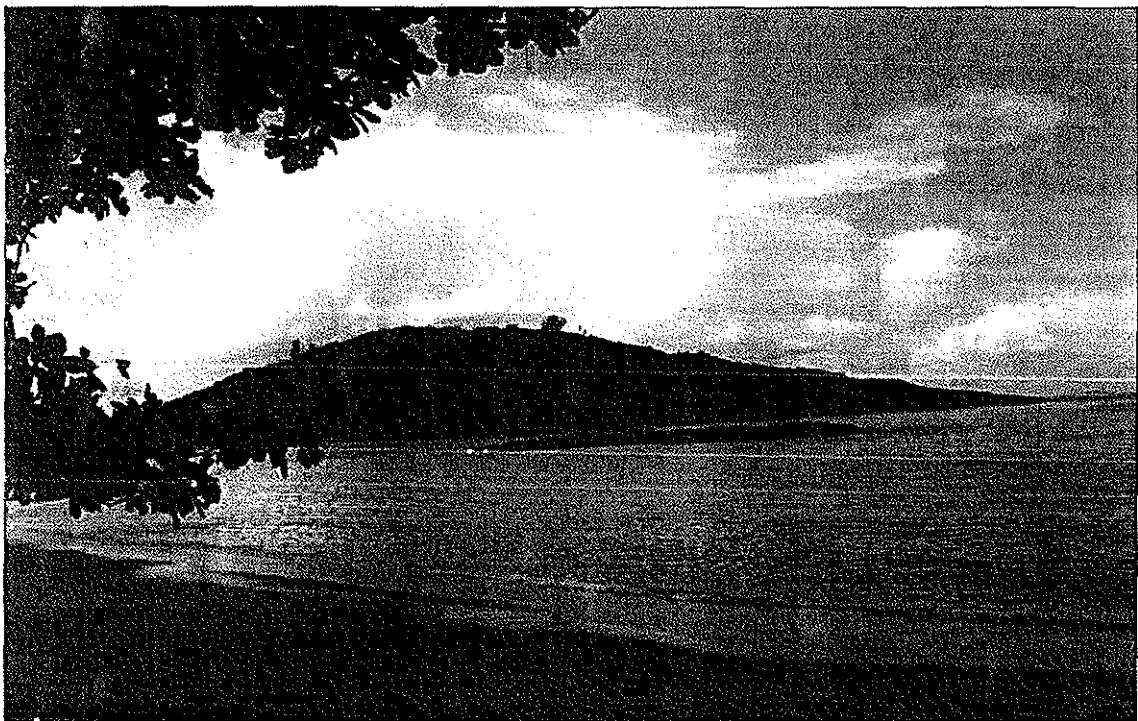


VISTA DO TERRENO

4043
of



VISTA A PARTIR DO TERRENO PELO LADO DA AV BEIRA MAR



VISTA A PARTIR DO TERRENO PELO LADO DA AV BEIRA MAR



VISTA APARTIR DO TERRENO



VISTA APARTIR DO TERRENO

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI / VARIG – 012/2012**

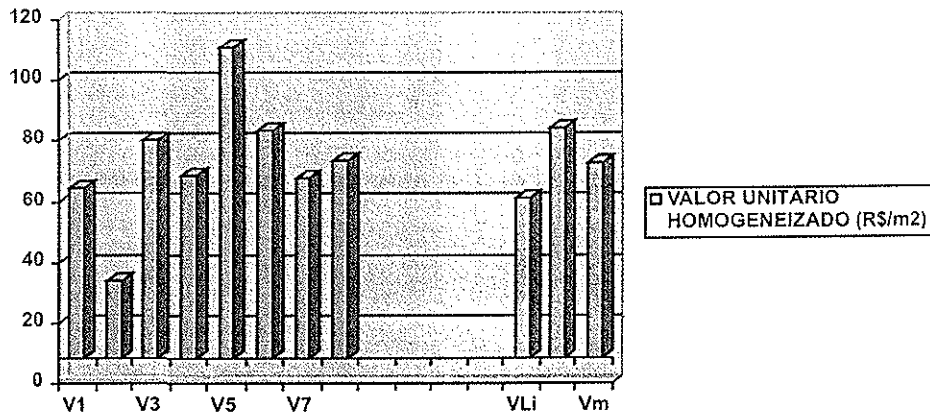
A N E X O I I I

MEMÓRIA DE CÁLCULO

GRÁFICO DOS RESÍDUOS

| ELEMENTO | VALOR UNITÁRIO ESTIMADOS (R\$/m ²) |
|----------|--|
| V1 | R\$ 64,53 |
| V2 | R\$ 33,98 |
| V3 | R\$ 80,01 |
| V4 | R\$ 68,53 |
| V5 | R\$ 110,78 |
| V6 | R\$ 83,15 |
| V7 | R\$ 67,61 |
| V8 | R\$ 73,75 |

LIMITE INFERIOR : R\$ 61.28/m²
 LIMITE SUPERIOR : R\$ 84.31/m²
 MÉDIA : R\$ 72.79/m²



Amplitude do intervalo: $(84.31 - 61.28)/72.79 = 0.295 = 29.50\%$ (Grau III)

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI / VARIG 012/2012

PESQUISA DE MERCADO - VENDA TERRENOS - PRAIA DE SETIBA - GUARAPARI/ES

abril-12

| Nº | Tipo | ENDEREÇO | BAIRRO | CIDADE | LOCALIZACAO | Area | TOPOGRAFIA | VALOR DE MERCADO | VAGA GARAGEM | VALOR UNITÁRIO | FONTE DE INFORMAÇÃO | DDD | TELEFONE |
|-----|-----------|----------------------|--------|-----------|-------------|-----------|------------|------------------|--------------|----------------|---------------------|-----|-----------|
| 1 | TERRENO | AVENIDA BEIRA MAR | SETIBA | GUARAPARI | 100,00 | 360,00 | 100,00 | R\$ 45.000,00 | | R\$ 125,00 | OLX | 27 | 9721-6002 |
| 2 | TERRENO | RUA TOPAZIO | SETIBA | GUARAPARI | 70,00 | 300,00 | 100,00 | R\$ 11.000,00 | | R\$ 36,67 | JEFFERSON | 27 | 3299-8461 |
| 3 | TERRENO | AVENIDA BEIRA MAR | SETIBA | GUARAPARI | 100,00 | 380,00 | 100,00 | R\$ 65.000,00 | | R\$ 171,05 | GEORGE | 27 | 3362-5551 |
| 4 | TERRENO | RUA COSTA FERREIRA | SETIBA | GUARAPARI | 70,00 | 2000,00 | 100,00 | R\$ 150.000,00 | | R\$ 75,00 | ANTONIO | 27 | 9995-7523 |
| 5 | TERRENO | AVENIDA BEIRA MAR | SETIBA | GUARAPARI | 100,00 | 380,00 | 100,00 | R\$ 90.000,00 | | R\$ 236,84 | GILBERTO | 27 | 9792-1913 |
| 6 | TERRENO | RUA 15 DE FEVEREIRO | SETIBA | GUARAPARI | 90,00 | 520,00 | 100,00 | R\$ 80.000,00 | | R\$ 153,85 | LUIS | 27 | 9703-8292 |
| 7 | TERRENO | RUA 15 DE FEVEREIRO | SETIBA | GUARAPARI | 90,00 | 385,00 | 100,00 | R\$ 45.000,00 | | R\$ 116,88 | OLX | 27 | 3262-2034 |
| 8 | TERRENO | RUA SALVADOR | SETIBA | GUARAPARI | 70,00 | 360,00 | 100,00 | R\$ 40.000,00 | | R\$ 111,11 | OLX | 27 | 3316-3049 |
| (*) | Avaliando | AV BEIRA MAR GLEBA A | SETIBA | GUARAPARI | 100,00 | 30.732,00 | | - | - | | | | |

BNI - Bolsa de Negócios Imobiliários do Rio de Janeiro

870 7404
4047 048

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI / VARIG 012/2012

| | | | | | | | |
|--|--------------|----------------|----------------------------------|------------|--|-------------|---|
| PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - AV BEIRA MAR, GLEBA A - UNA, PRAIA DE SETIBA - GUARAPARI/RJ | | BENEFICIAMENTO | 100 - BENEFICIADO 70 - VIRGEM | TOPOGRAFIA | 100 - PLANO 90 - PARTE PLANO PARTE ACLIVE 80 - ACLIVE SUAVE 70 - ACLIVE ACENTUADO | LOCALIZAÇÃO | 100 - PRAIA 90 - > 100m da Praia 80 - < 100m da Praia 70 - > 500m da Praia |
| Área Equivalente | 30.732,00 m2 | | | | | | |
| Localização | 100,00 | | | | | | |
| Topografia | 90 | | | | | | |
| Beneficiamento | 70 | | | | | | |

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

| Nº | Índice Localização | BENEFICIAMENTO | TOPOGRAFIA | Diferença Área | Valor Unitário | Fator Oferta | Fator Beneficiamento | Fator Topografia | Fator Localização | Fator Área | Valor Homog. |
|----|--------------------|----------------|------------|----------------|----------------|--------------|----------------------|------------------|-------------------|------------|--------------|
| 1 | 100,00 | 70 | 90,00 | 98,8% | R\$ 125,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,57 | R\$ 64,53 |
| 2 | 70,00 | 70 | 70,00 | 99,0% | R\$ 36,67 | 0,90 | 1,00 | 1,29 | 1,43 | 0,56 | R\$ 33,98 |
| 3 | 100,00 | 70 | 100,00 | 98,8% | R\$ 171,05 | 0,90 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 0,58 | R\$ 80,01 |
| 4 | 70,00 | 70 | 90,00 | 93,5% | R\$ 75,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,43 | 0,71 | R\$ 68,53 |
| 5 | 100,00 | 70 | 100,00 | 98,8% | R\$ 236,84 | 0,90 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 0,58 | R\$ 110,78 |
| 6 | 90,00 | 70 | 100,00 | 98,3% | R\$ 153,85 | 0,90 | 1,00 | 0,90 | 1,11 | 0,60 | R\$ 83,15 |
| 7 | 90,00 | 70 | 90,00 | 98,7% | R\$ 116,88 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,11 | 0,58 | R\$ 67,61 |
| 8 | 70,00 | 70 | 100,00 | 98,8% | R\$ 111,11 | 0,90 | 1,00 | 0,90 | 1,43 | 0,57 | R\$ 73,75 |

CÁLCULOS AVALIATIVOS

| | |
|---------------------------|------|
| Número de dados | 8 |
| Graus de Liberdade | 7 |
| "t" de Student 80% bicauí | 1,42 |

| | |
|--------------------------|------------|
| Valor máximo | R\$ 110,78 |
| Valor mínimo | R\$ 33,98 |
| Desvio padrão | R\$ 21,46 |
| Erro padrão da amostra | R\$ 8,11 |
| Coefficiente de variação | 29,48% |

| | |
|-----------------|-----------|
| Limite inferior | R\$ 61,28 |
| Média amostral | R\$ 72,79 |
| Limite superior | R\$ 84,31 |

| | |
|------------------------|------------------|
| Valor unitário adotado | R\$ 84,31 |
| Área | 30.732,00 m2 |
| Valor final | R\$ 2.590.973,92 |
| Na prática | R\$ 2.595.000,00 |

| | | |
|-----------------------|--------|------|
| Chouvenet | Sup. = | 1,77 |
| p/8 elem. = 1,86 | Inf. = | 1,81 |
| todos são pertinentes | | |

8404

MATRÍCULA Nº

02.266

MATRÍCULA Nº

02.266

LIVRO Nº 2

DATA 06 Abril 77

FICHA

4049

0



Cartório de Registro Geral de Imóveis Livro Nº 2

GUARAPARI - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO
TAINÉ GUILHERME DE MORENO
OFICIAL

TRANSPORTE DE TODO TEOR DO LIVRO DE Nº.2-G, ÀS FOLHAS 266, PROCEDIDO EM 07 DE OUTUBRO DE 1996.---

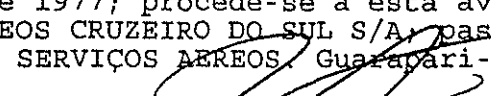
IMÓVEL:- A ÁREA DE 30.732,00 METROS QUADRADOS, situada no lugar denominado "UNA", na Praia de Setiba, neste Município, conhecida como GLEBA "A", correspondente a parte da quadra de terreno, sem número, do loteamento denominado "GUARAPARI IATE CLUBE", nesta Cidade, tendo início no marco 01 (hum), situado na face da Avenida Beira Mar (projetada na forma do loteamento já mencionado) no alinhamento da divisa entre os lotes 2 (dois) e 3 (três) da quadra 01 (hum), e a partir deste ponto, descrevendo em ângulo de 90°00 D, sobre a Avenida Beira Mar, segue com a azimute de 30°13'SO e a distância de 8,00 metros, até o marco A, na linha de limite da orla marítima; deste ponto, segue em linha de limite com a faixa de terreno de marinha ocupados por Edificadora Praia de Setiba Ltda, numa extensão de 477,00 metros, até encontrar o marco B, prosseguindo à direita com a azimute de 30°13'NE, e na distância de 17,00 metros até encontrar o marco 4 (quatro) da margem atual estrada de Guarapari, que atravessa em curva, desse marco 4 (quatro) até o marco 01 (hum), o terreno objeto deste negócio, do marco 04 (quatro), com uma deflexão de 90°00'D; segue com o azimute de 59°47'SE e na distância de 300,00 metros, pela face com a referida Avenida Beira Mar, até alcançar o marco 01 (hum), ponto inicial da descrição e caracterização dessa gleba "A".---

PROPRIETÁRIA:- SELTON HOTÉIS S/A, empresa hoteleira com sede na Cidade de São Luiz, Estado do Maranhão, na Avenida Pedro II, nº.299, inscrita no CGC.nº.34.111.161/0001, representada pela sua procuradora Rosina Helena Castelhões Faine, brasileira, casada, advogada, inscrita no CPF.nº.265.941.537, com escritório à Av. Rio Branco, nº.128, 9º.andar, no Rio de Janeiro-RJ.---

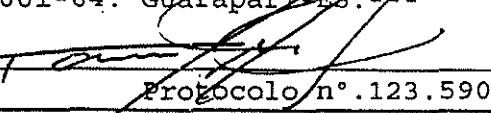
REGISTRO ANTERIOR:- nº.9.822, Livro nº.3-M, às fls.34/36.---

R-1-2.266 Protº.nº.2.784 Data: 06.04.77 - TRANSMITENTE: SELTON HOTÉIS S/A. ADQUIRENTE: SERVIÇOS AÉREOS CRUZEIRO DO SUL S/A, empresa concessionada de serviços públicos de navegação aérea, com sede à Avenida Rio Branco, nº.128, 8º.andar, na Cidade do Rio de Janeiro-RJ, inscrita no CGC/MF.nº.33.258.518/0001-89, representada por Marina Mazzelli de Almeida, brasileira, solteira, advogada, inscrita no CPF. nº.378.830.387-53, com escritório no Edifício Apolo, sala 09, nesta Cidade. Dação em Pagamento. Público de 05.04.77, 3º.Ofício desta Cidade, Livro nº.81, às fls.70vº. Preço: Cr\$.3.577.673,60. Dou fé. Ass. José Barcelos de Matos. O Oficial.---

AV-02-2.266 Protocolo nº.87.681 Data: 07 Outubro 1996.- Em conformidade com o requerimento datado de 08 de maio de 1996, feito ao Titular deste Cartório e nos termos da Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 14 de junho de 1977, arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro-JUCERJA sob o nº. 36081, em 25 de outubro de 1977; procede-se a esta averbação para constar que a SERVIÇOS AEREOS CRUZEIRO DO SUL S/A, passou a denominar-se CRUZEIRO DO SUL S/A - SERVIÇOS AEREOS. Guarapari-ES.---

O OFICIAL  TAINÉ GUILHERME DE MORENO

AV-03-2.266 Protocolo nº.87.682 Data: 07 Outubro 1996.- Em conformidade com o requerimento datado de 08 de maio de 1996, feito ao Titular deste Cartório e nos termos da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 16 de dezembro de 1992, arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, sob o nº. 1.200.586, em 14 de janeiro de 1993; procede-se a esta averbação para constar que a CRUZEIRO DO SUL S/A - SERVIÇOS AEREOS, foi incorporada a VARIG S/A (VIAÇÃO AEREA RIO - GRANDENSE), com sede à Rua 18 de Novembro, nº.800, em Porto Alegre, Capital de Estado do Rio Grande do Sul, CGC/MF. nº. 92.772.821/0001-64. Guarapari-ES.---

O OFICIAL  TAINÉ GUILHERME DE MORENO

R-04-2.266 Protocolo nº.123.590 Data: 31 Maio 2005.

MATRÍCULA Nº

02.266

LIVRO Nº 2

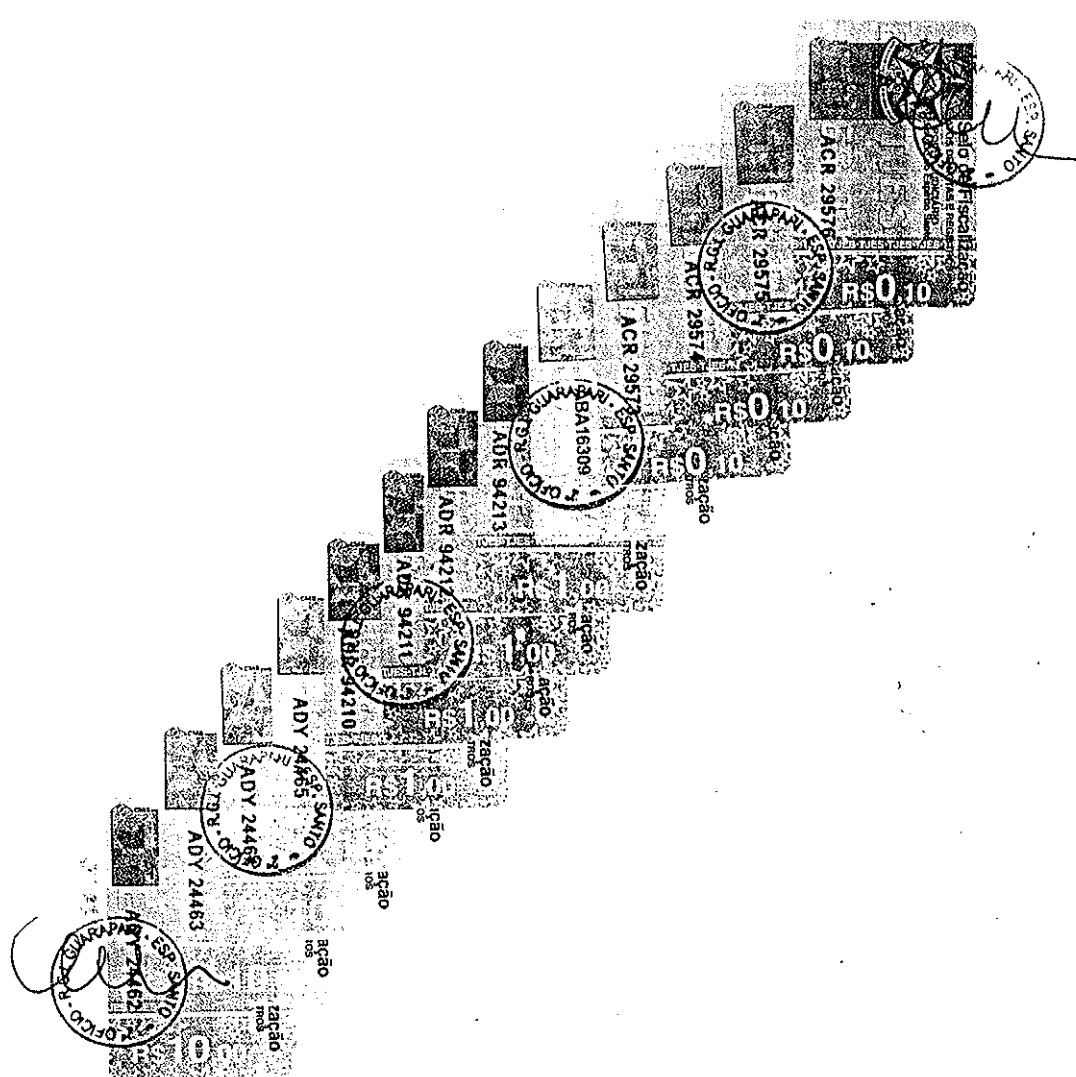
(VERSO)

Em conformidade com o Ofício nº.107/2005 - SRP/DEL/RJ/Centro, expedido pela Previdência Social no Rio de Janeiro-RJ, em 08 de Abril de 2005, devidamente firmado pelo Delegado da Receita Previdenciária Francisco Otávio Florido Cardoso, ao qual juntou a Relação de Bens e Direitos; fica **ARROLADO**, nos termos do Parágrafo 5º, Artigo 64, da Lei nº.9.532/97, o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade do sujeito passivo VARIG S/A - VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE, anteriormente qualificada. O presente registro foi procedido em data de 06 de Junho de 2005, tendo sido o documento que deu origem a ele, protocolado sob o número e data supra. Guarapari-ES.---

O OFICIAL *[assinatura]* TAINÉ GUILHERME DE MORENO.

CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS REAIS:- Certifico e dou fé, que o imóvel constante da presente matrícula, **COM EXCEÇÃO DO R-04 ACIMA**, está LIVRE E DESEMBARAÇADO DE TODOS E QUAISQUER ÔNUS, **ações reais e pessoais reipersecutórias**, RECONHECIDOS EM LEI, ATÉ ÀS 10:00 HORAS DE HOJE.--

O referido é verdade e dou fé.--
 Guarapari-ES, 21 de julho de 2011.--
 O Oficial. *[assinatura]*
Claudia Mª da Moreno Coutinho
 Esqr. Joram. Cart. Reg. Imóveis e Anexos



4050
g

**BNI - BOLSA DE NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS DO RIO DE JANEIRO**
Departamento de Avaliações - CREA nº 1990-200849

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BNI VARIG – 019/2012

CLIENTE: S.A (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE) “FALIDO”.

OBJETO: IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA AFONSO PENA,
Nº 867 / SALAS 501 A 514 - CENTRO - MUNICÍPIO
DO BELO HORIZONTE/MG

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO
PARA VENDA.

REF.: ABRIL/2012

4051
aj

ÍNDICE

| | |
|--|--------------|
| 1.0 – OBJETIVO | 03/09 |
| 2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO | 03/09 |
| 3.0 – PREMISSAS BÁSICAS | 03/09 |
| 4.0 – METODOLOGIA ADOTADA | 04/09 |
| 5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL | 05/09 |
| 5.1 – Localização | |
| 5.2 – Logradouro de Situação | |
| 5.3 – Equipamentos Urbanos | |
| 5.4 – Circunvizinhança | |
| 6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO | 06/09 |
| 7.0 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS | 06/09 |
| 8.0 – CONCLUSÃO | 08/09 |

ANEXOS:

- I CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO**
- II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO**
- III MEMÓRIA DE CÁLCULO**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - OBJETIVO

O presente estudo patrimonial, solicitado por **S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRNADENSE) "FALIDO"**, tem por objetivo a determinação do Valor de Mercado para **VENDA** do imóvel comercial localizado a **Avenida Afonso Pena, nº 867 / Salas 501 a 514 - Centro - Município Belo Horizonte - MG**, com base em dados técnicos e mercadológicos levantados e interpretados pelo corpo técnico da BNI, para abril do corrente ano.

2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO

Com base nas considerações, vistoria, informações obtidas e critérios adotados, adiante expostos, o **Valor de Mercado para VENDA**, do imóvel comercial localizado a **Avenida Afonso Pena, nº 867 / Salas 501 a 514 - Centro - Município Belo Horizonte - MG**, nesta data é de:

| MATRÍCULA 4º RGI/BH | UNIDADE AREA UTIL | VALOR DE NEGOCIAÇÃO |
|--------------------------------|--|--------------------------------|
| 30.067 | Salas 501/502 (64,64m ²) | R\$ 345.000,00 |
| 4.412 | Sala 503 (32,32m ²) | R\$ 186.000,00 |
| 4.413 | Sala 504 (32,32m ²) | R\$ 186.000,00 |
| 4.414 | Sala 505 (32,32m ²) | R\$ 186.000,00 |
| 4.415 | Sala 506 (32,32m ²) | R\$ 186.000,00 |
| 30.067 | Sala 507 (32,32m ²) | R\$ 186.000,00 |
| 30.067 | Salas 508/509 (64,64m ²) | R\$ 345.000,00 |
| 30.067 | Salas 510/511 (64,64m ²) | R\$ 345.000,00 |
| 26.893 | Salas 512/513/514 (96,96m ²) | R\$ 485.000,00 |

3.0 – PREMISSAS BÁSICAS

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR - 14653-2:2004 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados), etc.

O imóvel foi admitido como livre e desembaraçado de quaisquer comprometimentos (judiciais e extra-judiciais), que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto os registrados no escopo do trabalho. As informações fornecidas pelo Cliente ou por representantes credenciados foram consideradas satisfatórias, idôneas e tecnicamente adequadas ao processo, sendo o conceito de Valor (Patrimonial), conforme a finalidade deste estudo, a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação.

Este Laudo de Avaliação constitui peça única, não devendo, portanto, nenhuma informação isolada ser objeto de análise parcial ou de conclusões antecipadas. A avaliação desenvolveu-se a partir de vistoria realizada no imóvel em 04/04/2012 (ocasião em que foram levantadas todas as características físicas, dados e especificações do imóvel e do contexto urbano em que o mesmo se insere), exame da documentação fotográfica, além de consultas ao nosso banco de dados e a operadores do mercado imobiliário da região.

4.0 - METODOLOGIA ADOTADA

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação, foram adotados o "Método Comparativo de Dados de Mercado", preconizados pelas normas técnicas NB-14653-02/04 para "Avaliação de Imóveis Urbanos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas". Tal critério utiliza a comparação direta entre o imóvel avaliando e outros assemelhados, cujos dados, preços e condições estejam disponíveis no mercado local, procedendo-se as devidas adequações técnicas às características do objeto analisando, de modo a ponderar todos os atributos, de ordem intrínseca ou extrínseca, que interfiram na formação dos preços.

- Nível de Rigor

Quanto à **fundamentação** esta avaliação, enquadra-se segundo a NB - 14653-02/04, como **Avaliação de Grau II (13 pontos)**. Quanto ao nível de rigor, como **Avaliação de Grau II (amplitude do intervalo < 30%)**.

| Descrição | Comentário | Grau |
|--|---|-------------|
| 1. Características do Imóvel Avaliando. | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | III |
| 2. Coleta de mercado | Características conferidas pelo autor do laudo | III |
| 3. Quantidade mínima de dados de mercado utilizados. | 08 | II |
| 4. Identificação dos dados de mercado. | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados. | II |
| 5. Extrapolação conforme B.5.2. | Admitida apenas para uma variável. | II |
| 6. Intervalo admissível de ajuste para cada fator . | 0,50 a 1,50 | I |
| Total de pontos: | | 13 |

5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

5.1 - Localização:

Endereço: O imóvel situa-se na **Avenida Afonso Pena, nº 867 - Centro**, Município de Belo Horizonte/MG.

5.2 - Logradouro de Situação

O trecho do logradouro onde se encontra o imóvel avaliando é plano, com tráfego em mão dupla. É asfaltado, com calçamento em cimento, arborizado e com iluminação de vapor de mercúrio.

5.3 - Equipamentos Urbanos

Melhoramentos:

O local dispõe de todos os melhoramentos urbanos, tais como: rede de distribuição de energia elétrica de baixa e alta tensão, telefone, iluminação, sistema viário, água encanada, esgotos sanitários, coleta de lixo, policiamento, gás canalizado, etc.

Serviços:

Tratando-se de bairro nobre da cidade, o Centro de Belo Horizonte dispõe de toda a infra-estrutura comercial e de prestação de serviços disponíveis na cidade, com estabelecimentos dos mais variados ramos, tais como: agências bancárias e variado comércio varejista.

Transportes:

Pela Avenida Afonso Pena, e por algumas ruas circunvizinhas, circulam diversas linhas de coletivos comuns e especiais, proporcionando excelente atendimento à população local e, permitindo a ligação do local aos demais bairros da cidade.

5.4 - Circunvizinhança

Com densidade ocupacional alta, o imóvel situa-se em área com ocupação comercial/residencial, com predominância de imóveis comerciais de padrões médio, médio-alto e alto, alguns hotéis de médio padrão e algumas residências unifamiliares transformadas para uso comercial (restaurantes, etc).

6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO

O imóvel avaliando trata-se de um conjunto de salas comerciais localizada no tradicional edifício "ACAICA", que possui 25 andares e 20 salas por andar, sem vagas de garagem. O imóvel é claro e arejado, algumas salas são posicionadas de frente para a Avenida Afonso Pena e outras para a Rua dos Tamoios, encontrando-se atualmente desocupadas. O estado de conservação do imóvel é regular, necessitando de reparos simples.

Os imóveis estão inscritos no 4º RGI da capital sob a matrícula 30.067.

As salas avaliadas ficam no 5º andar do edifício, são atendidas por 8 elevadores e escadas.

Acabamentos:

- **Pisos:** Madeira nas salas e circulações; cerâmica nos sanitários;
- **Paredes:** Pintura acrílica em todos os cômodos exceto sanitários em cerâmica;
- **Tetos:** Pintura acrílica;
- **Outros:** Louça sanitária branca e portas madeira;;

Área construída total: 341,00m².

Vida útil estimada: 80 anos.

Idade aparente : 25 anos

Vida útil residual : 55 anos.

Vagas de garagem: sem vaga de garagem.

Estado de conservação : Sendo classificado como estado "D" Regular precisando de reparos simples, de acordo com a tabela "Ross-Heidecke".

Obs: O documentário fotográfico anexo, complementa a presente descrição.

7.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Este método permite através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado, a comparação direta com outros imóveis assemelhados, recentemente transacionados ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas no mercado, sendo ponderados, tecnicamente, os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação de valores.

Assim, com base nos elementos obtidos na pesquisa desenvolveu-se o estudo comparativo, através da Estatística Clássica (Teoria das pequenas amostras), sobre as amostra levantadas, compreendendo três fases:

1. Homogeneização dos elementos componentes da amostra, para compatibilizá-la com o imóvel avaliando.
2. Determinação dos parâmetros básicos da amostra: média, desvio padrão, coeficiente de variação, etc.
3. Determinação do valor da área avalianda, em vista de seus atributos.

Estes elementos são submetidos a uma homogeneização técnica feita com o auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa a ponderação das características e atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação de seus preços, tais como: área, localização, estado de conservação, padrão de acabamento e oferta. Os fatores usados nesta avaliação são os seguintes:

F1 - FATOR OFERTA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função das características de acabamento do imóvel e, do mercado imobiliário local, variando em torno de 10% a 30%, conforme o imóvel.

F2 - FATOR DE PADRÃO CONSTRUTIVO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função do movimento e importância comercial, dos mesmos considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,6 a 1,40. Sendo Grau 10 – Alto Luxo; 9 – Luxo; 8 – Entre Luxo e Normal; 7 – Normal; 6 – Baixo; 5 - Popular.

F3 - FATOR DE PARQUEAMENTO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função do número de vagas de garagem relativa dos mesmos, considerando-se 5% do valor do imóvel para cada vaga a ele pertencente. Sendo razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,6 a 1,40.

F4 - FATOR DE LOCAL (Localização)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função da localização em relação a maior importância econômica para a região em estudo, considerando-se como razoável a utilização dentro da faixa de: 0,60 a 1,40.

F5 - FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com imóvel avaliando, em função da área relativa dos mesmos, considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de 0,6 a 1,4, ou:

$$F5 = (s/S)^{1/4}$$

Onde: s = área do elemento de pesquisa
S = área do imóvel avaliando

Quando a variação entre as duas áreas for menor que 30%; ou

$$F5 = (s/S)^{1/8}$$

Quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%.

VER MEMÓRIA DE CALCULOS (ANEXO III) COM OS PARAMETROS DE CADA IMÓVEL E OS RESPECTIVOS INTERVALOS DE CONFIANÇA.

Obs.: O intervalo de confiança acima calculado constitui-se no campo de arbítrio do avaliador, com 80% de probabilidade do valor estar nele contido, sendo a escolha do valor final de responsabilidade do avaliador.

Para a atribuição do valor do imóvel avaliando, considerou-se entre outros, os seguintes fatores:

-
- *Trata-se de amostra composta exclusivamente de ofertas,*
 - *Utilização do **Limite Superior** pela boa liquidez do mercado local,*
 - *Imóvel em ponto altamente valorizado,*
-

8.0 - CONCLUSÃO:

Com base nas considerações, vistoria, informações obtidas e critérios adotados, adiante expostos, o **Valor de Mercado para VENDA**, do imóvel comercial localizado a **Avenida Afonso Pena, nº 867 / Salas 501 a 514 - Centro - Município Belo Horizonte – MG**, nesta data é de:

| MATRÍCULA 4º RGI/BH | UNIDADE AREA UTIL | VALOR DE NEGOCIAÇÃO |
|--------------------------------|--|--------------------------------|
| 30.067 | Salas 501/502 (64,64m ²) | R\$ 345.000,00 |
| 4.412 | Sala 503 (32,32m ²) | R\$ 186.000,00 |
| 4.413 | Sala 504 (32,32m ²) | R\$ 186.000,00 |
| 4.414 | Sala 505 (32,32m ²) | R\$ 186.000,00 |
| 4.415 | Sala 506 (32,32m ²) | R\$ 186.000,00 |
| 30.067 | Sala 507 (32,32m ²) | R\$ 186.000,00 |
| 30.067 | Salas 508/509 (64,64m ²) | R\$ 345.000,00 |
| 30.067 | Salas 510/511 (64,64m ²) | R\$ 345.000,00 |
| 26.893 | Salas 512/513/514 (96,96m ²) | R\$ 485.000,00 |

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2012.

JÚLIO ORLANDO D. M. DE ALMEIDA
Engenheiro
CREA N° 32.171-D/ RJ

MARCUS V. RODRIGUES LOPES
Diretor e Responsável Técnico
CREA N° 103.790-D/RJ

OBS: Este laudo é constituído de 9 páginas em uma só de suas faces, numeradas em sequência de 1 a 9, todas devidamente rubricadas.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI VARIG – 019/2012**

ANEXO I

CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO



**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI VARIG – 019/2012**

A N E X O I I

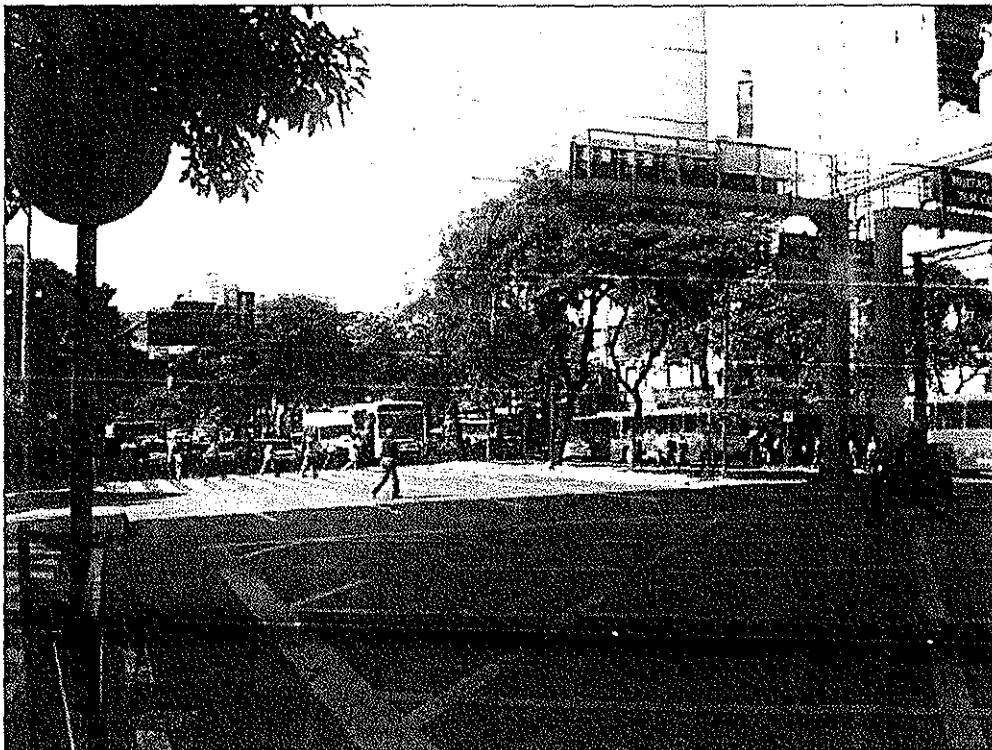
DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO



AVENIDA AFONSO PENA, 867 – CENTRO – BELO HORIZONTE



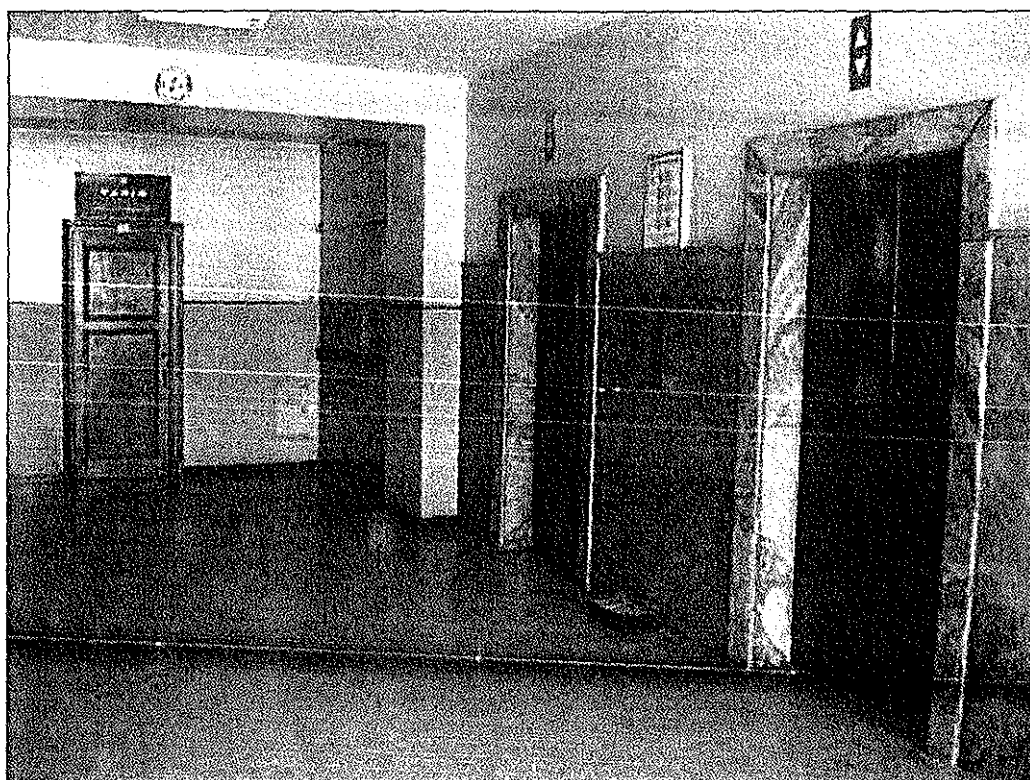
LOGRADOURO A DIREITA DO IMOVEL



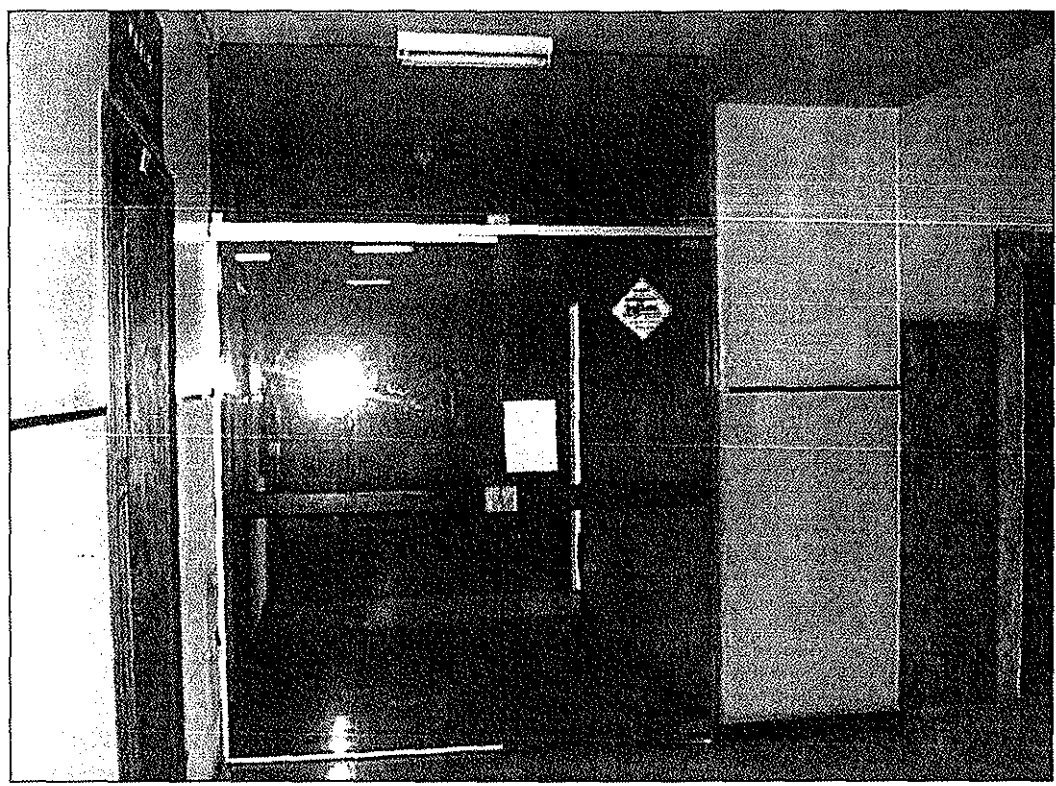
LOGRADOURO A ESQUERDA DO IMOVEL



ACESSO PRINCIPAL DO EDIFICIO ACAICA



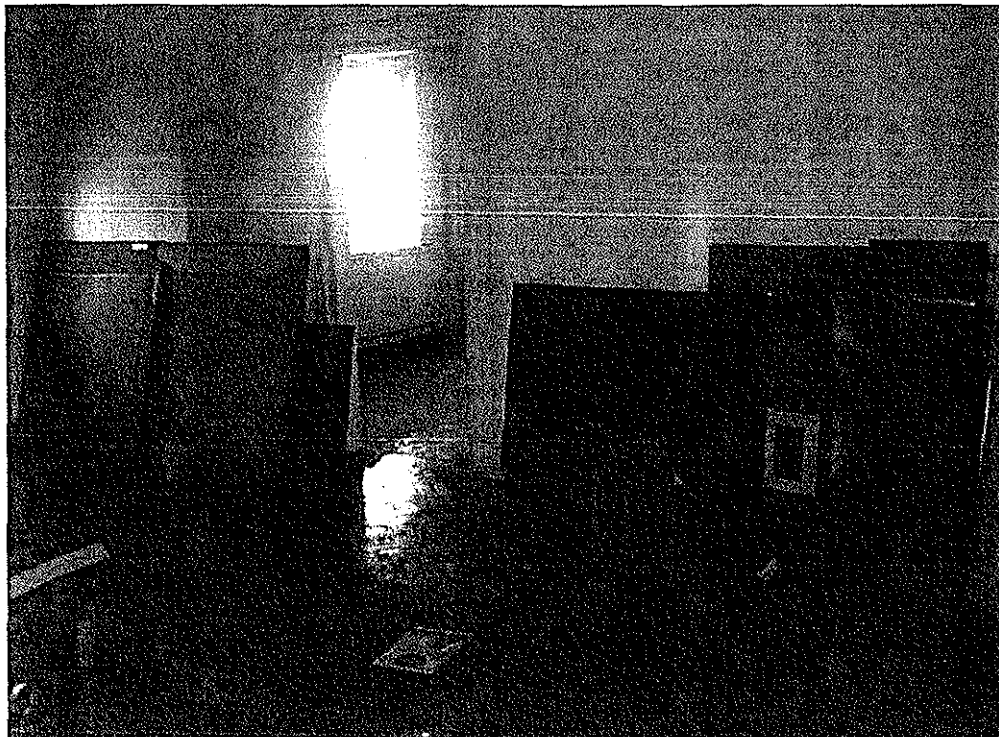
HALL DOS ELEVADORES NO 5º ANDAR



ENTRADA DO GRUPO DE SALAS 501 A 514



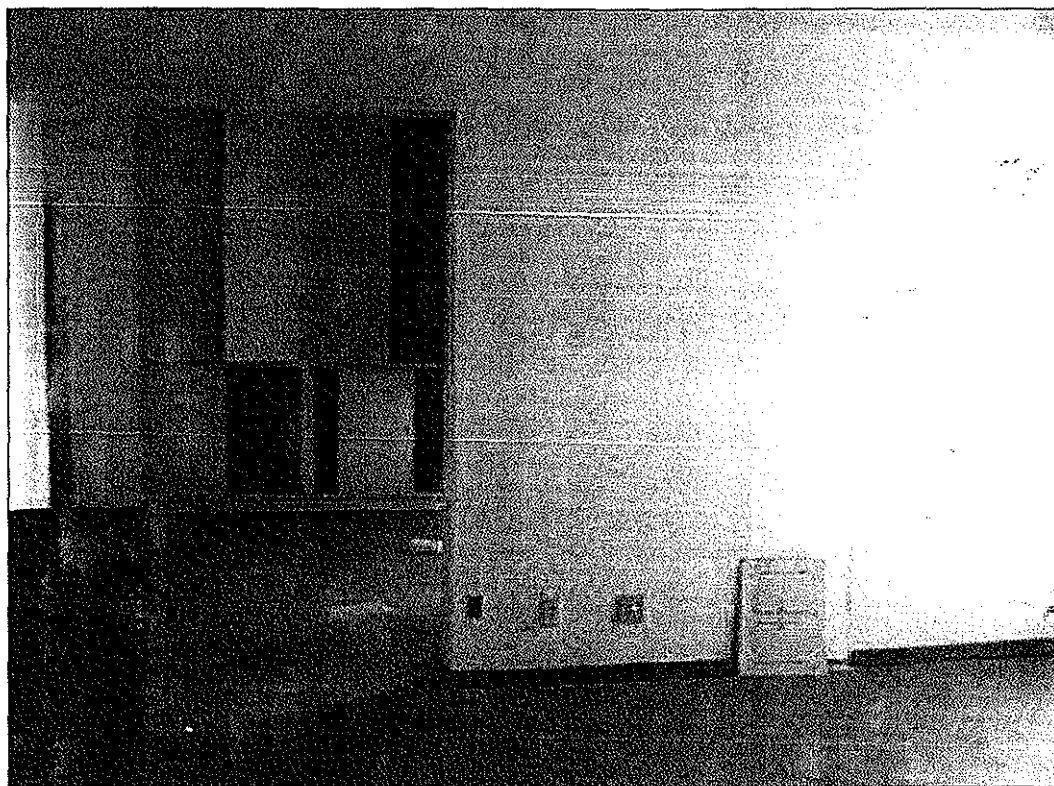
SALA TIPO



SALA TIPO



SANITARIO TIPO



SALA TIPO



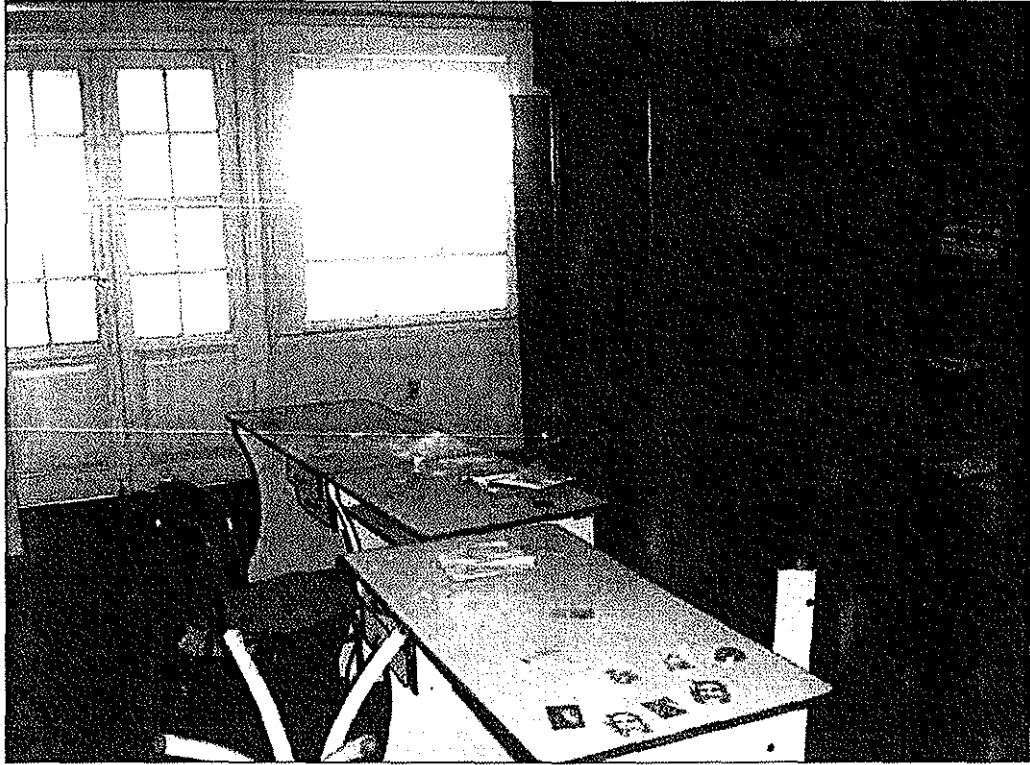
SALA TRANSFORMADA EM COPA PELO ULTIMO LOCADOR



SALA TIPO



SALA TIPO



SALA TIPO

4070
g

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI VARIG – 019/2012**

A N E X O I I I

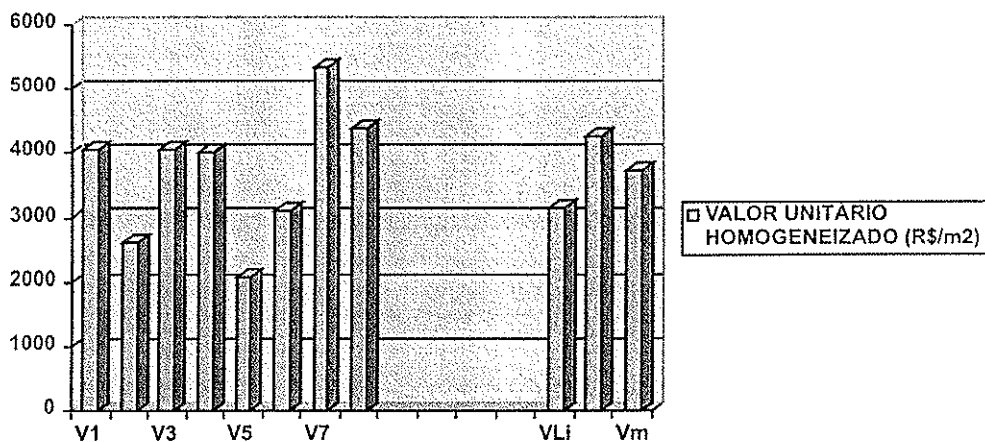
MEMÓRIA DE CÁLCULO

4071
G

GRÁFICO DOS RESÍDUOS

| ELEMENTO | VALOR UNITÁRIO ESTIMADOS (R\$/m ²) |
|----------|--|
| V1 | R\$ 4.039,58 |
| V2 | R\$ 2.617,62 |
| V3 | R\$ 4.058,36 |
| V4 | R\$ 4.009,81 |
| V5 | R\$ 2.073,57 |
| V6 | R\$ 3.104,93 |
| V7 | R\$ 5.322,74 |
| V8 | R\$ 4.385,91 |

LIMITE INFERIOR : R\$ 3.141,80/m²
LIMITE SUPERIOR : R\$ 4.261,33/m²
MÉDIA : R\$ 3.701,56/m²



Amplitude do intervalo: $(4.261,33 - 3.141,80) / 3.701,56 = 0,281 = 28,1\%$ (Grau III)

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI VARIG 019/2012

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - Av. Afonso Pena, 867 s/s 503 a 507 - Centro - BH/MG

| | | |
|--------------------|----------|-----------|
| Área Equivalente | 32,32 m2 | cada sala |
| Local | 100,00 | |
| Padrao Construtivo | 7 | |
| Vaga de Garagem | 0 | |

| | |
|-------------|-------------------------|
| PADRAO | 10 - ALTO LUXO |
| CONSTRUTIVO | 9 - LUXO |
| | 8 - ENTRE LUXO E NORMAL |
| | 7 - NORMAL |
| | 6 - BAIXO |
| | 5 - POPULAR |

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

| Nº | Índice Local | Vaga Garagem | Padrao Construtivo | Diferença Área | Valor Unitário | Fator Oferta | Fator Vaga de Garagem | Fator Padrao | Fator local | Fator Área | Valor Homog. |
|----|--------------|--------------|--------------------|----------------|----------------|--------------|-----------------------|--------------|-------------|------------|--------------|
| 1 | 90,00 | 0 | 8,00 | 22,6% | R\$ 6.400,00 | 0,90 | 1,00 | 0,88 | 1,11 | 0,94 | R\$ 5.251,76 |
| 2 | 100,00 | 0 | 7,00 | 88,7% | R\$ 3.606,56 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,08 | R\$ 3.514,13 |
| 3 | 120,00 | 0 | 10,00 | 35,0% | R\$ 10.952,38 | 0,90 | 1,00 | 0,70 | 0,83 | 0,95 | R\$ 5.448,30 |
| 4 | 90,00 | 0 | 8,00 | 138,2% | R\$ 5.519,48 | 0,90 | 1,00 | 0,88 | 1,11 | 1,11 | R\$ 5.383,12 |
| 5 | 90,00 | 0 | 7,00 | 296,0% | R\$ 2.343,75 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,11 | 1,19 | R\$ 2.783,74 |
| 6 | 100,00 | 0 | 7,00 | 407,4% | R\$ 3.780,49 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,23 | R\$ 4.168,33 |
| 7 | 90,00 | 0 | 8,00 | 456,9% | R\$ 6.588,89 | 0,90 | 1,00 | 0,88 | 1,11 | 1,24 | R\$ 7.145,71 |
| 8 | 120,00 | 0 | 9,00 | 704,5% | R\$ 8.046,15 | 0,90 | 1,00 | 0,78 | 0,83 | 1,30 | R\$ 6.091,06 |

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

| | |
|-------------------------|------|
| Número de dados | 8 |
| Graus de Liberdade | 7 |
| "t" de Student 80% bic. | 1,42 |

| | |
|--------------------------|--------------|
| Valor máximo | R\$ 7.145,71 |
| Valor mínimo | R\$ 2.783,74 |
| Desvio padrão | R\$ 1.414,78 |
| Erro padrão da amostra | R\$ 534,74 |
| Coefficiente de variação | 28% |

| | |
|-----------------|--------------|
| Limite inferior | R\$ 4.213,94 |
| Média amostral | R\$ 4.973,27 |
| Limite superior | R\$ 5.732,59 |

| | |
|------------------------|----------------|
| Valor unitário adotado | R\$ 5.732,59 |
| Área | 32,32 m2 |
| Valor final | R\$ 185.277,45 |
| Na prática | R\$ 186.000,00 |

| | | |
|------------------|-------|------|
| Chouvenet | Sup.= | 1,54 |
| p/8 elem. = 1,86 | Inf.= | 1,55 |

todos são pertinentes

4073
2

LAUDO BNI / VARIG 019/2012

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - Av. Afonso Pena, 867 s/s 512/513/514 - Centro - BH/MG

| | | |
|--------------------|----------|-----------|
| Área Equivalente | 96,96 m2 | cada sala |
| Local | 100,00 | |
| Padrao Construtivo | 7 | |
| Vaga de Garagem | 0 | |

| | |
|-------------|-------------|
| PADRAO | 10 - ALTO L |
| CONSTRUTIVO | 9 - LUXO |
| | 8 - ENTRE I |
| | 7 - NORMAL |
| | 6 - BAIXO |
| | 5 - POPULAR |

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

| Nº | Índice Local | Vaga Garagem | Padrao Construtivo | Diferença Área | Valor Unitário | Fator Oferta | Fator Vaga de Garagem | Fator Padrao | Fator local |
|----|--------------|--------------|--------------------|----------------|----------------|--------------|-----------------------|--------------|-------------|
| 1 | 90,00 | 0 | 8,00 | 74,2% | R\$ 6.400,00 | 0,90 | 1,00 | 0,88 | 1,11 |
| 2 | 100,00 | 0 | 7,00 | 37,1% | R\$ 3.606,56 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 3 | 120,00 | 0 | 10,00 | 78,3% | R\$ 10.952,38 | 0,90 | 1,00 | 0,70 | 0,83 |
| 4 | 90,00 | 0 | 8,00 | 20,6% | R\$ 5.519,48 | 0,90 | 1,00 | 0,88 | 1,11 |
| 5 | 90,00 | 0 | 7,00 | 32,0% | R\$ 2.343,75 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,11 |
| 6 | 100,00 | 0 | 7,00 | 69,1% | R\$ 3.780,49 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 7 | 90,00 | 0 | 8,00 | 85,6% | R\$ 6.588,89 | 0,90 | 1,00 | 0,88 | 1,11 |
| 8 | 120,00 | 0 | 9,00 | 168,2% | R\$ 8.046,15 | 0,90 | 1,00 | 0,78 | 0,83 |

CÁLCULOS AVALIATIVOS

| | |
|--------------------------|------|
| Número de dados | 8 |
| Graus de Liberdade | 7 |
| "t" de Student 80% bicau | 1,42 |

| | |
|--------------------------|--------------|
| Valor máximo | R\$ 6.228,81 |
| Valor mínimo | R\$ 2.426,55 |
| Desvio padrão | R\$ 1.234,25 |
| Erro padrão da amostra | R\$ 466,50 |
| Coefficiente de variação | 28% |

| | |
|-----------------|--------------|
| Limite inferior | R\$ 3.674,70 |
| Média amostral | R\$ 4.337,14 |
| Limite superior | R\$ 4.999,57 |

| | |
|------------------------|----------------|
| Valor unitário adotado | R\$ 4.999,57 |
| Área | 96,96 m2 |
| Valor final | R\$ 484.758,02 |
| Na prática | R\$ 485.000,00 |

| | |
|------------------|--|
| Chouvenet | |
| p/8 elem. = 1,86 | |

todos são pertinentes

9074
9

LAUDO BNI/VARIG 019/2012

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - Av. Afonso Pena, 867 s/s 501/502, 508/509 e 510/511 - Centro - BH/MG

| | | |
|--------------------|----------|-----------|
| Área Equivalente | 64,64 m2 | cada sala |
| Local | 100,00 | |
| Padrao Construtivo | 7 | |
| Vaga de Garagem | 0 | |

**PADRAC
CONSTRUT**

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

| Nº | Índice Local | Vaga Garagem | Padrao Construtivo | Diferença Área | Valor Unitário | Fator Oferta | Fator Vaga de Garagem | Fator Padrao | Fator local |
|----|--------------|--------------|--------------------|----------------|----------------|--------------|-----------------------|--------------|-------------|
| 1 | 90,00 | 0 | 8,00 | 61,3% | R\$ 6.400,00 | 0,90 | 1,00 | 0,88 | 1 |
| 2 | 100,00 | 0 | 7,00 | 5,6% | R\$ 3.606,56 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1 |
| 3 | 120,00 | 0 | 10,00 | 67,5% | R\$ 10.952,38 | 0,90 | 1,00 | 0,70 | 0 |
| 4 | 90,00 | 0 | 8,00 | 19,1% | R\$ 5.519,48 | 0,90 | 1,00 | 0,88 | 1 |
| 5 | 90,00 | 0 | 7,00 | 98,0% | R\$ 2.343,75 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1 |
| 6 | 100,00 | 0 | 7,00 | 153,7% | R\$ 3.780,49 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1 |
| 7 | 90,00 | 0 | 8,00 | 178,5% | R\$ 6.588,89 | 0,90 | 1,00 | 0,88 | 1 |
| 8 | 120,00 | 0 | 9,00 | 302,2% | R\$ 8.046,15 | 0,90 | 1,00 | 0,78 | 0 |

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

| | |
|---------------------------|------|
| Número de dados | 8 |
| Graus de Liberdade | 7 |
| "t" de Student 80% bicaud | 1,42 |

| | |
|-------------------------|--------------|
| Valor máximo | R\$ 6.552,64 |
| Valor mínimo | R\$ 2.552,70 |
| Desvio padrão | R\$ 1.311,28 |
| Erro padrão da amostra | R\$ 495,62 |
| Coeficiente de variação | 29% |

| | |
|-----------------|--------------|
| Limite inferior | R\$ 3.887,10 |
| Média amostral | R\$ 4.590,88 |
| Limite superior | R\$ 5.294,66 |

Choue
p/8 elem. = 1
todos são p

| | |
|------------------------|----------------|
| Valor unitário adotado | R\$ 5.294,66 |
| Área | 64,64 m2 |
| Valor final | R\$ 342.246,89 |
| Na prática | R\$ 345.000,00 |

4075
B
LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI VARIG 019/2012

PESQUISA DE MERCADO - VENDA SALAS COMERCIAIS - BELO HORIZONTE/MG

abril-12

| Nº | Tipo | ENDEREÇO | BAIRRO | CIDADE | LOCALIZACAO | Area | PADRAO CONSTRUTIVO | VALOR DE MERCADO | VAGA GARAGE | VALOR UNITÁRIO | FONTE DE INFORMAÇÃO | DDD | TELEFONE |
|-----|-----------|------------------------------------|-------------|--------|-------------|--------|--------------------|------------------|-------------|----------------|---------------------|------|-----------|
| 1 | SALA | AVENIDA AUGUSTO DE LIMA | BARRO PRETO | BH | 90,00 | 25,00 | 8,00R\$ | 160.000,00 | - | R\$ 6.400,00 | EXCELENCIA | 31 | 2535-8100 |
| 2 | SALA | AVENIDA AFONSO PENA | CENTRO | BH | 100,00 | 61,00 | 7,00R\$ | 220.000,00 | - | R\$ 3.606,56 | OMEGA | 31 | 3291-7600 |
| 3 | SALA | AVENIDA GETULIO VARGAS | SAVASSI | BH | 120,00 | 21,00 | 10,00R\$ | 230.000,00 | - | R\$ 10.952,38 | SAVASSI IMOV | 31 | 3273-4141 |
| 4 | SALA | AVENIDA AUGUSTO DE LIMA | BARRO PRETO | BH | 90,00 | 77,00 | 8,00 R\$ | 425.000,00 | - | R\$ 5.519,48 | EXCELENCIA | (21) | 2535-8100 |
| 5 | ANDAR | AVENIDA DO CONTORNO | FLORESTA | BH | 90,00 | 128,00 | 7,00 R\$ | 300.000,00 | - | R\$ 2.343,75 | WALMIKI | 31 | 3021-0471 |
| 6 | SALA | AVENIDA AMAZONAS | CENTRO | BH | 100,00 | 164,00 | 7,00 R\$ | 620.000,00 | - | R\$ 3.780,49 | PRONTO | (21) | 3118-1600 |
| 7 | SALA | AVENIDA AUGUSTO DE LIMA | BARRO PRETO | BH | 90,00 | 180,00 | 8,00 R\$ | 1.186.000,00 | - | R\$ 6.588,89 | VIVAR | (21) | 3269-9400 |
| 8 | SALA | AVENIDA GETULIO VARGAS | SAVASSI | BH | 120,00 | 260,00 | 9,00 R\$ | 2.092.000,00 | - | R\$ 8.046,15 | EXCELENCIA | (21) | 2535-8100 |
| | | | | | | | | | | | | | |
| (*) | Avaliando | AV. AFONSO PENA 867 SLS 501-514 | CENTRO | BH | 100,00 | 341,00 | | - | - | | | | |

TRANSPORTE

R. 3 - 4412 - Prot. 19.258 - 06/02/1979 - compra e venda - escritura do 5º Ofício-Notas da comarca de Porto Alegre-RS, fls. 59, livro 321-C, de 28/11/1978 - vendedora: Fundação Ruben Berta, anteriormente Fundação dos Funcionários da Varig; compradora: Varig S/A (Viação Aérea Rio-Grandense), com sede em Porto Alegre-RS, CGC. MF. 92.772.821/0001 64. Preço inclusive de outros imóveis constantes da escritura: Cr\$12.067,620,00, pago e quitado. I.T.B.I. foi recolhido ao Estado de Minas Gerais, em 20/12/1978, através do Banco Nacional S/A - Ag. B.H, no valor de Cr\$72.000,00 Dou fé.

Amadeu Ferraz
 Amadeu Ferraz - Oficial

Av-4-4.412. Protocolo nº 236.841, em 28/03/2008. **PENHORA.** De acordo com o mandado de penhora, datado de 05/03/2008, expedido dos autos nº 2008.38.00.003422-1, da Secretaria do Juízo da 23ª Vara da Justiça Federal de 1º Grau em Minas Gerais, em processo de execução, em que figura como requerida **VARIG - S/A VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE**, e requerente **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS**, o imóvel acima foi objeto de penhora, conforme auto de penhora datado de 25/03/2008. Valor do débito: R\$209.211.106,29. Data da averbação: 31/03/2008. [hasm]. Dou fé.

Adriana Lopes Adriana de Lourdes Lopes
 Escrevente Autorizada

Av-5-4.412. Protocolo nº 264.429, em 13/05/2010. **PENHORA.** De acordo com o mandado de penhora, datado de 26/02/2010, instrumentalizado por meio da Carta Precatória n. 5586187, expedida dos autos do processo de execução fiscal n. 2006.71.00.045397-9/RS, da 1ª Vara Federal de Execuções Fiscais de Porto Alegre/RS, no qual figura como réu **VARIG S/A. VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE** e autor **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL**, o imóvel acima foi objeto de penhora, conforme termo de penhora datado de 02/02/2010. Valor da causa: R\$1.712.016.214,90. Data da averbação: 17/05/2010. [psao]. Dou fé.

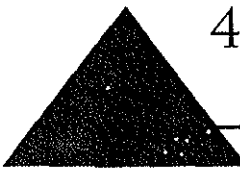
Adriana Lopes Adriana de Lourdes Lopes
 Escrevente Autorizada

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 BELO HORIZONTE - MG
 Certifico e dou fé que a presente cópia extraída nos termos do art. 19, § 1º, Lei 6015/73 é reprodução fiel da matrícula a que se refere.
 Em 22 de março de 2012
Sandra Vieira Modad Victória
 Francisco José Rezende dos Santos
 Oficial

Sandra Vieira Modad Victória
 Escrevente Autorizada

| | |
|--|-----------|
| CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS BELO HORIZONTE - MG | |
| 2003 | R\$ 12,21 |
| Saldo de Realização | R\$ 4,31 |
| | R\$ 16,52 |
| CERTIDÃO ARU 12716 | |

4076



4º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE

MINAS GERAIS

4076
OF
Pedido nº 173014
44:44:51
REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MG

MATRÍCULA
4412
DATA

| BAIRRO | | ÍNDICE | |
|---------------------------|-----------|--------|-----|
| LOTE 8 e 7 e 10 | QUADRA 02 | SEÇÃO | |
| RUA Av. Afonso Pena | | Nº | 867 |
| APTO. sala do Ed. Acaiaça | | SALA | 503 |
| ÁREA DO LOTE | FR. IDEAL | 1/727 | |

4412
Registro Anterior
440
143
3-AL
3º Of.
LIVRO 2

PROPRIETÁRIO

Comercial e Administradora Mineira Ltda, com sede nesta Capital, CGC. nº 17.285.636/0001.

CARACTERÍSTICAS

Sala nº 503 do Edifício Acaiaça, à Av. Afonso Pena nº 867 e s/terreno, fração ideal de 1/727 dos lotes 8 e parte dos lotes 7 e 10 do quart. 02 da 1ª seção urbana, à Av. Afonso Pena, esquina das ruas Espírito Santo e Tambois.

Amadeu Ferraz
Amadeu Ferraz - Oficial

COD. MAT. Nº REGISTROS E AVERBAÇÕES

| | | |
|-----|------|--|
| R.1 | 4412 | Prot. nº 6930 - 10/3/1977 - compra e venda - escritura do 6º Ofício-BH, fls. 1, livro 68-B, de 8/2/1966 - <u>Vendedora: Comercial e Administradora Mineira Ltda; compradora: Fundação dos Funcionários da Varig, com sede em Porto Alegre-R/S.</u> Preço: Cr\$9.906,40, pago e quitado, no qual está incluído outras salas. Obrigase a compradora a convenção do Ed. Acaiaça Foram apresentadas as certidões negativas do município e a negativa do INPS. (Regubridade). Dou fé. |
| Av2 | 4412 | Prot. nº 6931 - 10/3/1977 - <u>Transferência</u> conforme ata de 30/12/1966, da Fundação dos Funcionários da Varig, registrada no Cartório do Registro Especial de Porto Alegre, à margem do reg. de 12/2/62, fls. 30, livro 6, sob nº 2.662, a denominação da referida fundação passou para "FUNDAÇÃO RUBEN BERTA". Dou fé. |


- continua no verso -

Amadeu Ferraz
Amadeu Ferraz - Oficial

4.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MG FICHA N.º 1

4º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE

M I N A S G E R A I S

4077


00


| | | |
|--------------------------|--|--|
| MATRÍCULA 4413 | IMÓVEL BAIRRO 1ª seção urbana ÍNDICE. LOTE 8 e p/7 e 10 QUADRA 02 SEÇÃO RUA Av. Afonso Pena Nº 867 APTO. sala do Ed. Acaiaça SALA 504 ÁREA DO LOTE FR. IDEAL 1/727 | Registro Anterior 4413 34.240 143 3-AL 3º Of. LIVRO 2 |
| DATA 10/3/77 | | |

PROPRIETÁRIO

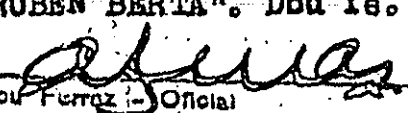
Comercial e Administradora Mineira Ltda, com sede nesta Capital, CGC. nº 17.285.636/0001.

CARACTERÍSTICOS

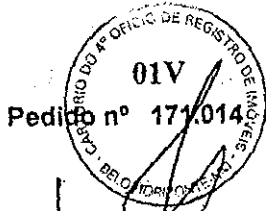
Sala nº 504 do Edifício Acaiaça, à Av. Afonso Pena nº 867 e s/terreno, fração ideal de 1/727 dos lotes 8 e parte dos lotes 7 e 10 do quart. 02 da 1ª seção urbana, à Av. Afonso Pena, esquina das ruas Espírito Santo e Tambois.


 Amadeu Ferraz - Oficial

| COD. | MAT. Nº | REGISTROS E AVERBAÇÕES |
|------|---------|---|
| R.1 | 4413 | Prot. nº 6930 - 10/3/1977 - compra e venda - escritura do 6º Ofício-BH, fls. 1, livro 68-B, de 8/2/1966. <u>Vendedora: Comercial e Administradora Mineira Ltda; compradora: Fundação dos Funcionários da Varig, com sede em Porto Alegre-RS.</u> Preço: Cr\$9.906,40, pago e quitado, no qual está incluído outras salas. Obrigação-se a compradora a convenção do Ed. Acaiaça foram apresentadas as certidões negativas do município e a negativa do INPS. (Regularidade). Dou fé. |
| AV2 | 4413 | Prot. nº 6931 - 10/3/1977 - <u>transformação</u> - Conforme ata de 30/12/1966, da Fundação dos Funcionários da Varig, registrada no Cartório do Registro Especial de Porto Alegre, à margem do reg. de 12/2/62, fls. 30, livro 6, sob nº 2.662, a denominação da referida fundação passou para "FUNDAÇÃO RUBEN BERTA". Dou fé. |



 Amadeu Ferraz - Oficial

- continua no verso -



TRANSPORTE

R. 3 - 4413 - Prot. nº 19.258 - 06/02/1979 - compra e venda - escritura do 5º Ofício-Notas da comarca de Porto Alegre-RS, fls. 59 livro 321-C, de 28/11/1978 - vendedora: Fundação Ruben Berta, anteriormente Fundação dos Funcionários da Varig; compradora: Varig S/A (Viação Aérea Rio-Grandense), com sede em Porto Alegre-RS, CGC.MF. 92.772.821/0001/54. Preço inclusive de outros imóveis constantes da escritura: Cr\$12.067.620,00, pago e quitado. O I.T.B.I. foi recolhido ao Estado de Minas Gerais, em 20/12/1978, através do Banco Nacional S/A - Ag. B.H, no valor de Cr\$72.000,00. Dou fé.


Amadeu Ferraz - Oficial

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS BELO HORIZONTE - MG
Certifico e dou fé que a presente cópia extraída nos termos do art. 19, § 1º, Lei 6016/73 é reprodução fiel da matrícula a que se refere.
Em, 22 de março de 2012
Sandra Vieira Modad Victória
Francisco José Rezende dos Santos
Oficial

Sandra Vieira Modad Victória
Escrevente Autorizada

| | |
|--|-----------|
| CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS BELO HORIZONTE - MG | |
| RECEITA DE REGISTRO | R\$ 12,21 |
| RECEITA DE EMPLACAMENTO | R\$ 4,31 |
| TOTAL | R\$ 16,52 |
| CERTIDÃO ARU 12717 | |

4078



4º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE

MINAS GERAIS

4011
 Pedido nº 171.014
 14:44:51
 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - BELO HORIZONTE - MG

DC

| | | | | |
|--|--------------|----------------------------|----------------------------------|---------------|
| MATRÍCULA 4414 DATA 10/3/77 | IMÓVEL | | Registro Anterior 4414 | |
| | BAIRRO | 1ª seção urbana | ÍNDICE | 34.240 |
| | LOTE | 8 e p/7 e 10 | QUADRA | 02 |
| | RUA | Av. Afonso Pena | N.º | 867 |
| | APTO. | sala do Ed. Acaiaça | SALA | 505 |
| | ÁREA DO LOTE | FR. IDEAL | 1/727 | 3-AL |
| | | | | 3º Of. |
| | | | | LIVRO 2 |

PROPRIETÁRIO

Comercial e Administradora Mineira Ltda, com sede nesta Capital, CGC. nº 17.285.636/0001.

CARACTERÍSTICAS

Sala nº 505 do Edifício Acaiaça, à Av. Afonso Pena nº 867 e s/terreno, fração ideal de 1/727 dos lotes 8 e parte dos lotes 7 e 10 do quart. 02 da 1ª seção urbana, à Av. Afonso Pena, esquina das ruas Espírito Santo e Tampios.

Amadeu
Amadeu F. - Oficial

| COD. | MAT. N.º | REGISTROS E AVERBAÇÕES |
|------|----------|--|
| R.1 | 4414 | <p>Prot. nº 6930 - 10/3/1977 - compra e venda - escritura do 6º Ofício-BH, fls. 1, livro 68-B, de 8/2/1966. <u>Vendedora: Comercial e Administradora Mineira Ltda; Compradora: Fundação dos Funcionários da Varig, com sede em Porto Alegre-RS.</u> Preço: Cr\$9.906,40, pago e quitado, no qual está incluído outras salas. Obrigam-se a compradora a convenção do Ed. Acaiaça Foram apresentadas as certidões negativas do município e a negativa do INPS. (Regubridade) Dou fé.</p> <p style="text-align: right;"><i>Amadeu</i> Amadeu F. - Oficial</p> |
| AV2 | 4414 | <p>Prot. nº 6931 - 10/3/1977 - transformação - Conforme ata de 30/12/1966, da Fundação dos Funcionários da Varig, registrada no Cartório do Registro Especial de Porto Alegre, à margem do reg. de 12/2/62, fls. 30, livro 6, sob nº 2.662, a denominação da referida fundação passou para "FUNDAÇÃO RUBEN BERTA". Dou fé.</p> <p style="text-align: right;"><i>Amadeu</i> Amadeu F. - Oficial</p> |

- continua no verso -

4.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MG FICHA N.º 1




TRANSPORTE

R.3 - 4414 - Prot.nº 19.258 - 06/02/1979 - compra e venda - escritura do 5º Ofício-Notas da comarca de Porto Alegre-RS, fls.59 livro 321-C, de 28/11/1978 - vendedora: Fundação Ruben Berta, anteriormente Fundação dos Funcionários da Varig; compradora: Varig S/A (Viação Aérea Rio-Grandense), com sede em Porto Alegre-RS, CGC.MF. 92.772.821/0001/64. Preço inclusive de outros imóveis constantes da escritura: Cr\$12.067.620,00, pago e quitado. O I.T.B.I. foi recolhido ao Estado de Minas Gerais, em 20/12/1978, através do Banco Nacional S/A - Ag. B.H, no valor de Cr\$72.000,00. Dou fé.


Amador Ferraz - Oficial

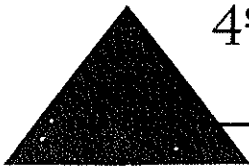
CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS BELO HORIZONTE - MG
Certifico e dou fé que a presente cópia extraída nos termos do art. 19, § 1º, Lei 6015/73 é reprodução fiel da matrícula a que se refere.
Em, 22 de março de 2012,
Sandra Vieira Modad Victória
Francisco José Rezendé dos Santos
Oficial

Sandra Vieira Modad Victória
Escrevente Autorizada


CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS BELO HORIZONTE - MG
Selo de Autenticação

| | |
|------------|-----------|
| CONTAS | R\$ 12,21 |
| REALIZAÇÃO | R\$ 4,31 |
| | R\$ 16,52 |

CERTIDÃO ARU 12718



4º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE

MINAS GERAIS

4079



Pedido nº 171.012

14:44:51

4415

Registro Anterior

4040
143
3-AL
3º Of.

LIVRO 2

MATRÍCULA
4415

DATA
10/3/77

IMÓVEL

| | | | |
|--------------|------------------------------|-----------|-------|
| BAIRRO | Av. Espírito Santo e Tambois | ÍNDICE | |
| LOTE | 8 e p/7 e 10 | QUADRA | 02 |
| SEÇÃO | | | |
| RUA | Av. Afonso Pena | N.º | 867 |
| APTO. | sala do Ed. Acaiaça | SALA | 506 |
| ÁREA DO LOTE | | FR. IDEAL | 1/727 |

PROPRIETÁRIO

Comercial e Administradora Mineira Ltda, com sede nesta Capital, CGC. nº 17.285.636/0001.

CARACTERÍSTICOS

Sala nº 506 do Edifício Acaiaça, à Av. Afonso Pena nº 867 e s/terreno, fração ideal de 1/727 dos lotes 8 e parte dos lotes 7 e 10 do quarto 02 da 1ª seção urbana, à Av. Afonso Pena, esquina das ruas Espírito Santo e Tambois.

Amadeu Ferraz
Amadeu Ferraz - Oficial

COD. MAT. N.º REGISTROS E AVERBAÇÕES

| | | |
|-----|------|--|
| R.1 | 4415 | Prot. nº 6930 - 10/3/1977 - compra e venda - escritura do 6º Ofício-BH, fls. 1, livro 68-B, de 8/2/1966- <u>Vendedora:</u> Comercial e Administradora Mineira Ltda ; <u>compradora:</u> Fundação dos Funcionários da Varig, com sede em Porto Alegre-RS-. Preço: Cr\$9.906,40, pago e quitado, no qual está incluído outras salas. Obrigase a compradora a convenção do Ed. Acaiaça Foram apresentadas as certidões negativas do município e a negativa do INPS. (Regularidade). Dou fé. |
| AV2 | 4415 | Prot. nº 6931 - 10/3/1977 - <u>Transformação</u> - Conforme ata de 30/12/1966, da Fundação dos Funcionários da Varig, registrada no Cartório do Registro Especial de Porto Alegre, à margem do reg. de 12/2/62, fls. 30, livro 6, sob nº 2.662, a denominação da referida fundação passou para "FUNDAÇÃO RUBEN BERTA". Dou fé. |

Amadeu Ferraz
Amadeu Ferraz - Oficial

- continua no verso -



Pedido nº 171.014

R.3 - 4415 - Prot.nº 19.258 - 06/02/1979 - ^{TRANSPORTE} compra e venda - escritura do 5º Ofício-Notas da comarca de Porto Alegre-RS, fls.59 livro 321-C, de 28/11/1978 - vendedora: Fundação Ruben Berta, anteriormente Fundação dos Funcionários da Varig; compradora: Varig S/A (Viação Aérea Rio-Grandense), com sede em Porto Alegre-RS, CGC. MF.92.772.821/0001/64. Preço inclusive de outros imóveis constantes da escritura: Cr\$12.067.620,00, pago e quitado. O I.T.B.I. foi recolhido ao Estado de Minas Gerais, em 20/12/1978, através do Banco Nacional S/A - Ag.B.H., no valor de Cr\$72.000,00. Dou fé.

Amadeu Ferraz
Amadeu Ferraz - Oficial

AV-4-4.415. Protocolo nº 264.429, em 13/05/2010. **PENHORA.** De acordo com o mandado de penhora, datado de 26/02/2010, instrumentalizado por meio da Carta Precatória n. 5586187, expedida dos autos do processo de execução fiscal n. 2006.71.00.045397-9/RS, da 1ª Vara Federal de Execuções Fiscais de Porto Alegre/RS, no qual figura como réu **VARIG S/A, VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE** e autor **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL**, o imóvel acima foi objeto de penhora, conforme termo de penhora datado de 02/02/2010. Valor da causa: R\$1.712.016.214,90. Data da averbação: 17/05/2010. [psao]. Dou fé.

Adriana de Lourdes Lopes
Adriana de Lourdes Lopes
Escrivente Autorizada

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS BELO HORIZONTE - MG
Certifico e dou fé que a presente cópia extraída nos termos do art. 19, § 1º, Lei 6015/73 é reprodução fiel da matrícula a que se refere.
Em, 22 de março de 2012
Sandra Vieira Modad Victória
Francisco José Rezende dos Santos
Oficial

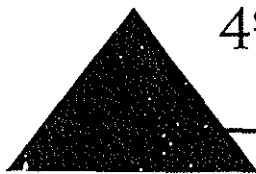
Sandra Vieira Modad Victória
Escrivente Autorizada

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS BELO HORIZONTE - MG

| | |
|------------|----------|
| RENTOS | RS 12,21 |
| REALIZAÇÃO | RS 4,31 |
| TOTAL | RS 16,52 |

Selo de Autenticação
CERTIDÃO ARU 12719

4080
g



4º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE

MINAS GERAIS



171.624
15:32

Certidão de Inteiro Teor

Certifico, a requerimento verbal de parte interessada que revendo os livros de registros deste cartório, dentre eles o Livro 3-X de Transcrição das Transmissões, às fls. 39 consta o registro de número 26.893, do seguinte teor: "Número de ordem: 26.893, registro anterior nº 15.972, fls. 114, livro 3-N, neste Cartório; Data: 25 de outubro de 1972; Circunscrição: Belo Horizonte; Denominação ou Rua ou Número: Urbano; Característicos e Confrontações: Imóvel constituído pelos conjuntos de salas nºs 512, 513 e 514 do Ed. Acaiaca, nesta Capital, à Avenida Afonso Pena, 867, com todas as suas benfeitorias instalações e pertences e seu terreno fração ideal de 3,727 do lote 08 e parte dos lotes 07 e 10 do quarteirão 02 da 1ª seção suburbana, com área, limites e confrontações da planta respectiva; Nome, Domicílio e Profissão do adquirente: Varig S.A. Viação Aérea Rio Grandense – companhia concessionária de serviços públicos de navegação aérea, com sede em Porto Alegre R.G.S; Nome, domicílio e profissão do transmitente: Caixa de Pecúlio dos Militares Beneficente – Capemi – Sociedade civil com sede e foro na Cidade do Rio de Janeiro. GB; Título: Compra e venda; Forma do título, data e serventuário: Publico – Escritura de 12/10/1972 do 1º Ofício de Notas desta Comarca (Lº 304-A, fls. 155); Valor do contrato: cr\$60.000,00 pago e quitado; Condições do contrato: Não há. Dou fé. Prot. 45.821, Lvº 1-A, fls. 146, Assinado pelo oficial Substituto Amadeu Ferraz. Averbações: 01- Protocolo nº236.850, em 28/03/2008. PENHORA. De acordo com o mandado de penhora, datado de 05/03/2008, expedido dos autos nº 2008.38.003422-1, da Secretaria do Juízo da 23ª Vara da Justiça Federal de 1º Grau em Minas Gerais, em processo de execução, em que figura como requerida Varig-S/A Viação Aérea Rio Grandense, e requerente Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, o imóvel acima (salas 512 e 513) foi objeto de penhora conforme auto de penhora datado de 25/03/2008. Valor do débito: R\$209.211.106,29. Belo Horizonte, 31 de março de 2008. Dou fé. Assinado pela escrevente autorizada Adriana Lourdes Lopes. Era o que tinha a certificar pelo que dou fé.

Belo Horizonte 28 de março de 2012.

Aline Henriques Moreira

Aline Henriques Moreira
Escrevente Autorizada

RCF

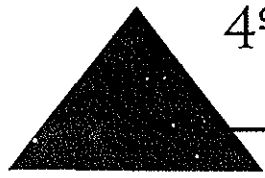
4º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MG

| | |
|--------------|-----------|
| EMOLUMENTOS | R\$ 12,21 |
| FISCALIZAÇÃO | R\$ 14,34 |
| TOTAL | R\$ 26,55 |

3291-5958 - Fax (51) 3273-3322 - SP (11) 2626-6727 - www.4ribh.com.br - cartorio@4ribh.com.br

CERTIFICADO
ARU 13802

2 - Lourdes - 30170-132 - Belo Horizonte - MG
2 - SP (11) 2626-6727 - www.4ribh.com.br - cartorio@4ribh.com.br



4º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE

MINAS GERAIS



171.014
11:52:29

Certidão de Inteiro Teor

Certifico, a requerimento verbal de parte interessada que revendo os livros de registros deste cartório, dentre eles o Livro 3-Z de Transcrição das Transmissões, às fls. 201 consta o registro de número 30.067, do seguinte teor: **Número de ordem:** 30.067 - registros anteriores nº20.424, fls. 71, Lvº3-R, e 20.754, fls. 159, do Lvº3-R neste Cartório; **Data:** 25 de janeiro de 1974; **Circunscrição:** Belo Horizonte; **Denominação ou Rua ou Número:** Urbano; **Confrontações:** Imóvel constituído pelas salas nºs 501, 502, 507, 508, 509, 510 e 511, todas do Edifício Acaiaçã, à Avenida Afonso Pena nº867 com suas instalações, benfeitorias e pertences, inclusive acessórios e respectivas frações ideais de 1/727 para cada unidade, totalizando 7/727 do terreno formado pelo lote nº08 e partes dos lotes 07 e 10 do quarteirão 02, da 1ª Seção Urbana, com a área total de mais ou menos 1.390,00m², demais limites e confrontações de acordo com a planta respectiva; **Nome, domicílio e profissão do adquirente:** Varig - S.A. - Viação Aérea Rio Grandense, com sede em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul; **Nome, domicílio e profissão do transmitente:** Geraldo Linares, do comércio e sua mulher Margarida Rossetti Linares, do lar, Adalardo Pierucetti Veloso, do comércio e sua mulher Adil Gomes Veloso, do lar, todos brasileiros - BH; **Título:** Compra e venda; **Forma do título, data e serventário:** Público - Escritura de 16/01/1974 do 1º Ofício de Notas desta Comarca (livro 311-A, fls. 119); **Valor do contrato:** cr\$250.000,00 pago e quitado; **Condições do contrato:** A compradora se obrigou a respeitar e cumprir, em todos os seus termos a convenção de condomínio e o Regulamento Interno do Edifício Acaiaçã. Prot. nº. 51.604, Lvº1-A, fls. 201v. Assinado pelo Oficial Substituto "Amadeu Ferraz". **Averbações:** Nº1 - Protocolo nº236.846, em 28/03/2008. Penhora. De acordo com o mandado de penhora, datado de 05/03/2008, expedido dos autos nº2008.38.00.003422-1, da Secretaria do Juízo da 23ª Vara da Justiça Federal de 1º Grau em Minas Gerais, em processo de execução, em que figura como requerida Varig - S.A. Viação Aérea Riograndense, e requerente Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, o imóvel acima foi objeto de penhora, conforme auto de penhora datado de 25/03/2008. Valor do débito: R\$209.211.106,29. Belo Horizonte, 31 de março de 2008. Dou fé. Assinado pela escrevente autorizada "Adriana Lourdes Lopes". Era o que tinha certificar pelo que dou fé.

Belo Horizonte 22 de março de 2012.

Sandra Vieira Modad Victória
Sandra Vieira Modad Victória
Escrevente Autorizada

RCF

4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MG

| | |
|--------------------|-----------|
| VALOR DO TÍTULO | R\$ 12,21 |
| VALOR DA ALZADAÇÃO | R\$ 4,31 |
| VALOR TOTAL | R\$ 16,52 |

Selo de Autenticidade

CERTIDÃO
ARU 12720

4081
g

**BOLSA DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS DO
RIO DE JANEIRO**

Departamento de Avaliações - CREA nº 1990-200849

LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI/VARIG - 001/2012

CLIENTE: S/A (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE) -
"FALIDO".

OBJETO: IMÓVEIS COMERCIAIS SITUADOS NA AVENIDA
DOS GUARARAPES, Nº 120, 2º, 8º E 9º
PAVIMENTOS - CENTRO, MUNICÍPIO DE
RECIFE/PE.

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO
PARA COMPRA E VENDA.

REF.: ABRIL / 2012

4082
g

ÍNDICE

| | |
|---|-------|
| 1.0 – OBJETIVO | 03/09 |
| 2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO | 03/09 |
| 3.0 – PREMISSAS BÁSICAS | 03/09 |
| 4.0 – METODOLOGIA ADOTADA | 04/09 |
| 5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL | 04/09 |
| 5.1 – Localização | |
| 5.2 - Logradouro de Situação | |
| 5.3 - Equipamentos Urbanos | |
| 5.4 – Circunvizinhança | |
| 5.5 - Transportes | |
| 6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO | 05/09 |
| 6.1 – Edifício Cd. Boa Vista | |
| 6.2 - Unidades avaliandas | |
| 7.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS | 07/09 |
| 8.0 – CONCLUSÃO | 09/09 |

ANEXOS:

- I CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO
- II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- III MEMÓRIA DE CÁLCULO

4083
g

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - OBJETIVO

O presente estudo patrimonial, solicitado por **S/A (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE) – "FALIDO"**, tem por objetivo a determinação dos Valores de Mercado para Compra e Venda, dos imóveis comerciais localizados na **Avenida dos Guararapes, nº 120, 2º, 8º e 9º pavimentos – Centro - Município de Recife - PE**, com base em dados técnicos e mercadológicos levantados e interpretados pelo corpo técnico da BNI, para abril de 2012.

2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO

Com base nas considerações, vistoria, informações obtidas e critérios adotados, adiante expostos, o **Valor de Mercado para Compra e Venda**, consignados neste laudo relativos aos imóveis comerciais situados à **Avenida dos Guararapes, nº 120, 2º, 8º e 9º pavimentos**, no Centro - Município de Recife/PE, nesta data é de: **R\$ 595.400,00 (quinhentos e noventa e cinco mil e quatrocentos reais)**, para o mês de abril do corrente ano, assim distribuídos:

| <i>End.: Av. dos Guararapes, nº 120 – Centro – Recife/PE</i> | | | | |
|--|------------|----------------------------|--------------|-----------------------|
| IMÓVEL | MASTRICULA | ÁREAS | | VALOR DE MERCADO |
| | | TOTAL | FRAÇÃO IDEAL | |
| 2º pvto. | 196495 | 316,35m ² | 0,09664 | R\$ 245.000,00 |
| 8º pvto. | 818 | 242,85m ² | 0,07419 | R\$ 194.000,00 |
| 9º pvto. | 819 | 190,35m ² | 0,05815 | R\$ 156.400,00 |
| Total | | 749,55m² | - | R\$ 595.000,00 |

3.0 – PREMISSAS BÁSICAS

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT, além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados – Circulares nº 260 de 8 de julho de 2004 e 284 de 15 de fevereiro de 2005), etc.

O imóvel foi admitido como livre e desembaraçado de quaisquer comprometimentos, (judiciais e extra-judiciais) que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto os registrados no escopo do trabalho.

As informações fornecidas pela consulente e/ou pelos representantes credenciados pela mesma foram consideradas satisfatórias, idôneas e tecnicamente adequadas ao processo, tendo sido a vistoria realizada em 11/04/2012, ocasião em que foram levantadas as características físicas e especificações do imóvel, constituindo este Laudo de Avaliação peça única, não devendo, portanto, nenhuma informação isolada ser objeto de análise parcial ou de conclusões antecipadas.

4.0 - METODOLOGIA ADOTADA

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação, foi adotado o "Método Comparativo de Dados de Mercado".

O processo consiste na apuração do Valor de Mercado de um imóvel através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, recentemente transacionados ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos valores.

- Nível de Rigor

Quanto à **fundamentação** esta avaliação, embora tenha-se obtido um total de 19 pontos, considerando que se utilizou código alocado (padrão), esta avaliação enquadra-se segundo a NB - 14653-02/04 (antiga NBR-5676/88), como **Avaliação de Grau II**; quanto ao **nível de rigor** como de **Grau III** (amplitude do intervalo de confiança < 30%).

5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

5.1 - Localização:

Os imóveis estão situados na Av. dos Guararapes, nº 120, no Centro - Município de Recife/PE, no trecho entre a Avenida Dantas Ribeiro e a Rua do Sol, Santo Antonio.

5.2 - Logradouro de Situação

A Av. dos Guararapes, que integra o centro velho de Recife, está delimitada pela Av. Dantas Ribeiro e a Ponte da Boa Vista. Apresenta traçado retilíneo, perfil plano com duas pistas asfaltadas, separadas por canteiro central ajardinado, passeios laterais em pedras portuguesas e iluminação especial à base de vapor de mercúrio.

Com tráfego intenso de veículos em ambos os sentidos, classifica-se como importante eixo rodoviário e comercial da cidade de Recife.

5.3 - Equipamentos Urbanos

Tratando-se de região central da cidade, a região beneficia-se de toda a infra-estrutura existente, tais como: rede de distribuição de energia elétrica de baixa e alta tensão, água potável, rede telefônica, coleta de lixo, bombeiros, hospitais, gás canalizado, etc.

A região apresenta uma sofisticada e completa infra-estrutura comercial e de prestação de serviços disponíveis, com grande concentração de imóveis comerciais, inclusive agências bancárias e grandes magazines, proporcionando excelente atendimento à população local.

5.4 - Circunvizinhança

Na vizinhança mais imediata do imóvel são encontrados edifícios comerciais de médio/baixo a médio/alto padrão sócio-econômico, com até 20 pavimentos, sobrados antigos adaptados para uso comercial, instituições governamentais e religiosas, destacando-se no entorno, o Palácio das Princesas, Teatro Santa Isabel, Capela Dourada e o Museu Franciscano, entre outros.

5.5 - Transportes

Pelas Avs. dos Guararapes, Conde de Boa Vista e Dantas Ribeiro, entre outras, circulam diversas linhas de ônibus, proporcionando excelente ligação com os demais bairros da cidade e municípios vizinhos.

6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO

6.1 - Edifício Conde de Boa Vista

Trata-se de um edifício comercial, erigido em estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria revestida, composto de pavimento (portaria e loja comercial), sobreloja, 2º ao 9º pavimentos tipo (grupos comerciais) e cobertura (caixa d'água, casa de máquinas, etc).

Apresenta a fachada recuada sob pilotis ao nível das sobrelojas, revestida em mármore no térreo e sobrelojas e em argamassa alternada por esquadrias de madeira e vidros lisos nos pavimentos superiores, acesso através de portas em serralheria de ferro.

Com padrão construtivo médio, idade de cerca de 60 anos, apresenta o hall principal com piso e paredes em cerâmica e teto rebaixado em gesso, com luminárias indiretas.

O acesso vertical é garantido por 2 (dois) elevadores antigos, com manopla de acionamento por ascensorista e, escadas de ligação com degraus em mármore, sem ante-câmara, sem portas corta-fogo. O estado de conservação é regular/ruim. Necessita modernização.

6.2 - Unidades Avaliandas

As unidades avaliandas, apresentam configuração semelhante, sendo constituídas, cada pavimento, de hall de escadas e elevadores, diversas salas interligadas, 2 banheiros coletivos e copa.

Acabamentos

- Pisos: Em cerâmica nos sanitários e copas; paviflex ou carpete nas salas e circulações.
- Paredes: Em pintura sobre massa nas salas e em azulejos nos banheiros.
- Tetos: Em geral em laje plana emmassada ou rebaixado em gesso.
- Outros: Louça sanitária branca, copa com bancada em mármore ou granito; acesso por portas em vidro blindex no 2º pavimento.

| QUADRO DE ÁREAS | | | |
|------------------------|---------------------|----------------------|-----------------|
| PAVIMENTO | FRAÇÃO IDEAL | ÁREA | AR COND. |
| 2º pavto. | 0,09664 | 316,35m ² | Não |
| 8º pavto. | 0,07419 | 242,85m ² | Não |
| 9º pavto. | 0,05815 | 190,35m ² | Não |

Vida útil prevista: 80 anos.

Idade aparente: 60 anos.

Vida útil residual: 20 anos.

Estado de conservação: Necessitando reparos de pisos, tetos, instalações elétricas e hidráulicas e pintura geral.

Vagas de garagem: Não dispõe.

Obs.: O documentário Fotográfico anexo, complementa a presente descrição.

7.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Para a determinação dos Valores de Mercado para Venda do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo, que permite através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado, a comparação direta com outros imóveis semelhantes, recentemente transacionados ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas no mercado, sendo ponderados, tecnicamente, os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação de valores.

Considerando o reduzido número de ofertas na região de influência, que possibilitassem o emprego de Estatística Inferencial, com base nos elementos obtidos na pesquisa desenvolveu-se o estudo comparativo, através da Estatística Clássica (Teoria das pequenas amostras), sobre uma amostra de 10 (dez) dados, compreendendo três fases:

1. Homogeneização dos elementos componentes da amostra, para compatibilizá-la com o imóvel avaliando.
2. Determinação dos parâmetros básicos da amostra: média, desvio padrão, coeficiente de variação, etc.
3. Determinação do valor da área avalianda, em vista de seus atributos.

Estes elementos são submetidos a uma homogeneização técnica feita com o auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa a ponderação das características e atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação de seus preços, tais como: área, localização, estado de conservação, padrão de acabamento e oferta. Os fatores usados nesta avaliação são os seguintes:

F1 - FATOR OFERTA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função das características de acabamento do imóvel e, do mercado imobiliário local, variando em torno de 10% a 30%.

F2 - FATOR DE VAGA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da disponibilidade de estacionamento no imóvel, considerando-se um percentual de 0,05% por vaga

F3 - FATOR DE TRANSPOSIÇÃO (Localização)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função da localização relativa dos mesmos, bem como sua

posição (frente ou meio de rua), considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,6 a 1,40.

F4 - FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com imóvel avaliando, em função da área relativa dos mesmos, considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de 0,6 a 1,4, ou:

$$F4 = (s/S)^{1/4}$$

Onde: s = área do elemento de pesquisa

S = área do imóvel avaliando

Quando a variação entre as duas áreas for menor que 30%; ou

$$F4 = (s/S)^{1/8}$$

Quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%.

F5 - FATOR DE PADRÃO CONSTRUTIVO / ACABAMENTO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função do padrão construtivo e conservação, relativo dos imóveis, considerando-se razoável a utilização de fatores na faixa de: 0,6 a 1,40.

- Temos pois:

| TIPO | 2º PAVTO. | 8º PAVTO. | 9º PAVTO. |
|-------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| ÁREA | 316,35m ² | 242,85m ² | 190,35m ² |
| Xm = | R\$ 853,80m ² | R\$ 885,80m ² | R\$ 907,56m ² |
| Dp = | R\$ 174,25/m ² | R\$ 186,71/m ² | R\$ 189,00/m ² |
| Coefi. Var. | 0,2040 | 0,2040 | 0,2080 |
| "T" STUDANT | 1,37 | 1,37 | 1,37 |

Intervalo de Confiança:

$$\text{Limites sup./inferior: } R\$ X_m/m^2 \pm "t" \times (D_p/n-1^{0,5})$$

Com base na amostra empregada, se obteve o seguinte intervalo de confiança, conforme preconizado pela NBR-14653-02/04, Norma Brasileira Para Avaliação de Imóveis Urbanos:

| INTERVALO DE CONFIANÇA A 80% | | | |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Área | Limite inferior | Limite Central | Limite superior |
| 316,35m ² | R\$ 774,23/m ² | R\$ 853,80/m ² | R\$ 933,47/m ² |
| 242,85m ² | R\$ 798,67/m ² | R\$ 885,80/m ² | R\$ 972,93/m ² |
| 190,35m ² | R\$ 821,25/m ² | R\$ 993,87/m ² | R\$ 907,56/m ² |

Para a atribuição do valor do imóvel avaliando, considerou-se entre outros, os seguintes fatores:

- a) O estado de conservação do imóvel e sua localização;
- b) Tratar-se de amostra composta de ofertas.
- c) As condições mercadológicas atuais (reduzido nº de ofertas).

Assim, aplicando-se a área do imóvel avaliando ao valor unitário adotado, considerando seu atributos, obteve-se o montante avaliatório, em números redondos, de **R\$ 595.400,00 (quinhentos e noventa e cinco mil e quatrocentos reais)**, assim distribuídos;

| VALOR FINAL DO IMÓVEL | | | |
|-----------------------|----------------------|---------------------------|----------------|
| UNIDADE | ÁREA PRIVATIVA | VALORES | |
| | | UNITÁRIO | DE MERCADO (*) |
| 2º Andar | 316,35m ² | R\$ 774,23/m ² | R\$ 245.000,00 |
| 8º Andar | 242,85m ² | R\$ 798,67/m ² | R\$ 194.000,00 |
| 9º andar | 190,35m ² | R\$ 821,25/m ² | R\$ 156.400,00 |
| (*) Valor arredondado | | | |

8.0 - CONCLUSÃO:

Baseados no escopo acima desenvolvido e considerando todos os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local, **AVALIAMOS o Valor de Mercado para Compra e Venda**, para os imóveis comerciais situados na Avenida dos Guararapes, nº 120, 2º, 8º e 9º pavimentos – no Centro - Município de Recife/PE, em: **R\$ 595.400,00 (quinhentos e noventa e cinco mil e quatrocentos reais)**, para abril do corrente ano, distribuídos conforme item 2.0, acima.

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2012.

JÚLIO ORLANDO D. M. DE ALMEIDA
Engenheiro
CREA N° 32.171-D/ RJ

MARCUS VINICIUS R. LOPES
Diretor e Responsável Técnico
CREA N° 109.790-D/RJ

OBS: Este laudo é constituído de 09 páginas em uma só de suas faces, numeradas em seqüência de 1 a 09, todas devidamente rubricadas.

4090
g

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BNI/VARIG - 001/2012

ANEXO I

CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO

4092
g

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BNI/VARIG - 001/2012

A N E X O I I

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

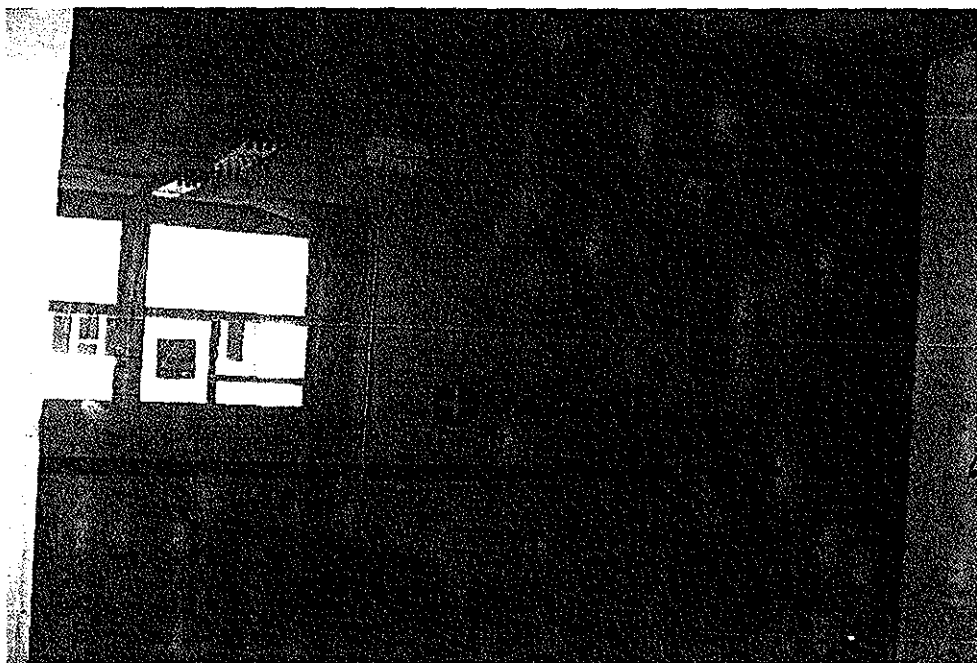
4093
g



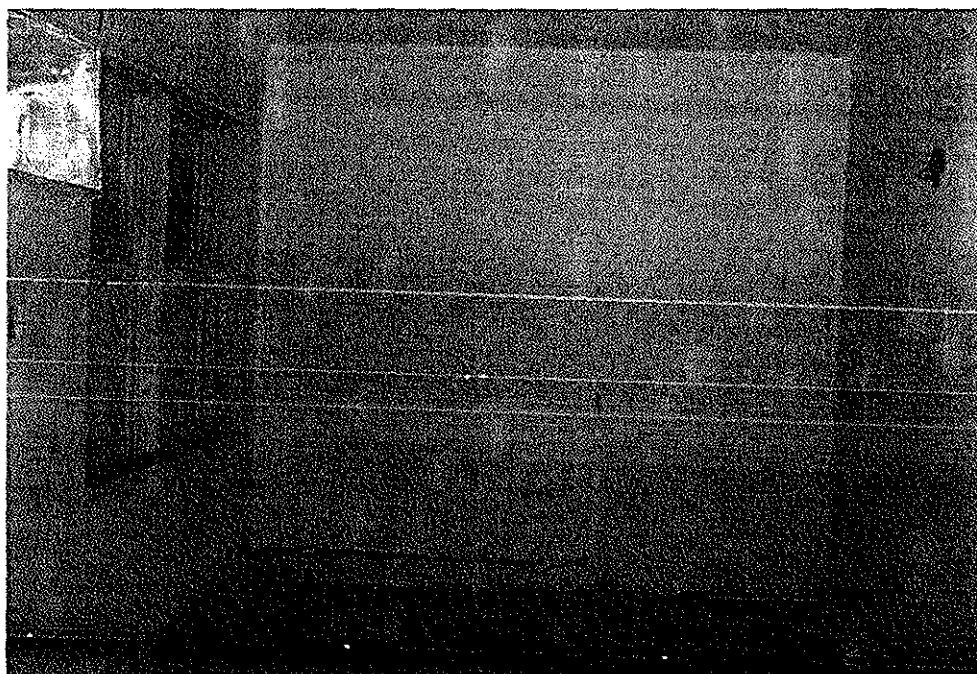
Av. dos Guararapes – Centro – Recife/PE.



Ed. Cd. Boa Vista - Av. dos Guararapes, 120 – Centro – Recife/PE.

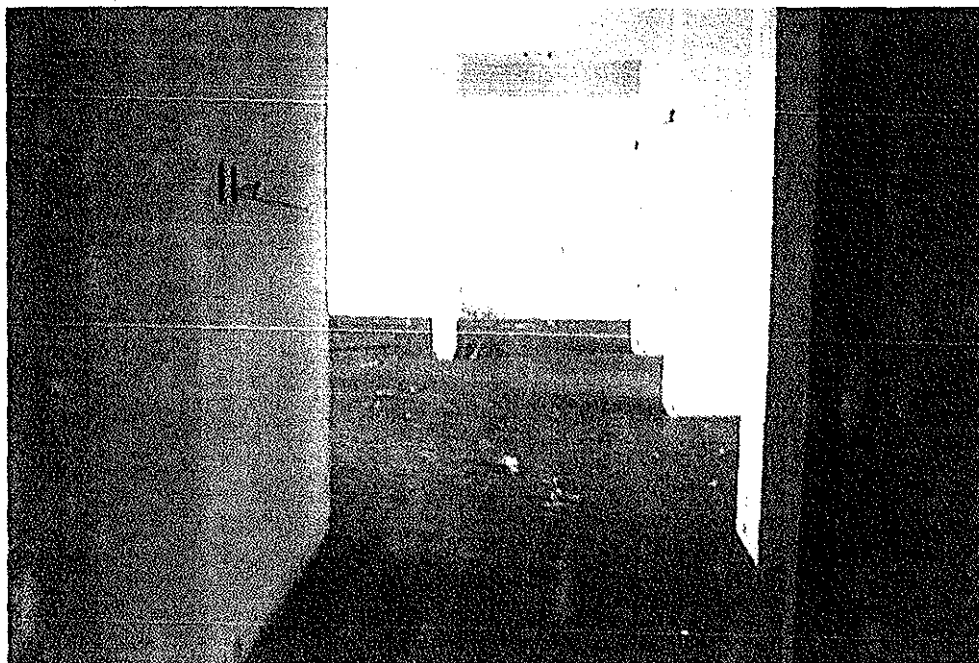


Acesso ao 2º pavimento.

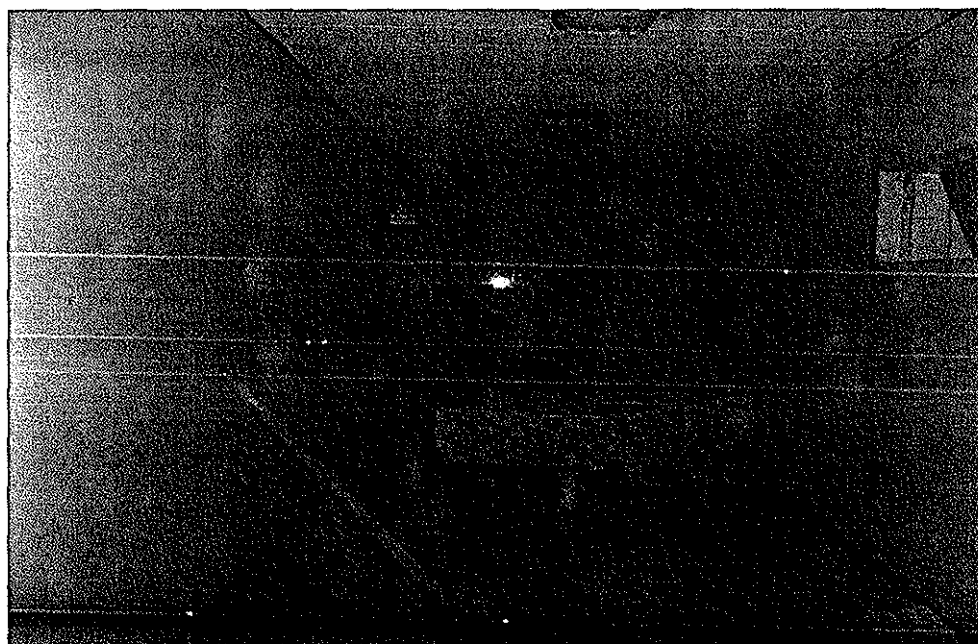


Vista interna. Sala – 8º pavimento.

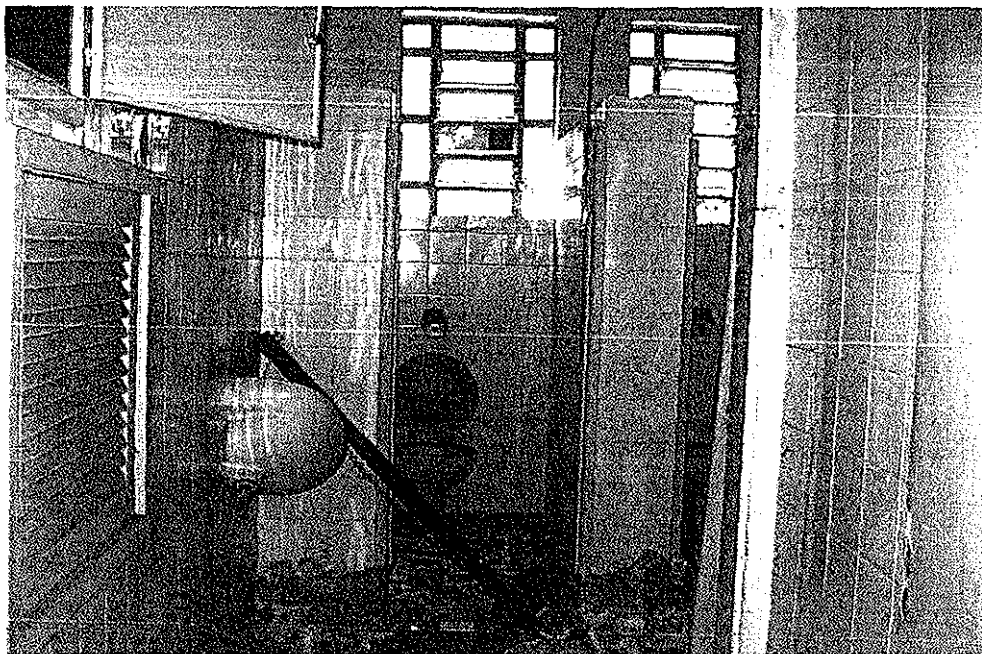
4095
g



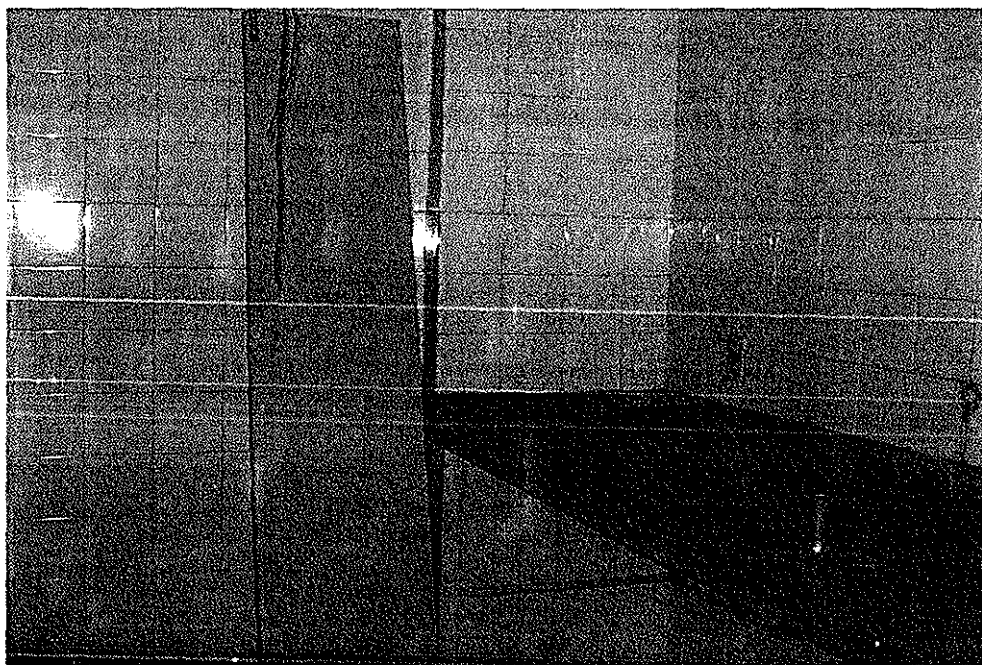
Vista interna. Salão e circulação – 8º pavimento.



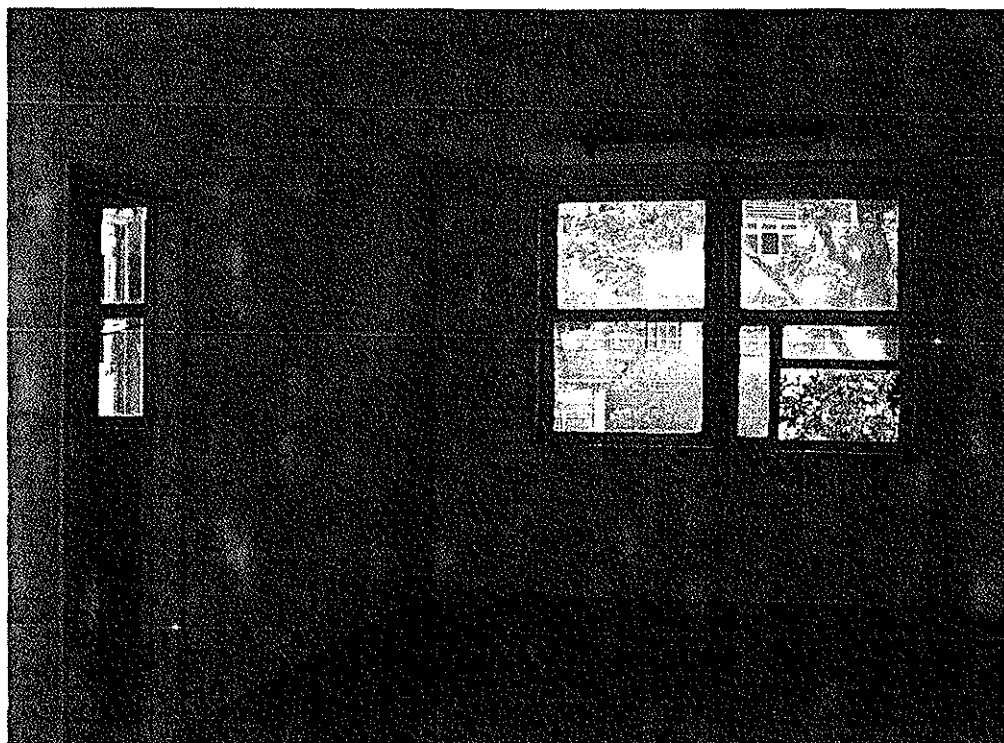
Vista interna. Circulação – 9º pavimento.



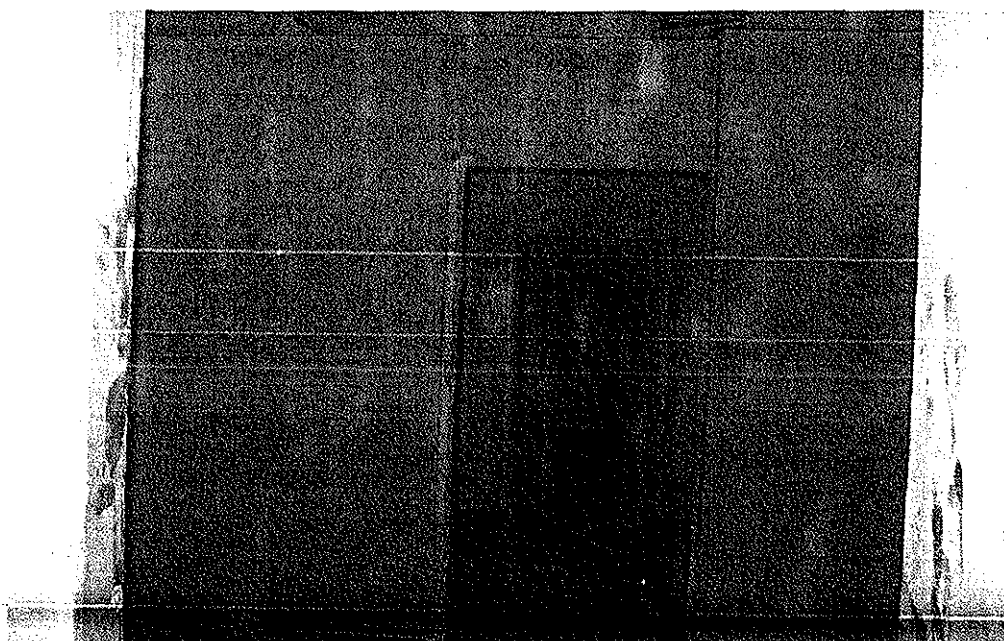
Vista interna. Sanitários coletivos - 2º pavimento.



Vista interna Ccopa - 2º pavimento.



Vista interna . Sala - 2º pavimento.



Vista interna .salas - 2º pavimento.

4098
g

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BNI/VARIG - 001/2012

ANEXO III

MEMÓRIA DE CÁLCULO

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI-VARIG - 001/2012

| PESQUISA DE MERCADO - SALAS E GRUPOS - CENTRO/RECIFE-PE | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------|-----------------------------------|----------|--------|----|----|-----------|------------------|----------------|----------------------|------|------------|---------------------------------|
| Ref.: ABRIL/2012 | | | | | | | | | | | | | |
| Nº | TIPO IMÓVEL | ENDEREÇO | BAIRRO | CIDADE | UF | VG | ÁREA (m2) | VALOR DE MERCADO | VALOR UNITÁRIO | FONTES DE INFORMAÇÃO | DDD | TELEFONE | DESCRIÇÃO |
| 1 | Grupo | Rua Dantas Barreto, 468 | Centro | Recife | PE | 0 | 333,30 | R\$ 400.000,00 | R\$ 1.200,12 | Miranda Imoveis | 85 | 3979-23500 | Ed. Padrao medio |
| 2 | Grupo | Av. Visc. Suassuna | Centro | Recife | PE | 0 | 90,00 | R\$ 180.000,00 | R\$ 2.000,00 | Miranda Imoveis | 85 | 3979-23500 | Ed. Padrao medio/bom |
| 3 | Sala | Rua Martins Teves | Centro | Recife | PE | 1 | 45,00 | R\$ 130.000,00 | R\$ 2.888,89 | Thushman | 85 | 3441-2525 | Ed. Padrao medio/bom |
| 4 | Grupo | Rua Assembleia, 67 | Centro | Recife | PE | 0 | 120,00 | R\$ 130.000,00 | R\$ 1.083,33 | Miranda Imoveis | 85 | 3979-23500 | Ed. Padrao medio |
| 5 | Grupo | Ru da Gloria | Centro | Recife | PE | 0 | 100,00 | R\$ 65.000,00 | R\$ 650,00 | Gilberto | 85 | 8825-5318 | Ed. Padrao medio/nec. Reparos |
| 6 | Sala | Rua Frei Caneca | Centro | Recife | PE | 0 | 40,00 | R\$ 30.000,00 | R\$ 750,00 | Miranda Imoveis | 85 | 3979-23500 | Ed. Padrao medio |
| 7 | Grupo | Rua Domingos Ferreira | Centro | Recife | PE | 0 | 292,00 | R\$ 650.000,00 | R\$ 2.226,03 | Kandric | (21) | 7807-1570 | Ed. Padrao medio/bom |
| 8 | Predio | Av. dos Guararapes, fte. Correios | Centro | Recife | PE | 0 | 8.900,00 | R\$ 6.000.000,00 | R\$ 674,16 | Jua | (21) | 2667-2859 | Ed. Padrao medio |
| 9 | Grupo | Av. Conde Boa Vista | B. Vista | Recife | PE | 0 | 145,00 | R\$ 100.000,00 | R\$ 689,66 | Frazao | (21) | 7862-0092 | Ed. Padrao medio/nec. reparos |
| 10 | Sala | Rua do Hospicio | Centro | Recife | PE | 0 | 27,00 | R\$ 25.000,00 | R\$ 925,93 | Prop. | (21) | 3221-4684 | Ed. Padrao medio |
| (*) | Avaliando | Av. dos Guararapes, 120 | Centro | Recife | PE | - | 316,35 | - | | | | | Ed. Padrao medio/neces. Reparos |

Handwritten signature and initials

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI-VARIG -001/2012

ANEXO - 2º and.

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - 2º ANDAR

| | |
|-------------|---------------------|
| Área | 316,35 m2 |
| Local | 100 pontos |
| Conservação | 70,00 Ruim |
| Padrao | 80 (normal, antigo) |

Local: 100 -Via comerc. Principal

90 - Via secund. c/transporte

80 - Via secund. s/transporte

70 - via secund. Sem transp/comerc.

60 - sem comerc./c. transp. - via secund.

Est. Conserv. 100 - Ótimo

90 - Bom

80 = Regular

70 - Neces. Reparos

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

| Nº | Índice Local | Conser- vação | Índice Padrao | Diferença Área | Valor Unitário | Fator Oferta | Fator Local | Fator Conservação | Fator Vaga | Fator ÚSO | Fator Padrao | Fator Área | Valor Homog. |
|----|--------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|----------------|----------------------|---------------|--------------|-----------------|---------------|-----------------|
| 1 | 100 | 90,00 | 90 | 5,4% | R\$ 1.200,12 | 0,90 | 1,00 | 0,78 | 1,00 | 1,00 | 0,89 | 1,01 | R\$ 756,55 |
| 2 | 90 | 100,00 | 100 | 71,6% | R\$ 2.000,00 | 0,90 | 1,11 | 0,70 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 0,85 | R\$ 957,14 |
| 3 | 100 | 100,00 | 100 | 85,8% | R\$ 2.888,89 | 0,90 | 1,00 | 0,70 | 0,95 | 1,00 | 0,80 | 0,78 | R\$ 1.083,97 |
| 4 | 80 | 80,00 | 80 | 62,1% | R\$ 1.083,33 | 0,90 | 1,25 | 0,88 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,89 | R\$ 944,71 |
| 5 | 80 | 70,00 | 70 | 68,4% | R\$ 650,00 | 0,90 | 1,25 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,14 | 0,87 | R\$ 723,66 |
| 6 | 80 | 80,00 | 70 | 87,4% | R\$ 750,00 | 0,90 | 1,25 | 0,88 | 1,00 | 1,00 | 1,14 | 0,77 | R\$ 651,55 |
| 7 | 100 | 100,00 | 100 | 7,7% | R\$ 2.226,03 | 0,90 | 1,00 | 0,70 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 0,98 | R\$ 1.099,62 |
| 8 | 100 | 70,00 | 80 | 2713,3% | R\$ 674,16 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,52 | R\$ 920,78 |
| 9 | 80 | 70,00 | 70 | 54,2% | R\$ 689,66 | 0,90 | 1,25 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,14 | 0,91 | R\$ 804,32 |
| 10 | 90 | 80,00 | 80 | 91,5% | R\$ 925,93 | 0,90 | 1,11 | 0,88 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,74 | R\$ 595,64 |

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

| | |
|--------------------------|--------------|
| Número de dados | 10 |
| Graus de Liberdade | 9 |
| "t" de Student 80% bicat | 1,37 |
| Valor máximo | R\$ 1.099,68 |
| Valor mínimo | R\$ 595,64 |
| Desvio padrão | R\$ 174,25 |
| Erro padrão da amostra | R\$ 58,08 |
| Coefficiente de variação | 20,4% |

| | |
|----------------------|----------------------------|
| Límite inferior | R\$ 774,23 |
| Média amostral | R\$ 853,80 |
| Límite superior | R\$ 933,37 |
| Valor unitário adot: | R\$ 774,23 (necs. reparos) |
| Área | 316,35 |
| Valor final | R\$ 244.926,97 |
| Na prática | R\$ 245.000,00 |

| |
|------------------------|
| Chouvenet: p/10 = 1,96 |
| Sup.: R\$ 1,41 |
| Inf.: R\$ 1,48 |
| todos são pertinentes |

Handwritten signature and date: 14/05/12

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI-VARIG - 001/2012

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - 8º ANDAR

| | |
|-------------|-----------------------|
| Área | 242,85 m ² |
| Local | 100 pontos |
| Conservação | 70,00 Ruim |
| Padrao | 80 (normal, antigo) |

| | | | |
|--------|---|------------|---------------------|
| Local: | 100 -Via comerc. Principal | Est. Const | 100 - Ótimo |
| | 90 - Via secund. c/transporte | | 90 - Bom |
| | 80 - Via secund, s/transporte | | 80 = Regualr |
| | 70 - via secund. Sem transp/comerc. | | 70 - Neces. Reparos |
| | 60 - sem comerc./c. transp. - via secund. | | |

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

| Nº | Índice Local | Conser- vação | Índice Padrao | Diferença Área | Valor Unitário | Fator Oferta | Fator Local | Fator Conservação | Fator Vaga | Fator USO | Fator Padrao | Fator Área | Valor Homog. |
|----|--------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|----------------|----------------------|---------------|--------------|-----------------|---------------|-----------------|
| 1 | 100 | 90,00 | 90 | 37,2% | R\$ 1.200,12 | 0,90 | 1,00 | 0,78 | 1,00 | 1,00 | 0,89 | 1,04 | R\$ 776,89 |
| 2 | 90 | 100,00 | 100 | 62,9% | R\$ 2.000,00 | 0,90 | 1,11 | 0,70 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 0,88 | R\$ 989,31 |
| 3 | 100 | 100,00 | 100 | 81,5% | R\$ 2.888,89 | 0,90 | 1,00 | 0,70 | 0,95 | 1,00 | 0,80 | 0,81 | R\$ 1.120,39 |
| 4 | 80 | 80,00 | 80 | 50,6% | R\$ 1.083,33 | 0,90 | 1,25 | 0,88 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,92 | R\$ 976,46 |
| 5 | 80 | 70,00 | 70 | 58,8% | R\$ 650,00 | 0,90 | 1,25 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,14 | 0,90 | R\$ 747,98 |
| 6 | 80 | 80,00 | 70 | 83,5% | R\$ 750,00 | 0,90 | 1,25 | 0,88 | 1,00 | 1,00 | 1,14 | 0,80 | R\$ 673,45 |
| 7 | 100 | 100,00 | 100 | 20,2% | R\$ 2.226,03 | 0,90 | 1,00 | 0,70 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 1,05 | R\$ 1.174,82 |
| 8 | 100 | 70,00 | 80 | 3564,8% | R\$ 674,16 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,57 | R\$ 951,72 |
| 9 | 80 | 70,00 | 70 | 40,3% | R\$ 689,66 | 0,90 | 1,25 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,14 | 0,94 | R\$ 831,34 |
| 10 | 90 | 80,00 | 80 | 88,9% | R\$ 925,93 | 0,90 | 1,11 | 0,88 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,76 | R\$ 615,66 |

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

| | |
|------------------------|--------------|
| Número de dados | 10 |
| Graus de Liberdade | 9 |
| "t" de Student 80% bic | 1,4 |
| Valor máximo | R\$ 1.174,82 |
| Valor mínimo | R\$ 615,66 |
| Desvio padrão | R\$ 186,71 |
| Erro padrão da amost | R\$ 62,24 |
| Coefficiente de variaç | 21,1% |

| | |
|-----------------|------------|
| Limite inferior | R\$ 798,67 |
| Média amostral | R\$ 885,80 |
| Limite superior | R\$ 972,93 |

| | |
|-----------------------|----------------------------|
| Valor unitário adotar | R\$ 798,67 (necs. reparos) |
| Área | 242,85 |
| Valor final | R\$ 193.957,22 |
| Na prática | R\$ 194.000,00 |

| | |
|------------------------|----------|
| Chouvenet: p/10 = 1,96 | |
| Sup.: | R\$ 1,55 |
| Inf.: | R\$ 1,45 |
| todos são pertinentes | |

6
790h

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI-VARIG - 001/2012

| PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - 9º ANDAR | |
|---|---------------------|
| Área | 190,35 m2 |
| Local | 100 pontos |
| Conservação | 70,00 Ruim |
| Padrao | 80 (normal, antigo) |

| | |
|---|-------------------------|
| Local: 100 -Via comerc. Principal | Est. Const: 100 - Ótimo |
| 90 - Via secund. c/transporte | 90 - Bom |
| 80 - Via secund, s/transporte | 80 = Regualr |
| 70 - via secund. Sem transp/comerc. | 70 - Neces. Reparos |
| 60 - sem comerc./c. transp. - via secund. | |

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

| Nº | Índice Local | Conser-vação | Índice Padrao | Diferença Área | Valor Unitário | Fator Oferta | Fator Local | Fator Conservacao | Fator Vaga | Fator USO | Fator Padrao | Fator Área | Valor Homog. |
|----|--------------|--------------|---------------|----------------|----------------|--------------|-------------|-------------------|------------|-----------|--------------|------------|--------------|
| 1 | 100 | 90,00 | 90 | 75,1% | R\$ 1.200,12 | 0,90 | 1,00 | 0,78 | 1,00 | 1,00 | 0,89 | 1,07 | R\$ 800,90 |
| 2 | 90 | 100,00 | 100 | 52,7% | R\$ 2.000,00 | 0,90 | 1,11 | 0,70 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 0,91 | R\$ 1.019,89 |
| 3 | 100 | 100,00 | 100 | 76,4% | R\$ 2.888,89 | 0,90 | 1,00 | 0,70 | 0,95 | 1,00 | 0,80 | 0,84 | R\$ 1.155,03 |
| 4 | 80 | 80,00 | 80 | 37,0% | R\$ 1.083,33 | 0,90 | 1,25 | 0,88 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,94 | R\$ 1.006,64 |
| 5 | 80 | 70,00 | 70 | 47,5% | R\$ 650,00 | 0,90 | 1,25 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,14 | 0,92 | R\$ 771,11 |
| 6 | 80 | 80,00 | 70 | 79,0% | R\$ 750,00 | 0,90 | 1,25 | 0,88 | 1,00 | 1,00 | 1,14 | 0,82 | R\$ 694,27 |
| 7 | 100 | 100,00 | 100 | 53,4% | R\$ 2.226,03 | 0,90 | 1,00 | 0,70 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 1,05 | R\$ 1.183,56 |
| 8 | 100 | 70,00 | 80 | 4575,6% | R\$ 674,16 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,62 | R\$ 981,15 |
| 9 | 80 | 70,00 | 70 | 23,8% | R\$ 689,66 | 0,90 | 1,25 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,14 | 0,93 | R\$ 828,38 |
| 10 | 90 | 80,00 | 80 | 85,8% | R\$ 925,93 | 0,90 | 1,11 | 0,88 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,78 | R\$ 634,69 |

CÁLCULOS AVALIATIVOS

| | |
|------------------------|--------------|
| Número de dados | 10 |
| Graus de Liberdade | 9 |
| "t" de Student 80% bic | 1,37 |
| Valor máximo | R\$ 1.183,56 |
| Valor mínimo | R\$ 634,69 |
| Desvio padrão | R\$ 189,00 |
| Erro padrão da amost | R\$ 63,00 |
| Coefficiente de variaç | 20,8% |

| | |
|-----------------|------------|
| Limite inferior | R\$ 821,25 |
| Média amostral | R\$ 907,56 |
| Limite superior | R\$ 993,87 |

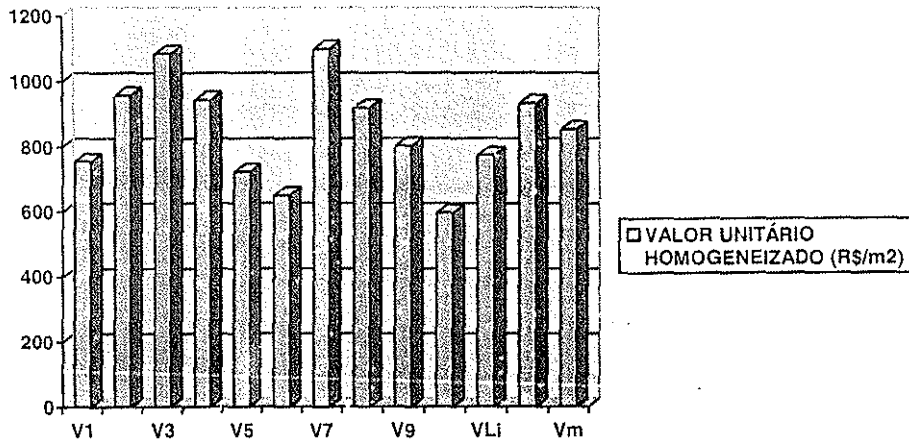
| | |
|-----------------------|----------------------------|
| Valor unitário adotad | R\$ 821,25 (necs. reparos) |
| Área | 190,35 |
| Valor final | R\$ 156.325,38 |
| Na prática | R\$ 156.400,00 |

| |
|------------------------|
| Chouvenet: p/10 = 1,96 |
| Sup.: R\$ 1,46 |
| Inf.: R\$ 1,44 |
| todos são pertinentes |

GRÁFICO DOS RESÍDUOS (2º and.)

| ELEMENTO | VALOR UNITÁRIO ESTIMADOS (R\$/m ²) |
|----------|--|
| V1 | 756,55 |
| V2 | 957,14 |
| V3 | 1083,97 |
| V4 | 944,71 |
| V5 | 723,66 |
| V6 | 651,55 |
| V7 | 1099,68 |
| V8 | 920,78 |
| V9 | 804,32 |
| V10 | 595,64 |

LIMITE INFERIOR : R\$ 774,23/m²
 LIMITE SUPERIOR : R\$ 933,37/m²
 MÉDIA : R\$ 853,80/m²



Amplitude do intervalo: $(93,37 - 774,23) / 853,80 = 0,1864 = 18,64\%$ (Grau III)

MATRÍCULA
94.544FICHA
01F

24/10/2008

DATA

Mydian A. de Vasconcelos
 Bela. Miriam de Holanda Vasconcelos
 TITULAR

IMÓVEL:- Segundo Andar do EDIFÍCIO CONDE DA BOA VISTA, situado na Avenida Guararapes, nº 120, no bairro e freguesia de Santo Antonio, nesta cidade, constituído de: hall, 10 salas e 03 gabinetes sanitários, com uma área de construção de 316,35m² e uma fração ideal de 0,09664, do lote de terreno próprio de nº 4, onde assenta dito edifício, o qual confronta-se pela frente com a Avenida Guararapes, lado direito com o imóvel nº 154, lado esquerdo com o imóvel nº 86, ambos da mesma Avenida, e, fundos com a Rua da Roda.

PROPRIETÁRIA:- VARIG S/A VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE, com sede e foro na cidade de Porto Alegre-RS.

REGISTRO ANTERIOR:- livro 3-DF, fls. 183, sob o nº 106.906, (título aquisitivo) em data de 01/11/1973. Estando o Edifício averbado à margem do livro 3-AX, fls. 54, sob o nº 35.899, em data de 23/08/1952. Indicador Real 6-J, fls.291.

AV-1:- PROCEDO nesta data, a presente averbação para fazer constar que a Convenção de Condomínio do EDIFÍCIO CONDE DA BOA VISTA, do qual faz parte o pavimento a que alude a matrícula supra, acha-se averbada à margem do livro 3-AX, sob o nº 35.899, as fls.53v, em data de 29/10/1956. Dou fé. Recife, 24 de outubro de 2008. O Oficial, subscrevo e assino:- *Mydian A. de Vasconcelos, Of. Subst.*

AV-2:- Título prenotado sob nº 314.414, do protocolo 1-BX, em data de 10/10/2008. PENHORA. PROCEDO, nesta data, a averbação da penhora, dentre outros, do imóvel a que alude a matrícula supra, de propriedade da VARIG S/A VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE, nos autos da Ação de Executivo Fiscal Estadual - processo nº 001.2002.020838-4 - movida pela FAZENDA ESTADUAL DE PERNAMBUCO contra VARIG S/A VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE, para garantia da dívida no valor de R\$ 1.750.897,69, tendo como depositária pública a Sr^a Mônica Maria Crespo de Araújo, valendo-me para tanto do Mandado de Execução Fiscal, passado em 07/03/2002, pela Chefe de Secretaria Maria Aparecida Campelo Dionísio, da Primeira Vara de Executivo Fiscal Estadual desta Capital, por ordem do MM. Juiz de Direito da referida Vara, Dr. Isaias Andrade Lins Neto, e do Auto de Penhora e Depósito, expedido em 08 de outubro de 2008, que ora se arquivam para os fins próprios, do que de tudo dou fé. Recife, 24 de outubro de 2008. Oficial, subscrevo e assino:- *Mydian A. de Vasconcelos, Of. Subst.*

AV-3:- Título prenotado sob nº 319.391, do protocolo 1-CA, em data de 05/02/2009. PENHORA. PROCEDO, nesta data, a averbação da penhora do imóvel a que alude a matrícula supra, avaliado em R\$ 150.000,00,

Continua no verso.

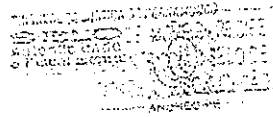
de propriedade da VARIG S/A VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE, decorrente da Carta Precatória n° 2008.83.00.005610-7, em que é requerente o INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL- INSS, e requerida: VARIG S/A VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE, para garantia da dívida no valor de R\$ 209.211.106,29, valendo-me para tanto do Mandado de Penhora, Avaliação, Depósito e Registro n° MPA.0022.000033-4/2008, passado em 08 de fevereiro de 2008, pelo Diretor de Secretaria Luiz Felipe de Aguiar Crasto, da 22ª Vara Federal, da Seção judiciária de Pernambuco, e subscrito pela Exmª Dra. Amanda Torres de Lucena Diniz Araújo, Juíza Federal Titular da referida Vara, e do Auto de Penhora, Avaliação e Registro, expedido em 05.02.2009, que ora se arquivam para os fins próprios, do que de tudo dou fé. Recife, 02 de março de 2009. Oficial, subscrevo e assino:-

Mydian A. de Vas -
Escritor. Of. Subst.

CERTIDÃO - CERTIFICADO que a presente certidão foi expedida a requerimento da parte interessada conforme protocolo n° 290.256, nada mais constando com relação ao imóvel da matrícula certificada. O referido é verdade. Dou fé.

Emolumentos: R\$ 5,85, FERT: R\$ 0,65, TSNR: R\$ 1,30, Total R\$ 7,80 (Leis n°s 11.404/96 e 12.978/05). Para efeito de alienação, a presente certidão é válida por 30 dias, conforme Decreto n° 93.240/86. Válida somente com o selo de autenticidade e fiscalização. Recife, 02 de abril de 2012. O Oficial, subscrevo e assino.

José Edvaldo Jr. H. Grayner
Escritor Autorizado



CERTIDÃO

ADD028651

4056
6

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL



Miriam de Holanda Vasconcelos
MIRIAM DE HOLANDA VASCONCELOS
TITULAR

MATRÍCULA
818

FICHA
001

DATA 13/05/1976

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - 89 pavimento, segundo recuado, do EDIFÍCIO CONDE DA BOA VISTA, situado na Avenida Guararapes, outrora 10 de novembro, nº 120, bairro de Santo Antonio, nesta cidade, construído no lote de terreno 4 da planta remodelada do Bairro de Santo Antonio, levantada pela Prefeitura Municipal do Recife, lote este medindo na linha de frente e de fundos 21,00m e dos lados direito e esquerdo 16,00m, formando um retângulo de 336,00m², constituído o referido 89 pavimento de: corredor de circulação (hall), 10 salas, três gabinetes sanitários e um terraço de frente descoberto (varanda), tendo uma área construída de 242,35m², e a cota ideal de 7,6% ou seja 0,07419, limitando-se o edifício de frente para Avenida Guararapes, nº 120, de fundos para um alargamento da rua da Roda, do lado esquerdo, confina com o edifício Santo Albino, da mesma Avenida Guararapes, nº 86, pertencente ao Sr. Antonio Gonçalves de Azevedo (Visconde de Santo Albino) e do lado direito com o edifício Almarã, situado na Avenida Guararapes, nº 154, condomínio pertencente ao Banco do Brasil S/A, a Carvalho S/A, Organização Comercial e Importadora e a outros.

NOME, DOMICÍLIO E NACIONALIDADE DO PROPRIETÁRIO: - O espólio de ANTONIO LUIZ DE ALMEIDA BRENNAND, CPF 135.515.154-68, cujo inventário corre na Vara de Sucessões e Registros Públicos da Comarca do Recife, e DULCE COIMBRA DE ALMEIDA BRENNAND, brasileira, viúva meira, industrial, residente e domiciliada nesta cidade, CPF 102.811.504-00 e da Cart. de Id. 350.337-SSP-PE.

NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: - Livros 3-EM e 3-AX, sob os nºs de ordens 55.405 e 35.399, as fls. 134v e 53v, em data de 04.05.55 e 04.03.49. Ind. Real 6-J fls. 291

Em substituição ao livro de escrituração manual de nº 2-8, fls. 82, reproduzo nesta ficha, os atos então ali praticados. Dou fé. Recife, em 19 de abril de 1999. O Oficial subscrevo e assino: _____

Miriam de Holanda Vasconcelos

R-1-818: - CERTIFICO que nesta data registrei a escritura pública de compra e venda, lavrada em 07 de abril de 1976, pelo tab. substº. Manoel Rodrigues, do 6º Ofício, livro 02, fls. 23/33, na qual se verifica que o espólio de ANTONIO LUIZ DE ALMEIDA BRENNAND, CPF 135.515.154-68, cujo inventário corre na Vara de Sucessões e Registros Públicos da Comarca do Recife, no ato representada pela inventariante, a viúva meira DULCE COIMBRA DE ALMEIDA BRENNAND, brasileira, industrial, residente e domiciliada nesta cidade, portadora do CPF nº 102.811.504-00 e da Carteira de Identidade nº 350.337-SSP-PE e DULCE COIMBRA DE ALMEIDA BRENNAND, já qualificada, ambos representados no ato pelo bastante procurador Ricardo Coimbra de Almeida Brennand, brasileiro, casado, engenheiro e industrial, residente e domiciliado nesta cidade, portador do CPF 000.668.184, venderam o imóvel constante da matrícula supra a VARIG S/A - VIACAO AEREA RIO GRANDENSE, sociedade por ações, com sede e foro na cidade de Porto Alegre.

continua no verso

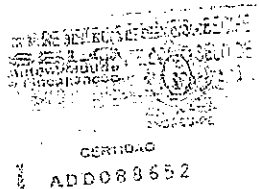
Estado do Rio Grande do Sul, a Rua 18 de novembro, 800, inscrita no CGC nº 92.772.821/90, no ato representada pelo seu bastante procurador Hélio Smidt, brasileiro, casado, aeroviário, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, CPF 026.950.498, pela quantia de CR\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil cruzeiros). Dou fé. Recife, em 13 de maio de 1976. O Oficial, subscrevo e assino:-
Salviano Machado Filho.

AV-2-818:- Título prenotado sob nº 314.414, do protocolo 1-BX, em data de 10/10/2008. PENHORA. PROCEDO, nesta data, a averbação da penhora, dentre outros, do imóvel a que alude a matrícula supra, de propriedade da VARIG S/A VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE, nos autos da Ação de Executivo Fiscal Estadual - processo nº 001.2002.020838-4 - movida pela FAZENDA ESTADUAL DE PERNAMBUCO contra VARIG S/A VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE, para garantia da dívida no valor de R\$ 1.750.897,69, tendo como depositária pública a Srª Mônica Maria Crespo de Araújo, valendo-me para tanto do Mandado de Execução Fiscal, passado em 07/08/2002, pela Chefe de Secretaria Maria Aparecida Campelo Dionísio, da Primeira Vara de Executivo Fiscal Estadual desta Capital, por ordem do MM. Juiz de Direito da referida Vara, Dr. Isaias Andrade Lins Neto, e do Auto de Penhora e Depósito, expedido em 08 de outubro de 2008, que ora se arquivam para os fins próprios, do que de tudo dou fé. Recife, 24 de outubro de 2008. Oficial, subscrevo e assino:- *Mydian A. de Vasconcelos*
Of. Subst. -

CERTIDÃO - CERTIFICO que o presente certidão foi expedida a requerimento da parte interessada conforme processo nº 290.256, nada mais constando em relação ao imóvel da matrícula certificada. O referido é verdade.
Dou fé.

Emolumentos: R\$ 21,10, PERC: R\$ 2,35, TSNR: R\$ 4,69, total R\$ 28,14 (Lais nºs 11.404/96 e 12.978/08). Para efeito de alienação, a presente certidão é válida por 30 dias, conforme Decreto nº 93.240/88. Válida somente com o selo de autenticidade e fiscalização. Recife, 22 de abril de 2012. O Oficial, subscrevo e assino.

José Edvaldo Jr. H. Brayner
Escrivente Autorizado



4057
y

4053



MIRIAM DE HOLANDA VASCONCELOS
TITULAR

MATRÍCULA

819

FICHA

001

DATA 13/05/1976

IDENTIFICACAO DO IMÓVEL:- 9º pavimento, terceiro andar recuado, do EDIFÍCIO CONDE DA BOA VISTA, situado na Avenida Guararapes, outrora Avenida 10 de novembro, nº 120, bairro de Santo Antonio, nesta cidade, construído no lote de terreno 4 da planta remodelada do Bairro de Santo Antonio, levantada pela Prefeitura Municipal do Recife, lote este medindo na linha de frente e de fundos 21,00m e dos lados direito e esquerdo 16,00m, formando um retângulo de 336,00m², constituído o referido 9º pavimento de: um corredor de circulação (hall), seis salas, um salão (sete salas), três gabinetes sanitários e um terraco de frente descoberto (varanda), tendo uma área construída de 190,35m², e a cota ideal de 4,4% ou seja 0,05815, limitando-se o edifício de frente para Avenida Guararapes, nº 120, de fundos para um alargamento da rua da Roda, do lado esquerdo, confina com o edifício Santo Albino, da mesma Avenida Guararapes, nº 86, pertencente ao Sr. Antonio Goncalves de Azevedo (Visconde de Santo Albino) e do lado direito com o edifício Almara, situado na Avenida Guararapes, nº 154, condominio pertencente ao Banco do Brasil S/A, a Carvalho S/A, Organização Comercial e Importadora e a outros.

NOME, DOMICILIO E NACIONALIDADE DO PROPRIETARIO:- O espólio de ANTONIO DE ALMEIDA BRENNAND, CPF nº 135.515.154-68, cujo inventário corre na Vara de Sucessões e Registros Públicos da Comarca do Recife, e DULCE COIMBRA DE ALMEIDA BRENNAND, brasileira, viúva meeira, industrial, residente e domiciliada n/cidade, CPF 102.811.504-00 e da Cart. de Id. 350.337-SSP-PE.

NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:- Livros 3-BN e 3-AX, sob os nºs de ordens 55.405 e 35.899, as fls. 134v e 53v, em data de 04.05.55 e 04.03.49. Ind. Real 6-J fls. 291

Em substituição ao livro de escrituração manual de nº 2-9, fls. 82, reproduzo nesta ficha, os atos então ali praticados. Dou fé. Recife, em 19 de abril de 1999. O Oficial subscrevo e assino: —

Miriam de Holanda Vasconcelos

R-1-819:- CERTIFICO que nesta data registrei a escritura pública de compra e venda, lavrada em 07 de abril de 1976, pelo tab. substº Manoel Rodrigues, do 6º Ofício, livro 02, fls. 23/33, na qual se verifica que o espólio de ANTONIO LUIZ DE ALMEIDA BRENNAND, CPF 135.515.154-68, cujo inventário corre na Vara de Sucessões e Registros Públicos da Comarca do Recife, no ato representada pela inventariante, a viúva meeira DULCE COIMBRA DE ALMEIDA BRENNAND, brasileira, industrial, residente e domiciliada nesta cidade, portadora do CPF nº 102.811.504-00 e da Carteira de Identidade nº 350.337-SSP-PE e DULCE COIMBRA DE ALMEIDA BRENNAND, já qualificada, ambos representados no ato pelo bastante procurador Ricardo Coimbra de Almeida Brennand, brasileiro, casado, engenheiro e industrial, residente e domiciliado nesta cidade, portador do CPF 000.668.184, venderam o imóvel constante da matrícula supra a VARIG S/A - VIACAO AEREA RIO GRANDENSE, sociedade por ações, com sede e foro na cidade de Porto Alegre.

CONTINUAÇÃO

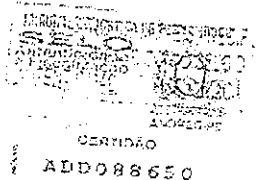
Estado do Rio Grande do Sul, a Rua 18 de novembro, 800, inscrita no CGC nº 92.772.821/90, no ato representada pelo seu bastante procurador Hédio Smidt, brasileiro, casado, aeroviário, residente e domiciliado em São Paulo, CPF 026.950.498, pela quantia de CR\$ 400.000,00 (quatrocentos mil cruzeiros). Dou fé. Recife, em 13 de maio de 1976. O Oficial, subscrevo e assino:- **Salviano Machado Filho.**

AV-2-819:- Título prenotado sob nº 314.414, do protocolo 1-BX, em data de 10/10/2008. PENHORA. PROCEDO, nesta data, a averbação da penhora, dentre outros, do imóvel a que alude a matrícula supra, de propriedade da VARIG S/A VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE, nos autos da Ação de Executivo Fiscal Estadual - processo nº 001.2002.020838-4 - movida pela FAZENDA ESTADUAL DE PERNAMBUCO contra VARIG S/A VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE, para garantia da dívida no valor de R\$ 1.750.897,69, tendo como depositária pública a Srª Mônica Maria Crespo de Araújo, valendo-me para tanto do Mandado de Execução Fiscal, passado em 07/08/2002, pela Chefe de Secretaria Maria Aparecida Campelo Dionísio, da Primeira Vara de Executivo Fiscal Estadual desta Capital, por ordem do MM. Juiz de Direito da referida Vara, Dr. Isaías Andrade Lins Neto, e do Auto de Penhora e Depósito, expedido em 08 de outubro de 2008, que ora se arquivam para os fins próprios, do que de tudo dou fé. Recife, 24 de outubro de 2008. Oficial, subscrevo e assino:- *Mydian A. de Vasconcelos Of. Subst.*

CERTIDÃO - CERTIFICO que a presente certidão foi expedida a requerimento de parte interessada conforme processo nº 290.236, com esta constando em relação ao imóvel da matrícula mencionada. O referido é verdade. Dou fé.

Emolumentos: R\$ 21,10, FERT: R\$ 2,35, TSNR: R\$ 4,69, total R\$ 28,14 (Leis nºs 11.404/96 e 12.976/06). Para efeito de alienação, a presente certidão é válida por 30 dias, conforme Decreto nº 93.240/86. Válida somente com o selo de autenticidade e fiscalização. Recife, 02 de abril de 2012. O oficial, subscrevo e assino.

José Edvaldo Jr. H. Brayner
Escrivente Autorizado



4060
g

**BNI - BOLSA DE NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS DO RIO DE JANEIRO**
Departamento de Avaliações - CREA nº 1990-200849

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BNI / VARIG – 010/2012

CLIENTE: S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE) “FALIDO”.

OBJETO: IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA NOSSA SRA. DE
COPACABANA, Nº 1133 / LOJA 112 - COPACABANA
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO/RJ.

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO
PARA VENDA.

REF.: ABRIL/2012

4061
g

ÍNDICE

| | |
|--|--------------|
| 1.0 – OBJETIVO | 03/09 |
| 2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO | 03/09 |
| 3.0 – PREMISSAS BÁSICAS | 03/09 |
| 4.0 – METODOLOGIA ADOTADA | 04/09 |
| 5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL | 05/09 |
| 5.1 – Localização | |
| 5.2 – Logradouro de Situação | |
| 5.3 – Equipamentos Urbanos | |
| 5.4 – Circunvizinhança | |
| 6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO | 06/09 |
| 7.0 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS | 06/09 |
| 8.0 – CONCLUSÃO | 09/09 |

ANEXOS:

- I CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO**
- II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO**
- III MEMÓRIA DE CÁLCULO**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - OBJETIVO

O presente estudo patrimonial, solicitado por **S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE)**, tem por objetivo a determinação do Valor de Mercado para **VENDA** do imóvel comercial localizado a **Avenida Nossa Sra. de Copacabana, nº 1.133 / Loja 112 - Copacabana - Município do Rio de Janeiro - RJ**, com base em dados técnicos e mercadológicos levantados e interpretados pelo corpo técnico da BNI, para abril do corrente ano.

2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO

Com base nas considerações, vistoria, informações obtidas e critérios adotados, adiante expostos, o **Valor de Mercado para VENDA**, do imóvel comercial localizado a **Avenida Nossa Sra de Copacabana, nº 1.133 / Loja 112 Copacabana - Município do Rio de Janeiro - RJ**, nesta data é de:

| MATRÍCULA | AREA EQUIVALENTE | VALOR DE MERCADO |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1.522 (5 ^o RGI/RJ) | 151,00 m ² | R\$ 2.396.000,00 |

3.0 - PREMISSAS BÁSICAS

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR - 14653-2:2004 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados), etc.

O imóvel foi admitido como livre e desembaraçado de quaisquer comprometimentos (judiciais e extra-judiciais), que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto os registrados no escopo do trabalho. As informações fornecidas pelo Cliente ou por representantes credenciados foram consideradas satisfatórias, idôneas e tecnicamente adequadas ao processo, sendo o conceito de Valor (Patrimonial), conforme a finalidade deste estudo, a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação.

Este Laudo de Avaliação constitui peça única, não devendo, portanto, nenhuma informação isolada ser objeto de análise parcial ou de conclusões antecipadas. A avaliação desenvolveu-se a partir de vistoria realizada no imóvel em 03/04/2012 (ocasião em que foram levantadas todas as características físicas, dados e especificações do imóvel e do contexto urbano em que o mesmo se insere), exame da documentação fotográfica, além de consultas ao nosso banco de dados e a operadores do mercado imobiliário da região.

4.0 - METODOLOGIA ADOTADA

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação, foram adotados o "Método Comparativo de Dados de Mercado", preconizados pelas normas técnicas NB-14653-02/04 para "Avaliação de Imóveis Urbanos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas". Tal critério utiliza a comparação direta entre o imóvel avaliando e outros assemelhados, cujos dados, preços e condições estejam disponíveis no mercado local, procedendo-se as devidas adequações técnicas às características do objeto analisando, de modo a ponderar todos os atributos, de ordem intrínseca ou extrínseca, que interfiram na formação dos preços.

- Nível de Rigor

Quanto à **fundamentação** esta avaliação, enquadra-se segundo a NB - 14653-02/04, como **Avaliação de Grau II (13 pontos)**. Quanto ao nível de rigor, como **Avaliação de Grau II (amplitude do intervalo < 30%)**.

| <i>Descrição</i> | <i>Comentário</i> | <i>Grau</i> |
|--|---|-------------|
| 1. Características do Imóvel Avaliando. | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | III |
| 2. Coleta de mercado | Características conferidas pelo autor do laudo | III |
| 3. Quantidade mínima de dados de mercado utilizados. | 08 | II |
| 4. Identificação dos dados de mercado. | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados. | II |
| 5. Extrapolação conforme B.5.2. | Admitida apenas para uma variável. | II |
| 6. Intervalo admissível de ajuste para cada fator . | 0,50 a 1,50 | I |
| Total de pontos: | | 13 |

5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

5.1 - Localização:

Endereço: O imóvel situa-se na **Av. Nossa Sra de Copacabana, nº 1.133 - Copacabana**, Município do Rio de Janeiro/RJ, 5ª Região Administrativa.

5.2 - Logradouro de Situação

O trecho do logradouro onde se encontra o imóvel avaliando é plano, com tráfego em mão única. É asfaltado, com calçamento em cimento, arborizado e com iluminação de vapor de mercúrio.

5.3 - Equipamentos Urbanos

Melhoramentos:

O local dispõe de todos os melhoramentos urbanos, tais como: rede de distribuição de energia elétrica de baixa e alta tensão, telefone, iluminação, sistema viário, água encanada, esgotos sanitários, coleta de lixo, policiamento, gás canalizado, etc.

Serviços:

Tratando-se de bairro nobre do Rio de Janeiro da Zona Sul da cidade, Copacabana dispõe de toda a infra-estrutura comercial e de prestação de serviços disponíveis na cidade, com estabelecimentos dos mais variados ramos, tais como: agências bancárias das principais instituições financeiras do país e variado comércio varejista.

Transportes:

Pela Avenida Nossa Sra. de Copacabana, e por algumas ruas circunvizinhas, circulam diversas linhas de coletivos comuns e especiais, proporcionando excelente atendimento à população local e, permitindo a ligação do local aos demais bairros da Zona Sul, e a bairros da Zona Norte, Oeste e do Centro. O imóvel está à cerca de 200m da estação Cantagalo do Metrô.

5.4 - Circunvizinhança

Com densidade ocupacional alta, o imóvel situa-se em área com ocupação comercial/residencial, com predominância de imóveis residenciais multifamiliares de padrões médio, médio-alto e alto, alguns hotéis de médio padrão e bastante verticalizados, algumas residências unifamiliares transformadas para uso comercial (restaurantes, etc).

6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO

Trata-se de uma loja comercial localizada na galeria do edifício "Centro de Comércio Jardim de Copacabana" sem vaga de garagem. O imóvel é claro e arejado, bem projetado e com razoável padrão construtivo, sendo utilizado atualmente como escritório e seu estado de conservação é bom. O Imóvel encontra-se inscrito no 5º RGI da capital sob a matrícula 1.522.

A loja se posiciona nos fundos da galeria, próxima a escada rolante e a área de externa onde se encontram os jardins e a praça de alimentação. Com boa apresentação, tem no 1º pavimento salão, sanitários, depósitos, e no mezanino três salas interligadas.

Acabamentos:

- **Pisos:** Laminado no salão do 1º piso; cerâmica nos sanitários; carpete no mezanino;
- **Paredes:** Pintura acrílica em todos os cômodos exceto sanitários em cerâmica;
- **Tetos:** Pintura acrílica;
- **Outros:** Louça sanitária branca e Portas madeira;

Área Construída : 166,00m²

Área Equivalente : 151,00m² (Ver quadro de equivalência na página 7)

Vida útil estimada : 80 anos.

Idade aparente : 15 anos

Vida útil residual : 65 anos.

Vagas de garagem: sem vaga de garagem

Estado de conservação: Sendo classificado como estado "B" Entre Novo e Regular de acordo com a tabela "Ross-Heidecke".

Obs: O documentário fotográfico anexo, complementa a presente descrição.

7.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Este método permite através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado, a comparação direta com outros imóveis assemelhados, recentemente transacionados ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas no mercado, sendo ponderados, tecnicamente, os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação de valores.

Assim, com base nos elementos obtidos na pesquisa desenvolveu-se o estudo comparativo, através da Estatística Clássica (Teoria das pequenas amostras), sobre as amostra levantadas, compreendendo três fases:

1. Homogeneização dos elementos componentes da amostra, para compatibilizá-la com o imóvel avaliando.
2. Determinação dos parâmetros básicos da amostra: média, desvio padrão, coeficiente de variação, etc.
3. Determinação do valor da área avalianda, em vista de seus atributos.

Estes elementos são submetidos a uma homogeneização técnica feita com o auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa a ponderação das características e atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação de seus preços, tais como: área, localização, estado de conservação, padrão de acabamento e oferta. Os fatores usados nesta avaliação são os seguintes:

F1 - FATOR OFERTA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função das características de acabamento do imóvel e, do mercado imobiliário local, variando em torno de 10% a 30%, conforme o imóvel. Sendo aplicado a este caso fator 1,0 para calculo da locação e 0,95 para compra e venda.

F2 - FATOR DE MOVIMENTO COMERCIAL

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função do movimento e importancia comercial, dos mesmos considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,6 a 1,40. Sendo Grau 10 – Muito Forte; 9 – Forte; 8 – Entre Forte e Regular; 7 – Regular; 6 – Entre Regular e Fraco; 5 - Fraco.

F3 - FATOR DE PARQUEAMENTO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função do numero de vagas de garagem relativa dos mesmos, considerando-se 5% do valor do imóvel para cada vaga a ele pertencente. Sendo razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,6 a 1,40.

F4 - FATOR DE LOCAL (Localização)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função da localização utilizando-se os critérios de avaliação

4067
g

da Prefeitura do Rio de Janeiro para a região em estudo, considerando-se como razoável a utilização dentro da faixa de: 0,60 a 1,40.

F5 - FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com imóvel avaliando, em função da área relativa dos mesmos, considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de 0,6 a 1,4, ou:

$$F5 = (s/S)^{1/4}$$

Onde: **s**= área do elemento de pesquisa
S= área do imóvel avaliando

Quando a variação entre as duas áreas for menor que 30%; ou

$$F5 = (s/S)^{1/8}$$

Quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%.

| Quadro de Equivalência de Áreas | | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------|------------------------------------|
| Ambiente | Área Construída (m ²) | Fator Equivalência | Área Equivalente (m ²) |
| Loja | 116,00 | 1,00 | 116,00 |
| Mezanino | 50,00 | 0,70 | 35,00 |
| Área Total Equivalente | | | 151,00 |

VER MEMÓRIA DE CÁLCULOS (ANEXO III) COM OS PARÂMETROS DE CADA IMÓVEL E OS RESPECTIVOS INTERVALOS DE CONFIANÇA.

Obs.: O intervalo de confiança acima calculado constitui-se no campo de arbítrio do avaliador, com 80% de probabilidade do valor estar nele contido, sendo a escolha do valor final de responsabilidade do avaliador.

Para a atribuição do valor do imóvel avaliando, considerou-se entre outros, os seguintes fatores:

- *Trata-se de amostra composta exclusivamente de ofertas,*
- *Utilização do **Límite Superior** pela boa liquidez do mercado local,*
- *Imóvel em ponto altamente valorizado,*

4063
g

8.0 - CONCLUSÃO:

Baseados no escopo acima desenvolvido e considerando todos os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local, **AVALIAMOS**, para o mês de abril do corrente ano, os **Valor de Mercado para Venda**, do imóvel comercial localizado a **Avenida Nossa Sra de Copacabana, nº 1.133 / Loja 112 Copacabana - Município do Rio de Janeiro - RJ**, nesta data é de:

| MATRÍCULA | AREA EQUIVALENTE | VALOR DE MERCADO |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1.522 (5º RGI/RJ) | 151,00 m² | R\$ 2.396.000,00 |

Rio de Janeiro, 21 de abril de 2012.

JÚLIO ORLANDO D. M. DE ALMEIDA
Engenheiro de
Avaliações
CREA Nº 32.171-D/ RJ

MARCUS V. RODRIGUES LOPES
Diretor de Engenharia
e Responsável Técnico
CREA Nº 103.790-D/RJ

OBS: Este laudo é constituído de 9 páginas em uma só de suas faces, numeradas em sequência de 1 a 9, todas devidamente rubricadas.

ANEXOS:

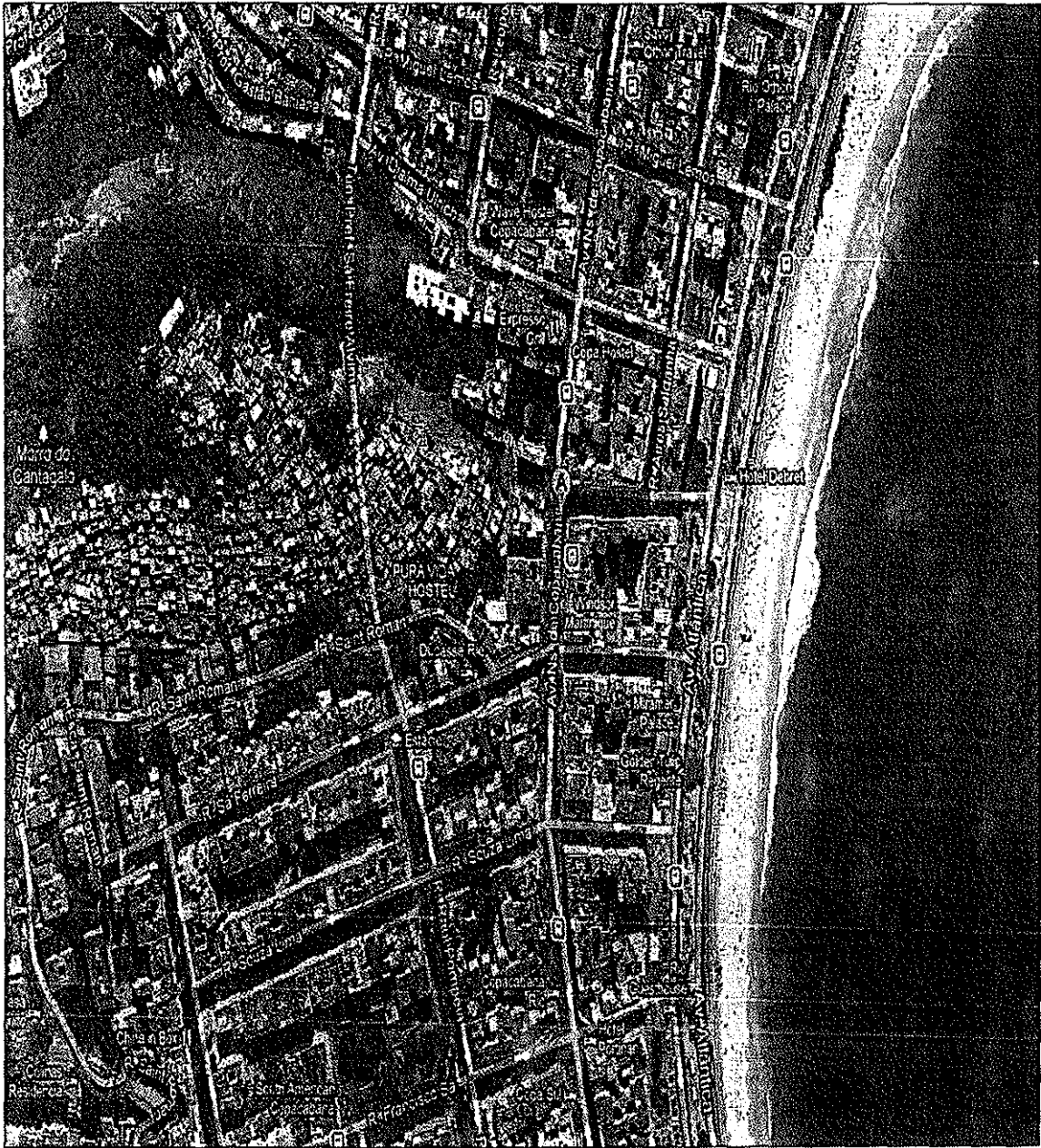
- I CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO
- II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- III MEMÓRIA DE CÁLCULO

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI / VARIG – 010/2012**

ANEXO I

CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO

4070
B



4071
g

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI / VARIG – 010/2012**

A N E X O I I

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO



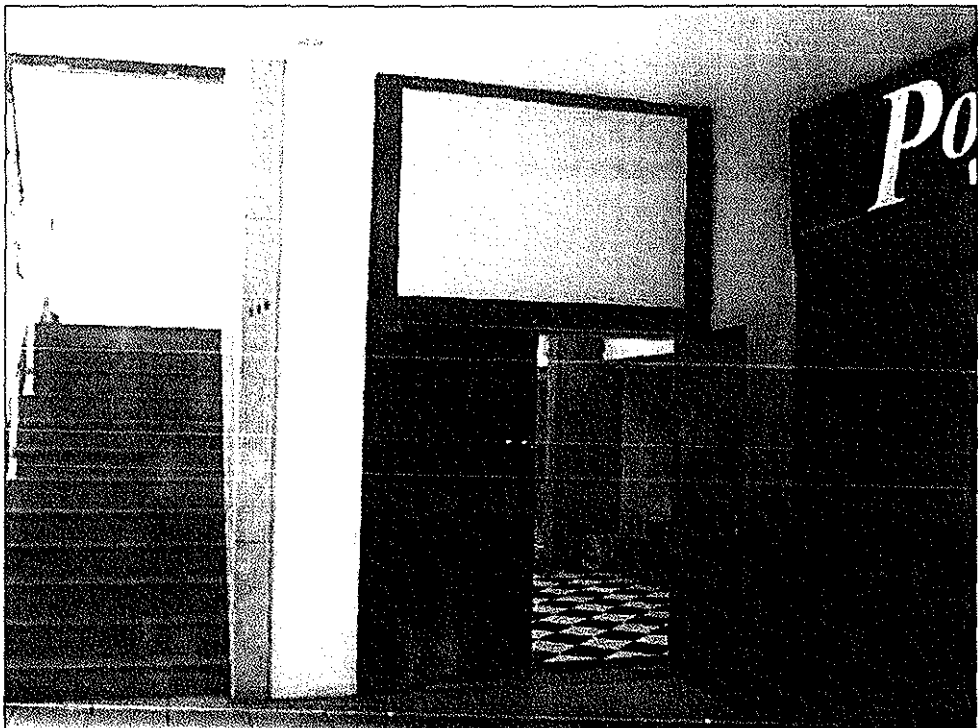
LOGRADOURO A ESQUERDA DO IMÓVEL



LOGRADOURO A DIREITA DO IMÓVEL

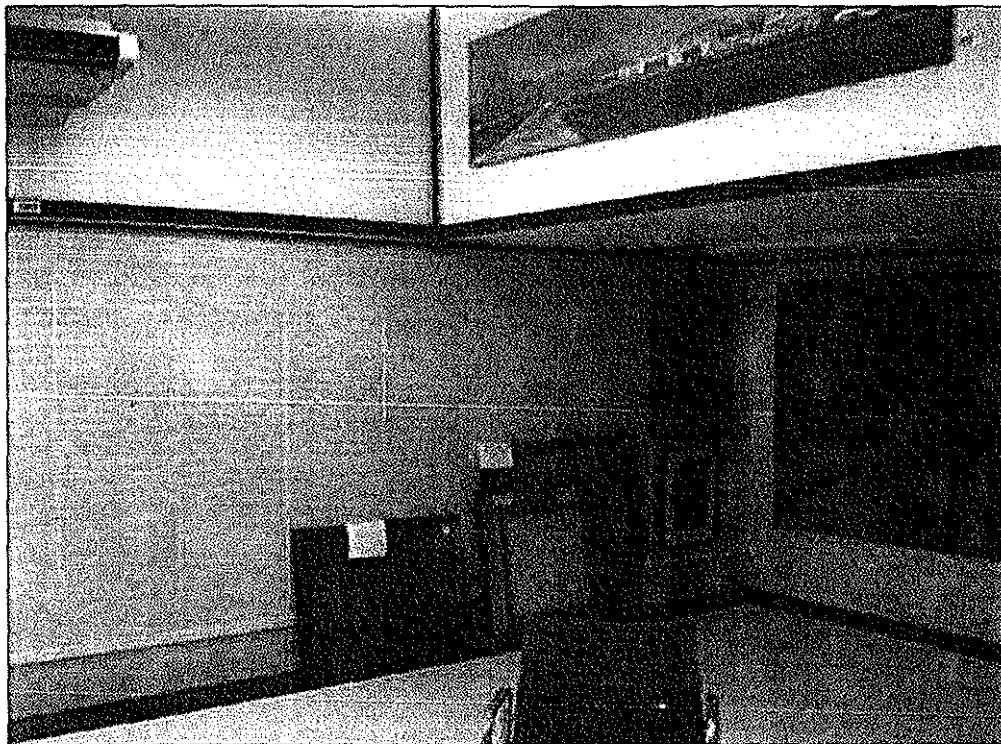


AVENIDA N. SRA. DE COPACABANA, 1.133 COPACABANA - RJ



LOJA 112 - GALERIA DO EDIFÍCIO

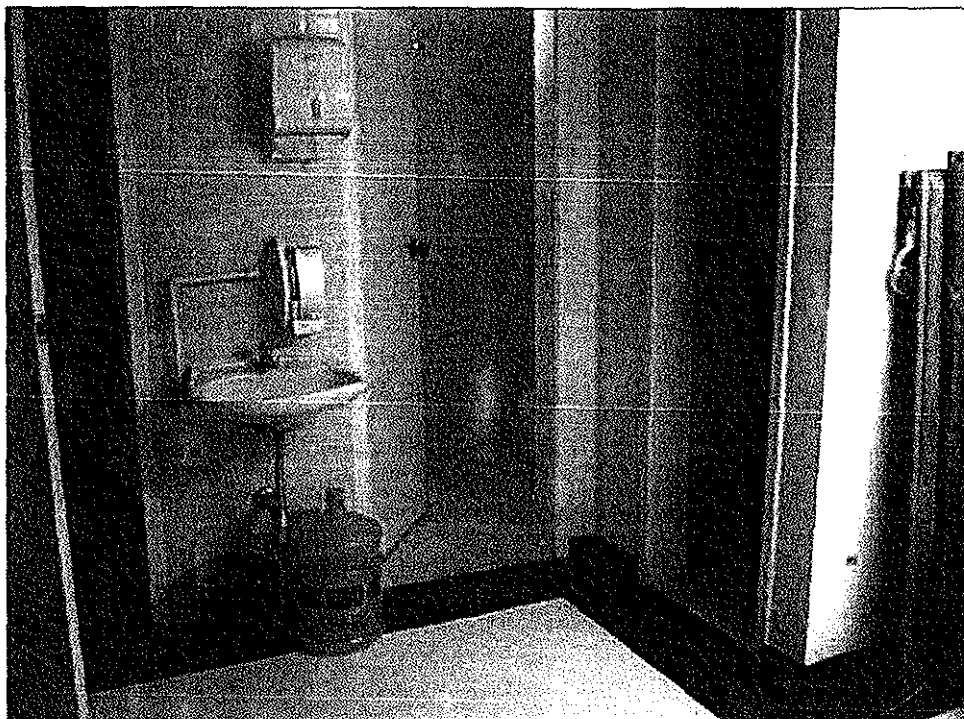
4074
g



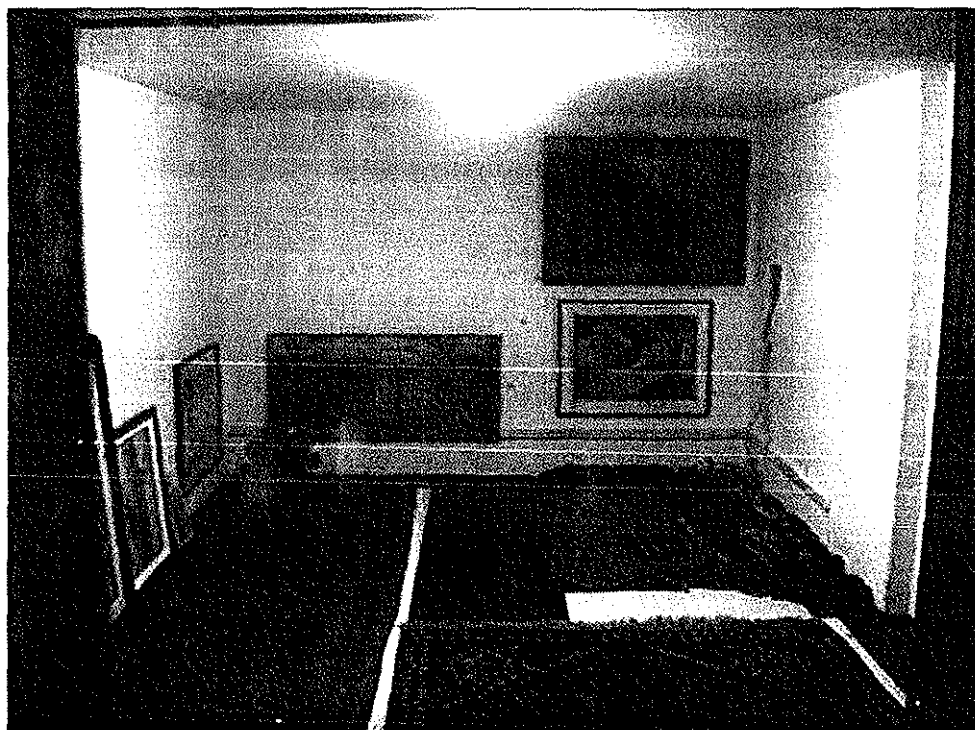
SALÃO DO 1º PISO



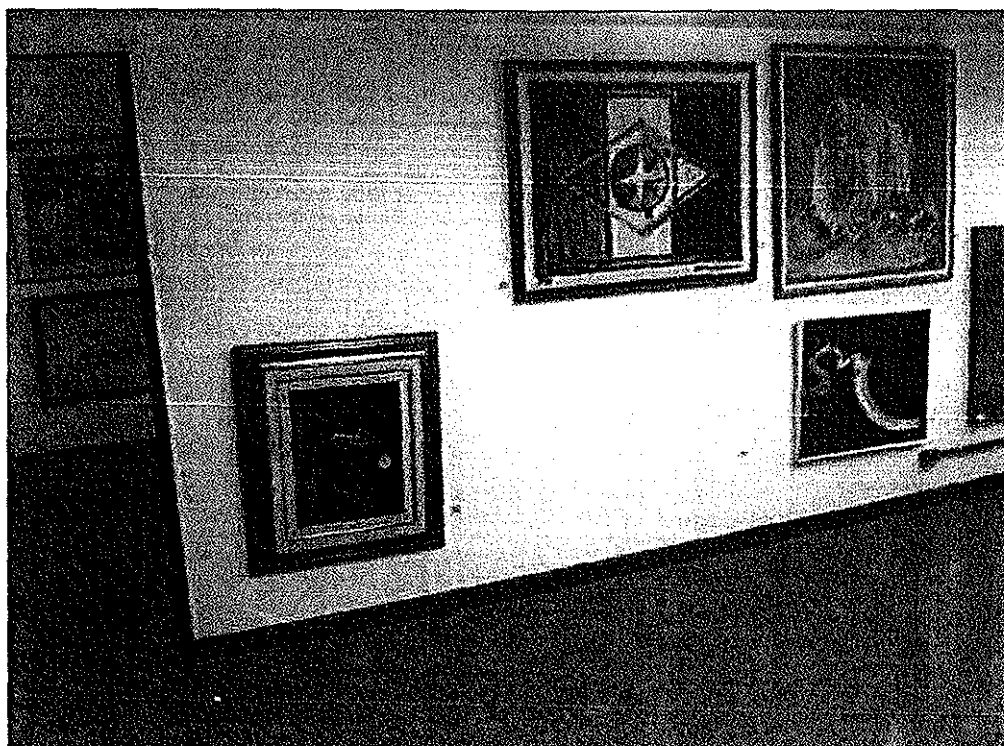
SALÃO DO PISO 1º PISO



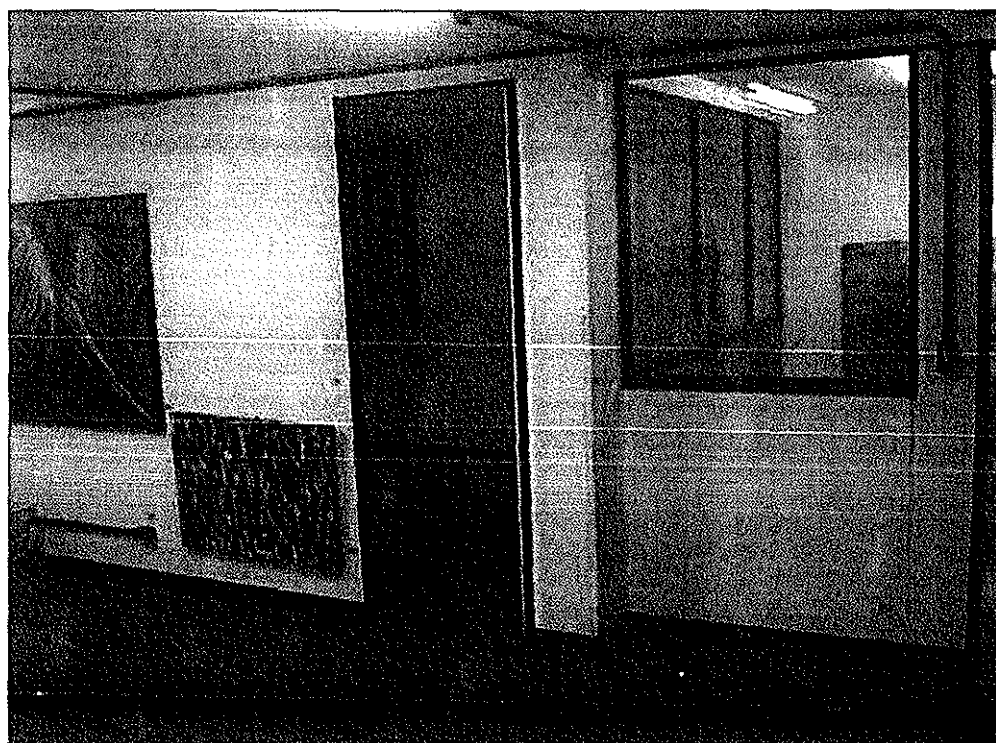
VISTA DOS SANITARIOS E DEPOSITO - 1º PISO



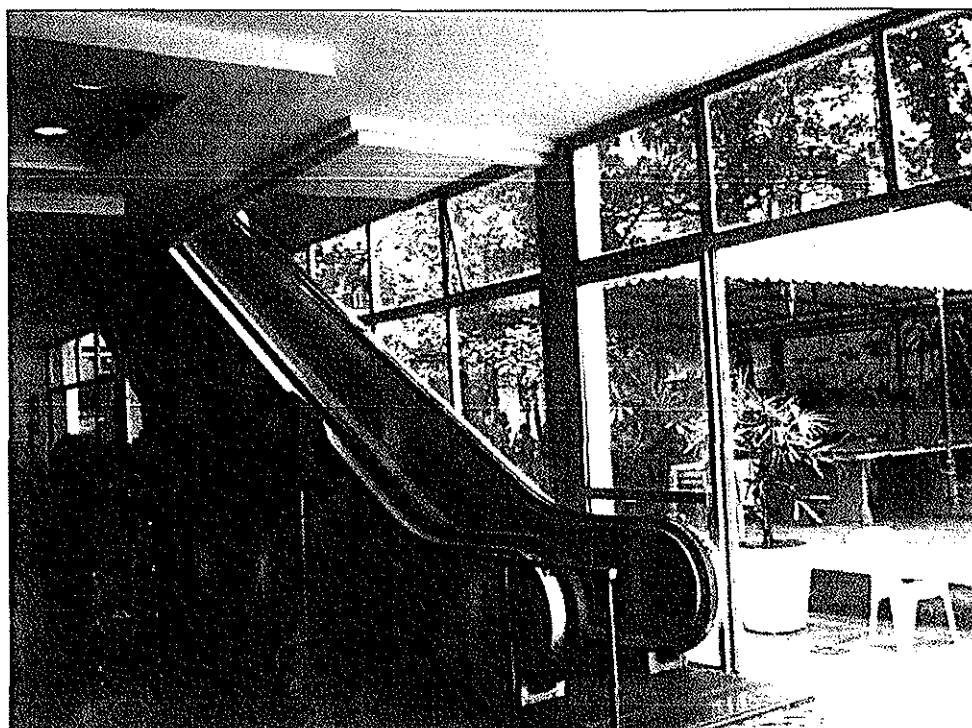
ESCRITORIO - MEZANINO



ESCRITORIO – MEZANINO



ESCRITORIO MEZANINO



ESCADA ROLANTE (ACESSO A SOBRELOJA) E JARDINS

4078
b

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI / VARIG – 010/2012**

A N E X O I I I

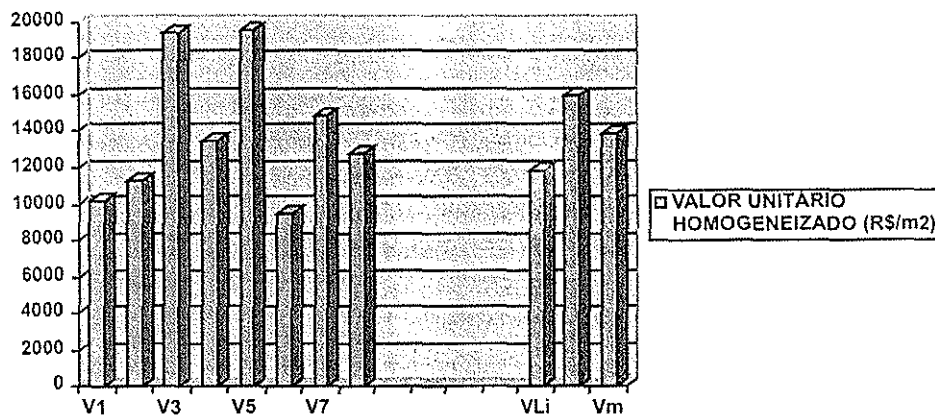
MEMÓRIA DE CÁLCULO

4079
g

GRÁFICO DOS RESÍDUOS

| ELEMENTO | VALOR UNITÁRIO ESTIMADOS (R\$/m ²) |
|----------|--|
| V1 | R\$ 10.188,10 |
| V2 | R\$ 11.257,50 |
| V3 | R\$ 19.312,02 |
| V4 | R\$ 13.490,45 |
| V5 | R\$ 19.490,48 |
| V6 | R\$ 9.478,78 |
| V7 | R\$ 14.777,62 |
| V8 | R\$ 12.416,37 |

LIMITE INFERIOR : R\$ 11.733,54/m²
 LIMITE SUPERIOR : R\$ 15.869,29/m²
 MÉDIA : R\$ 13.801,42/m²



Amplitude do intervalo: $(15.869,29 - 11.733,54) / 13.801,42 = 0,29081 = 29,81\%$ (Grau III)

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI / VARIG - 010/2012

PESQUISA DE MERCADO - VENDA LOJAS COMERCIAIS - COPACABANA/RJ

abril-12

| Nº | Tipo | ENDEREÇO | BAIRRO | CIDADE | VC | Area | MOVIMENTO COMERCIAL | VALOR DE MERCADO | VAGA GARAGEM | VALOR UNITÁRIO | FONTE DE INFORMAÇÃO | DDD | TELEFONE |
|-----|-----------|---|------------|--------|----------|---------|------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|------------------------|------|-----------|
| 1 | LOJA | RUA BARATA RIBEIRO | COPACABANA | Rio | 3.124,78 | 500,00 | 6,00 | R\$ 4.300.000,00 | | R\$ 8.600,00 | CORRETORES CARIOCAS | (21) | 3181-7069 |
| 2 | LOJA | AVENIDA N. SRA COPACABANA | COPACABANA | Rio | 3.291,91 | 400,00 | 10,00 | R\$ 5.000.000,00 | | R\$ 12.500,00 | STATUS | (21) | 2256-6061 |
| 3 | LOJA | AVENIDA MIN VIVEIROS DE CASTRO | COPACABANA | Rio | 2.571,81 | 450,00 | 6,00 | R\$ 5.200.000,00 | | R\$ 11.555,56 | STATUS | (21) | 2256-6061 |
| 4 | LOJA | AVENIDA ATLANTICA | COPACABANA | Rio | 3.549,10 | 550,00 | 7,00 | R\$ 5.975.000,00 | | R\$ 10.863,64 | RANDOLFO | (21) | 7716-4941 |
| 5 | LOJA | AVENIDA N. SRA COPACABANA | COPACABANA | Rio | 3.291,91 | 2300,00 | 10,00 | R\$ 40.000.000,00 | | R\$ 17.391,30 | SO ATLANTICA | (21) | 2255-6068 |
| 6 | LOJA | AVENIDA NOSSA SRA COPACABANA | COPACABANA | Rio | 3.291,91 | 54,00 | 10,00 | R\$ 730.000,00 | | R\$ 13.518,52 | JCL | (21) | 9986-9183 |
| 7 | LOJA | RUA POMPEU LOUREIRO | COPACABANA | Rio | 2.212,87 | 256,00 | 6,00 | R\$ 2.200.000,00 | | R\$ 8.593,75 | ETICA | (21) | 2112-0600 |
| 8 | LOJA | AVENIDA N. SRA COPACABANA | COPACABANA | Rio | 3.291,91 | 70,00 | 10,00 | R\$ 1.200.000,00 | | R\$ 17.142,86 | GESTAO PATRIMON | (21) | 2541-9748 |
| | | | | | | | | | | | | | |
| (*) | Avaliando | AVENIDA N. SRA. DE COPACABANA, 1.133 | COPACABANA | Rio | 2.876,72 | 151,00 | | - | - | | | | |

4080

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI / VARIG - 010/2012

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - AV. Nsa Sra de Copacabana, 1133 lj 112 - Copacabana/RJ

| | | |
|---------------------|----------|----------------|
| Área Equivalente | 151,00 | m2 |
| Local | 3.240,48 | Vc - ref. 2012 |
| Movimento Comercial | 9 | |
| Vaga de Garagem | 0 | |

| | |
|-----------|---------------------------|
| MOVIMENTO | 10 - MUITO FORTE |
| COMERCIAL | 9 - FORTE |
| | 8 - Entre Forte e Regular |
| | 7 - Regular |
| | 6 - Entre Regular e Fraco |
| | 5 - Fraco |

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

| Nº | Índice Local | Vaga Garagem | Movimento Comercial | Diferença Área | Valor Unitário | Fator Oferta | Fator Vaga de Garagem | Fator Comercial | Fator local | Fator Área | Valor Homog. |
|----|--------------|--------------|---------------------|----------------|----------------|--------------|-----------------------|-----------------|-------------|------------|---------------|
| 1 | 3.124,78 | 3 | 7,00 | 231,1% | R\$ 8.600,00 | 0,90 | 0,85 | 1,29 | 1,04 | 1,16 | R\$ 10.188,10 |
| 2 | 3.291,91 | 0 | 10,00 | 164,9% | R\$ 12.500,00 | 0,90 | 1,00 | 0,90 | 0,98 | 1,13 | R\$ 11.257,50 |
| 3 | 2.571,81 | 0 | 7,00 | 198,0% | R\$ 11.555,56 | 0,90 | 1,00 | 1,29 | 1,26 | 1,15 | R\$ 19.312,02 |
| 4 | 3.549,10 | 0 | 7,00 | 264,2% | R\$ 10.863,64 | 0,90 | 1,00 | 1,29 | 0,91 | 1,18 | R\$ 13.490,45 |
| 5 | 3.291,91 | 0 | 10,00 | 1423,2% | R\$ 17.391,30 | 0,90 | 1,00 | 0,90 | 0,98 | 1,41 | R\$ 19.490,48 |
| 6 | 3.291,91 | 0 | 10,00 | 64,2% | R\$ 13.518,52 | 0,90 | 1,00 | 0,90 | 0,98 | 0,88 | R\$ 9.478,78 |
| 7 | 2.212,87 | 1 | 7,00 | 69,5% | R\$ 8.593,75 | 0,90 | 0,95 | 1,29 | 1,46 | 1,07 | R\$ 14.777,62 |
| 8 | 3.291,91 | 0 | 10,00 | 53,6% | R\$ 17.142,86 | 0,90 | 1,00 | 0,90 | 0,98 | 0,91 | R\$ 12.416,37 |

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

| | |
|---------------------------|------|
| Número de dados | 8 |
| Graus de Liberdade | 7 |
| "t" de Student 80% bicaud | 1,42 |

| | | |
|--------------------------|-----|-----------|
| Valor máximo | R\$ | 19.490,48 |
| Valor mínimo | R\$ | 9.478,78 |
| Desvio padrão | R\$ | 3.852,88 |
| Erro padrão da amostra | R\$ | 1.456,25 |
| Coefficiente de variação | | 28% |

| | | |
|-----------------|-----|-----------|
| Limite inferior | R\$ | 11.733,54 |
| Média amostral | R\$ | 13.801,42 |
| Limite superior | R\$ | 15.869,29 |

| | | |
|-----------------------|-------|------|
| Chouvenet | Sup.= | 1,48 |
| p/8 elem. = 1,86 | Inf.= | 1,12 |
| todos são pertinentes | | |

| | | |
|------------------------|-----|--------------|
| Valor unitário adotado | R\$ | 15.869,29 |
| Área | | 151,00 m2 |
| Valor final | R\$ | 2.396.263,50 |
| Na prática | R\$ | 2.396.000,00 |

Quadro de Equivalência de Áreas

| Ambiente | area construida (m2) | fator equivalencia | Area Equivalente (m2) |
|------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|
| Loja | 116,00 | 1,00 | 116,00 |
| Mezanino | 50,00 | 0,70 | 35,00 |
| Área Total Equivalente | | | 151,00 |

4881

IMÓVEL:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

4082

50

CONFERIDO

CONFERIDO

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL - RJ

MATRÍCULA Nº 1522 LP 2/2 FLS. 151

IMÓVEL:- Loja 112 do edifício em construção, na Avenida N.S. de Copacabana nº 1133, com a fração de 0,0811 do terreno, com duas vagas de garagem no sub-solo, medindo o terreno: 12,45m de frente: 40,71m nos fundos; a direita mede 29,50m, mais 6,90m, mais 10,52m, mais 7,12m e mais 29,98m; a esquerda mede 29,10m mais 10,10m mais 7,18m, mais 17,00m e mais 25,35m.- Insc. 1306020.- CI-6888.- Pro- prietária: VEPLAN RESIDENCIA EMPREENDEIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, com sede nesta cidade.- CGC- 42274597, registro anterior: livro 3-HE, fls.45, sob o nº 136700.- O Memorial de Incorporação, acha-se registrado em 5-12-74, no livro 8-C, fls.52, sob o nº 449.....

Jô.

AV-1-1522- ÔNUS:- O imóvel foi prometido vender à ALEXANDRE REZENDE e sua mulher DOROTY REZENDE, ele industrial, ela do lar, brasileiros, residentes nesta cidade, pelos preços de R\$ 511.790,00 pela fração e R\$ 1.118.210,00 pelas benfeitorias conforme escritura de 23 de dezembro de 1974, livro 2531, fls.27 do 14º Ofício, registrada em 5 de fevereiro de 1975, no livro 4-CE, fls.192, sob o nº 61470.- Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 1976.....

Jô

R-2-1.522- HIPOTECA:- Pela escritura de 31 de janeiro de 1975, em notas do 14º Ofício, livro 2541, fls.1, a proprietária qualificada na matrícula, deu em 1ª hipoteca, a CREFISUL RIO S/A CREDITO IMOBILIARIO, com sede nesta cidade, -CGC-33701855/1, a totalidade do terreno, em garantia de uma dívida de R\$ 10.500.000,00, estando incluído o imóvel desta matrícula, a ser paga em 48 prestações mensais, vencendo-se a 1ª 23 meses a contar da data da 1ª liberação do mútuo, aos juros de 10/12% ao mês, estando sujeita a correção de valores constantes da legislação em vigor.- Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 1976.....

Jô..

AV-3-1522- CONSTRUÇÃO:- Por petição e certidão passada pelo Departamento de edificações desta cidade, hoje arquivados, o imóvel dessa matrícula teve o seu habite-se em 16-5-77.- Rio de Janeiro, 14 de setembro de 1977.

AV-4-1522- VISTORIA - Em cumprimento ao Mandado expedido pela V. R.P. assinado pelo MM Juiz Dr. J. Simões Costa em 2 de janeiro de 1978, hoje arquivado e de acordo com o laudo de vistoria o terreno do edifício situado na Avenida N.S. de Copacabana nº 1.133, tem as seguintes características: Frente- 12,53m pela Avenida N.S. de Copacabana. Direita:- 84,93m medidos ao longo de 5 segmentos: a) - 29,62m confrontando com o nº 35 da rua Almirante Gonçalves; b) - 7,20m, c) - 10,00m, d) - 7,27m, confrontando com o nº 29 da rua Almirante Gonçalves, e) - 30,84m confrontando com os nrs. 15 e 23 da rua Almirante Gonçalves; Esquerda: - 90,57m medidos ao longo de 07 segmentos: a) - 29,32m, b) - 2,85m, c) - 0,11m, confrontando com os fundos do imóvel nº 1137 da Avenida N.S. de Copacabana, d) - 7,35

4083
g

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

50

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

CAPITAL - RJ

MATRÍCULA N.º 1522 L.º 2/2 FLS. 151

Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 1989.----- Ja

R-13-1522-PROMESSA DE VENDA: Nos termos de escritura de 28/12/89 do 18º Ofício de notas desta cidade, L.º 5177 Fls. 38/40, prenotada no L.º 1 V-244022 -90 em 28/12/89, o proprietário, qualificado no R.12, prometeu vender o imóvel a VARIG S/A (VIAÇÃO AEREA RIO GRANDENSE), com sede em PORTO ALEGRE, CGC. 92.772.821/0107/12, pelo preço de Ncz\$---- Ncz\$1.756.593,42, integralmente pagos. Contrato irrevogável e irrevocabel, com imissão de posse, Rio, 13/02/90,----- RO

R-14--1522-COMPRA E VENDA: Por escritura de 19/2/90 do 18º Ofício de notas desta cidade, L.º 5177 fls. 185, prenotado no L.º 1V-245751.131 em 21/02/90, fica efetivada a promessa de venda, objeto R.13, pelo preço de NCZ\$1.756.593,42. ITBI pago pela guia nº59913/89 em ----- 15/01/90. Rio, 06/03/90.----- RO

R.15/1522-ARROLAMENTO DE BENS: Nos termos de Ofício nº75/2005-SRE/DEL/RJ/CENTRO do Ministério da Previdência Social, de 12.04.2005, prenotado no L.º 1BB-447611/208 em 09.05.2005, o imóvel desta matrícula foi arrolado, nos termos de arrolamento de bens e direitos lavrado junto ao sujeito passivo VARIG S/A - VIAÇÃO RIO GRANDENSE, CNPJ nº92.77.821/0107-12, com base no disposto no artigo 64 da Lei 9532 de 10.12.1997, conjugado com o parágrafo 2º do artigo 37 da Lei 8.212, de 24.07.1991, na redação dada pela Lei 9.711 de 20.11.1998. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro do arrolamento objeto deste ato, somente será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos em obediência aos artigos 14 e 239 da Lei Federal 6015/73, e contribuições das Leis Estaduais 489/81, 590/82 e 3.217/99. Rio de Janeiro, 18 de maio de 2005.----- AR

JOSE CARLOS PADERNI
2º Substituto

O OFICIAL:

R.16/1522-PENHORA: Por determinação do Juízo de Direito da 2ª Vara Federal de Execuções Fiscais desta cidade, contida no Mandado de Penhora de 05/09/06 assinado pela M.M. Juíza Drª Nizete Antonia Lobato Rodrigues Carmo, prenotado no L.º 1BG-466146-19 em 23/10/06, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$14.669,13, face ação movida por INSS-INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL contra VARIG S/A VIAÇÃO AEREA RIOGRANDENSE, com sede nesta cidade, através do processo nº2005.51.01.518380-0. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, somente será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos em obediência aos artigos 14 e 239 da lei federal 6015/73, e contribuições das leis estaduais 489/81, 590/82 e 3.217/99 e

EM 28/12/89
 ROLO N.º 020

4664/05.-Rio de Janeiro, 23 de novembro de 2006.-----AF

O OFICIAL: _____

DEL RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
1º Substituto - Matr.: 34/2962
Corregedoria de Justiça - RJ

R.17/1.522 - PENHORA:- Por determinação do MMº Juiz da 12ª Vara de Fazenda Pública, contida no mandado de penhora de 27.11.2006, prenotado no Lº1BL-482024-26 em 11.12.2007, fica registrada a penhora do imóvel objeto desta matrícula para garantir uma dívida no valor de R\$12.534,15, face ação movida pelo Município do Rio de Janeiro contra VARIG S/A - VIAÇÃO, referente ao processo nº2005.120.008629-4. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, somente será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos e contribuições da Lei 489/81, 590/82, 3.217/99, 4664/05 e 111/06, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Processo nº29.682/97). Rio de Janeiro, 18 de Março de 2008.-----MMª

O OFICIAL: _____

JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto

R.18/1522 - PENHORA: Por determinação do Juízo de Direito da 12ª Vara da Fazenda Pública desta cidade, contida no Mandado nº 562/2008 de 12/03/08, prenotado no Lº1BO fls.141 nº 489608 em 16/06/08, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$13.150.882,30 (nele incluído outros imóveis), face ação movida por MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO contra VARIG S/A VIAÇÃO AÉREA RIOGRANDENSE, através do processo nº2001.120.002067-5. Rio de Janeiro, 04 de julho de 2008.-----AF

O OFICIAL: _____

JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto

AV.19/1522-ADITAMENTO:- De conformidade com o artigo 213, Inciso I alínea a da Lei 6015/73, fica aditado ao R.18 para fazer constar que não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto daquele ato, somente será cancelado o dito registro contra os mencionados emolumentos e contribuições da Lei 489/81, 590/82, 3.217/99, 4664/05 e 111/06, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Processo nº29.682/97).-Rio de Janeiro, 04 de Julho de 2008.-----AF

O OFICIAL: _____

JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto

4084
g

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

50

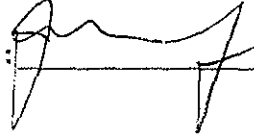
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL - RJ

MATRÍCULA N.º 1522/3

LIVRO 2 2/2

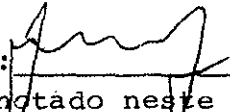
FLS. 151

R.20/1.522 - PENHORA:- Nos termos de Mandado de Penhora e Avaliação nº0053.001726-3/2010 da 8ª Vara Federal de Execuções Fiscais - Seção Judiciária desta cidade, datado de 26.03.2010, prenotada no LºICD-521617-244 em 08.09.2010, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$1.712.016.214,90, (em 02/2010), face ação movida por UNIÃO FEDERAL/FAZENDA PÚBLICA contra VARIG S/A VIAÇÃO AEREA RIO GRANDENSE, através do processo nº2010.51.01.504499-6. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, somente será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos em obediência aos artigos 14 e 239 da Lei Federal 6015/73, e contribuições das Leis Estaduais 489/81, 590/82, 3217/99, 4664/05 e 111/06. Rio de Janeiro, 27 de Setembro de 2010.---MMª

O OFICIAL: 

JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto

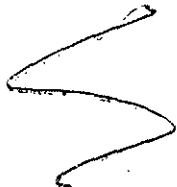
R.21/1522-PENHORA: Por determinação do Juízo de Direito da 3ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, contida no Ofício nº0839/2010 de 09.12.2010, assinado pelo MM.Juiz Dr.Alvaro Luiz Carvalho Moreira, prenotado no LºICF-526009-233 em 21.12.2010, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 27.957,12, em face de ação movida por CELESTINA SARAIVA DA SILVA, contra VARIG S/A VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE, através do processo nº0043900-94.2008.5.01.0003-CartPrec. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, somente será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos em obediência aos artigos 14 e 239 da Lei Federal 6015/73, e contribuições das Leis Estaduais 489/81, 590/82 e 3217/99. Rio de Janeiro, 27 de Dezembro de 2010.-----VA

O OFICIAL: 

JOSÉ CARLOS PADERNI
2º Substituto

Consta prenotado neste Cartório sob o nº515126 em 23.03.2010, Mandado de Citação da 4ª VT-RJ de 19.09.2008; sob o número 503484 em 29.05.2009, PENHORA da 82ª VT de 22.05.2009.-----

2
REGISTRO DE IMÓVEIS - 5º
R. RABRIGO SILVA
JOSE ANTONIO TEIXEIRA M...
A maior segurança desta certidão é dada pela cópia de todos os atos e documentos do art. 19...
OFICIAL



REGISTRO DE IMÓVEIS - 5º OFÍCIO

R. RODRIGO SILVA, Nº 8 Sls 7º E 8º andares - RJ - CAPITAL

JOSÉ ANTÔNIO TEIXEIRA MARCONDES

OFICIAL

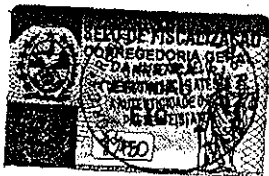
" A maior segurança desta certidão encontra-se na exibição do original!"
CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS Certifico e dou fé que a presente
cópia de todos os atos constantes da matrícula a que se refere extrai-se nos
termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei 6015 de 1973 dela constando todos os
eventuais ônus e indisponibilidade que recaiam sobre o imóvel, sobre os
atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo,
desde 31 de dezembro de 1926, data de instalação deste cartório até

Dou fé Eu _____ conferi a presente certidão

Rio de Janeiro 27 MAR 2012

O Oficial

- () BEL. JOSÉ ANTÔNIO TEIXEIRA MARCONDES - Oficial - Matr.: 06/2707
- () BEL. RODRIGO NENO ROSA MARCONDES - 1º SUBSTITUTO - CTPS 64538/118
- () BEL. GUSTAVO GASTALHO MOREIRA - 2º SUBSTITUTO - Matr.: 941587
- () BEL. GUACI JUREMAL DA ROCHA - 3º SUBSTITUTA - CTPS 26823/173 - RJ



UMC21238



PORTARIA Nº 84/02-CGJ/RJ

| | RS |
|-------------|-------|
| BUSCA CERT | 12,02 |
| BUSCA IMPED | 12,02 |
| FOLHA | 2,95 |
| MICROF | 9,73 |
| INFORMÁTICA | 6,82 |
| 20% | 8,58 |
| 5% | 2,44 |
| 5% | 2,44 |
| TOTAL | 55,77 |

4065
g

**BOLSA DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS DO
RIO DE JANEIRO**

Departamento de Avaliações - CREA nº 1990-200849

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI/VARIG - 006/2012**

CLIENTE: S/A. (VARIG - VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE) "FALIDO".

OBJETO: IMÓVEL COMERCIAL SITUADO NA RUA ALWIN SCHRADER, Nº 1 - CENTRO - MUNICÍPIO DE BLUMENAU/SC.

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA.

REF.: ABRIL / 2012

4086
9

ÍNDICE

| | |
|---|-------|
| 1.0 – OBJETIVO | 03/10 |
| 2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO | 03/10 |
| 3.0 – PREMISSAS BÁSICAS | 03/10 |
| 4.0 – METODOLOGIA ADOTADA | 04/10 |
| 5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL | 04/10 |
| 5.1 – Localização | |
| 5.2 - Logradouro de Situação | |
| 5.3 - Equipamentos Urbanos | |
| 5.4 – Circunvizinhança | |
| 6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO | 05/10 |
| 6.1 – Terreno | |
| 6.2 - Benfeitorias | |
| 7.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS | 07/10 |
| 8.0 – CONCLUSÃO | 09/10 |

ANEXOS:

- I CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO
- II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- III MEMÓRIA DE CÁLCULO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - OBJETIVO

O presente estudo patrimonial, solicitado por **S/A. (VARIG - VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE) "FALIDO"**, tem por objetivo a determinação dos Valores de Mercado para Compra e Venda, do imóvel comercial localizado na **Rua Alwin Schrader, nº 1, no Centro - Município de Blumenau/SC**, com base em dados técnicos e mercadológicos levantados e interpretados pelo corpo técnico da BNI, para abril do corrente ano.

2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO

Com base nas considerações, vistoria, informações obtidas e critérios adotados, adiante expostos, o **Valor de Mercado para Compra e Venda**, consignados neste laudo relativo ao imóvel comercial situado à **Rua Alwin Schrader, nº 1, no Centro - Município de Blumenau/SC**, nesta data é de: **R\$ 803.000,00 (oitocentos e três mil reais)**, para o mês de abril do corrente ano.

| IMÓVEL: RUA ALWIN SCHRADER, Nº 19 – CENTRO – BLUMENAU/SC | | | |
|--|------------|-----------------------|--------------------------------------|
| Área (m²) | | MATRICULA | Valor de Mercado para Compra e Venda |
| Terreno | Construída | | |
| 3.356,00m² | 312,78 | 9.541 – 1º Ofício RGI | R\$ 803.000,00 |
| Obs.: Área de IPTU = 128,78m². | | | |

3.0 – PREMISSAS BÁSICAS

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT, além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados – Circulares nº 260 de 8 de julho de 2004 e 284 de 15 de fevereiro de 2005), etc.

O imóvel foi admitido como livre e desembaraçado de quaisquer comprometimentos, (judiciais e extra-judiciais) que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto os registrados no escopo do trabalho.

As informações fornecidas pela consultante e/ou pelos representantes credenciados pela mesma foram consideradas satisfatórias, idôneas e tecnicamente adequadas ao processo, tendo sido a vistoria realizada em 17/04/2012, ocasião em que foram levantadas as características físicas e especificações do imóvel.

Este Laudo de Avaliação constitui peça única, não devendo, portanto, nenhuma informação isolada ser objeto de análise parcial ou de conclusões antecipadas.

4.0 - METODOLOGIA ADOTADA

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação, foi adotado o "Método Comparativo de Dados de Mercado".

O processo consiste na apuração do Valor de Mercado de um imóvel através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, recentemente transacionados ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos valores.

- Nível de Rigor

Quanto à **fundamentação** esta avaliação, embora tenha-se obtido um total de 19 pontos, considerando que se utilizou código alocado (padrão), esta avaliação enquadra-se segundo a NB - 14653-02/04 (antiga NBR-5676/88), como **Avaliação de Grau II**; quanto ao **nível de rigor** como de **Grau III** (amplitude do intervalo de confiança < 30%).

5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

5.1 - Localização:

Endereço: O imóvel está situado na Rua Alwin Schrader, nº 1, no Centro, a 50,00m da Rua Itajaí e do entroncamento para a Rua XV de Novembro - Blumenau/SC.

5.2 - Logradouro de Situação

A Rua Alwin Schrader que integra o centro histórico de Blumenau, é limitada pelas Ruas Itajaí e Engº Gerner.

Apresenta traçado em curva suave no trecho em estudo, perfil em ligeiro auge, com pista asfaltada, passeios laterais em cimento e iluminação especial à base de vapor de mercúrio, com tráfego intenso de veículos em um único sentido, classifica-se como eixo secundário no contexto de circulação e comercial da cidade.

4.3 - Equipamentos Urbanos

Tratando-se de região central de Blumenau, a região beneficia-se de toda a infra-estrutura existente, tais como: rede de distribuição de energia elétrica de baixa e alta tensão, água potável, rede telefônica, coleta de lixo, bombeiros, hospitais, gás, etc.

A região apresenta boa infra-estrutura comercial e de prestação de serviços disponíveis principalmente ao longo das Avs. XV de Novembro e Sete de Setembro e ruas transversais, com boa concentração de imóveis comerciais, inclusive agências bancárias e magazines, proporcionando excelente atendimento à população local, sendo complementada pela infraestrutura disponível no centro comercial de Blumenau.

4.4 - Circunvizinhança

Na vizinhança mais imediata do imóvel são encontrados imóveis residenciais de médio a bom padrão sócio-econômico, alguma transformadas para uso comercial, edifícios multifamiliares de ótimo padrão, com até com até 4 pavimentos e imóveis de comércio local.

4.5 - Transportes

Disponível através da Av. Pres. Castelo Branco e Rua Itajaí, entre outras, proporcionando a ligação com os demais bairros da cidade e municípios vizinhos.

6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO

O imóvel avaliando é constituído de uma residência unifamiliar com dois pavimentos, de construção do início do século (1909), edificada em centro de terreno, transformada para uso comercial, com as seguintes características básicas:

6.1 - Terreno:

O terreno contém a área de 3.356,00m², fazendo frente, em trinta metros e cinco centímetros (30,50m), com o lado ímpar da Rua Alwin Schrader; fundos, trinta e quatro metros (34,00m), com terras da Prefeitura Municipal

de Blumenau; extremando pelo lado direito, em cem metros (100,00m) com terras da Administração Comercial e Industrial Victor Probst S.A., e, do lado esquerdo extremando em cem metros (100,00m) com terras de Lothar Schmidt, edificado com o prédio de nº 1 da Rua Alwin Scharder.

Conforme Certidão do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Blumenau, matrícula nº 9.541, de 23.04.1982.

6.2 - Benfeitorias:

6.2.1 - Casa Principal

Trata-se de um edificação unifamiliar com dois pavimentos, datada de 1906, com uso comercial, edificada em centro de térreo, erigido em alvenaria estrutural, reforçada com estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria revestida e pintada, esquadrias de madeira e cobertura em telhas de barro assentes em trama de madeira.

Composição:

Térreo: Varanda frontal, varanda lateral, hall principal, salão corrido, sala, banheiros, hall de escadas, copa e despensa.

2º pavimento: Varanda frontal, varanda lateral, hall de escadas, 4 salas, banheiro, copa e área descoberta.

Acabamentos:

Pisos: Em geral em cerâmica ou carpete em algumas salas.

Paredes: Cerâmica nos sanitários e cozinha e pintura sobre massa nas demais dependências.

Teto: Rebaixado em lambri de madeira ou gesso.

Outros: Escadas de interligação com degraus revestidos em mármore com guarda-corpo metálico, banheiro com louça sanitária branca; bancada da copa em mármore.

6.2.2 - Anexo (loja)

Localizada após a casa principal, é composta de uma edificação térrea, erigida em estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria revestida e pintada, cobertura em laje plana emmassada. Abriga Salão corrido, sanitários, depósito e garagem coberta.

Os pisos são em cerâmica, paredes em pintura sobre massa e teto em laje plana emmassada.

Obs.: Atualmente, o anexo encontra-se sem fechamentos frontais, em parte destinada a acesso.

4091
g

6.2.3 - Churrasqueira

Localizada após a casa principal e ao lado do anexo, é constituída de uma cobertura em telhas de barro, assentes em trama de madeira, fechamentos em tijolos refratários, abrigando churrasqueira e banheiro.

Área construídas: 128,70m² (cfm guia IPTU).

Área construída total: 312,78m² (estimada).

Vida útil prevista: 100 anos.

Idade: aparente: 90 anos.

Vida útil residual: 10 anos.

Estado de conservação: Mau estado. neces. reparos importantes.

Obs.: O documentário Fotográfico anexo, complementa a presente descrição.

7.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Para a determinação dos Valores de mercado do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo de Mercado, que permite através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado, a comparação direta com outros imóveis assemelhados, recentemente transacionados ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas no mercado, sendo ponderados, tecnicamente, os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação de valores.

Assim, com base nos elementos obtidos na pesquisa desenvolveu-se o estudo comparativo, através da Estatística Clássica (Teoria das pequenas amostras), sobre uma amostra de 11 (onze) dados, compreendendo três fases:

1. Homogeneização dos elementos componentes da amostra, para compatibilizá-la com o imóvel avaliando.
2. Determinação dos parâmetros básicos da amostra: média, desvio padrão, coeficiente de variação, etc.
3. Determinação do valor da área avalianda, em vista de seus atributos.

Estes elementos são submetidos a uma homogeneização técnica feita com o auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa a ponderação das características e atributos de dados pesquisados que exercem influência na formação de seus preços, - tais como: área, localização, estado de conservação, padrão de acabamento e oferta. Os fatores usados nesta avaliação são os seguintes:

F1 - FATOR OFERTA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função das características de acabamento do imóvel e, do mercado imobiliário local, variando em torno de 10% a 30%.

F2 - FATOR DE INFRAESTRUTURA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da disponibilidade de infra-estrutura local, admitindo-se uma variação entre 0,6 – s/infr a 1,0 com infra.

F3 - FATOR DE TRANSPOSIÇÃO (Localização)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função da localização relativa dos mesmos, bem como sua posição (frente ou meio de rua), considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,6 a 1,40.

F4 - FATOR DE PADRÃO E CONSERVAÇÃO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função do padrão construtivo e seu estado de conservação relativa dos mesmos, considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,6 a 1,40.

F5 - FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com imóvel avaliando, em função da área relativa dos mesmos, considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de 0,6 a 1,4, ou:

$$F5 = (s/S)^{1/4}$$

Onde: s = área do elemento de pesquisa

S = área do imóvel avaliando

Quando a variação entre as duas áreas for menor que 30%; ou

$$F5 = (s/S)^{1/8}$$

Quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%.

F6 - FATOR DE USO (comercial/residencial)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função do uso permitido, considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 1,00 – comercial a 0,85 – residencial.

- Temos pois:

| PARÂMETROS | COMPRA E VENDA |
|--------------------|--------------------------------|
| Xm = | R\$ 2.574,31/m ² |
| Dp = | Dp = R\$ 444,87/m ² |
| Cv = | Cv = 17,30% |
| "t" Student = 1,35 | "t" Student = 1,36 |

Intervalos de Confiança:

Limite Sup./Infer. : R\$ Xm/m² ± "T" x (dp/m² / (n-1)^{0,5})

Com base na amostra empregada, se obteve o seguinte intervalo de confiança, conforme preconizado pela NBR-14653-02/04, Norma Brasileira Para Avaliação de Imóveis Urbanos:

| INTERVALO DE CONFIANÇA-A 80% | | | |
|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| TIPO. | Limite inferior | Limite Central | Limite superior |
| VENDA | R\$ 2.382,99/m ² | R\$ 2.574,31/m ² | R\$ 2.765,63/m ² |

Para a atribuição do valor do imóvel avaliando, considerou-se entre outros, os seguintes fatores:

- O reduzido número de ofertas no mercado local, na região de influência;
- Imóvel com mau estado de conservação;
- Tratar-se de amostra composta de ofertas.

Assim, aplicando-se a área privativa do imóvel avaliando ao valor unitário adotado, considerando seu atributos, obteve-se o montante avaliatório, em números redondos, de:

V mercado = R\$ 803.000,00 (oitocentos três mil reais)

8.0 - CONCLUSÃO:

Baseados no escopo acima desenvolvido e considerando todos os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local, **AVALIAMOS o Valor de Merca-**

4094
g

do para Compra e Venda, para o imóvel comercial situado na Rua Alwin Schrader, nº 1, no Centro - Município de Blumenau/SC, em: R\$ 803.000,00 (oitocentos e três mil reais), para abril do corrente ano.

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2012.

JÚLIO ORLANDO D. M. DE ALMEIDA
Engenheiro
CREA Nº 32.171-D/ RJ

MARCUS VINICIUS R. LPES
Diretor e Responsável Técnico
CREA Nº 107.790-D/RJ

OBS: Este laudo é constituído de 10 páginas em uma só de suas faces, numeradas em seqüência de 1 a 10, todas devidamente rubricadas.

ANEXOS:

- I CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO
- II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- III MEMÓRIA DE CÁLCULO

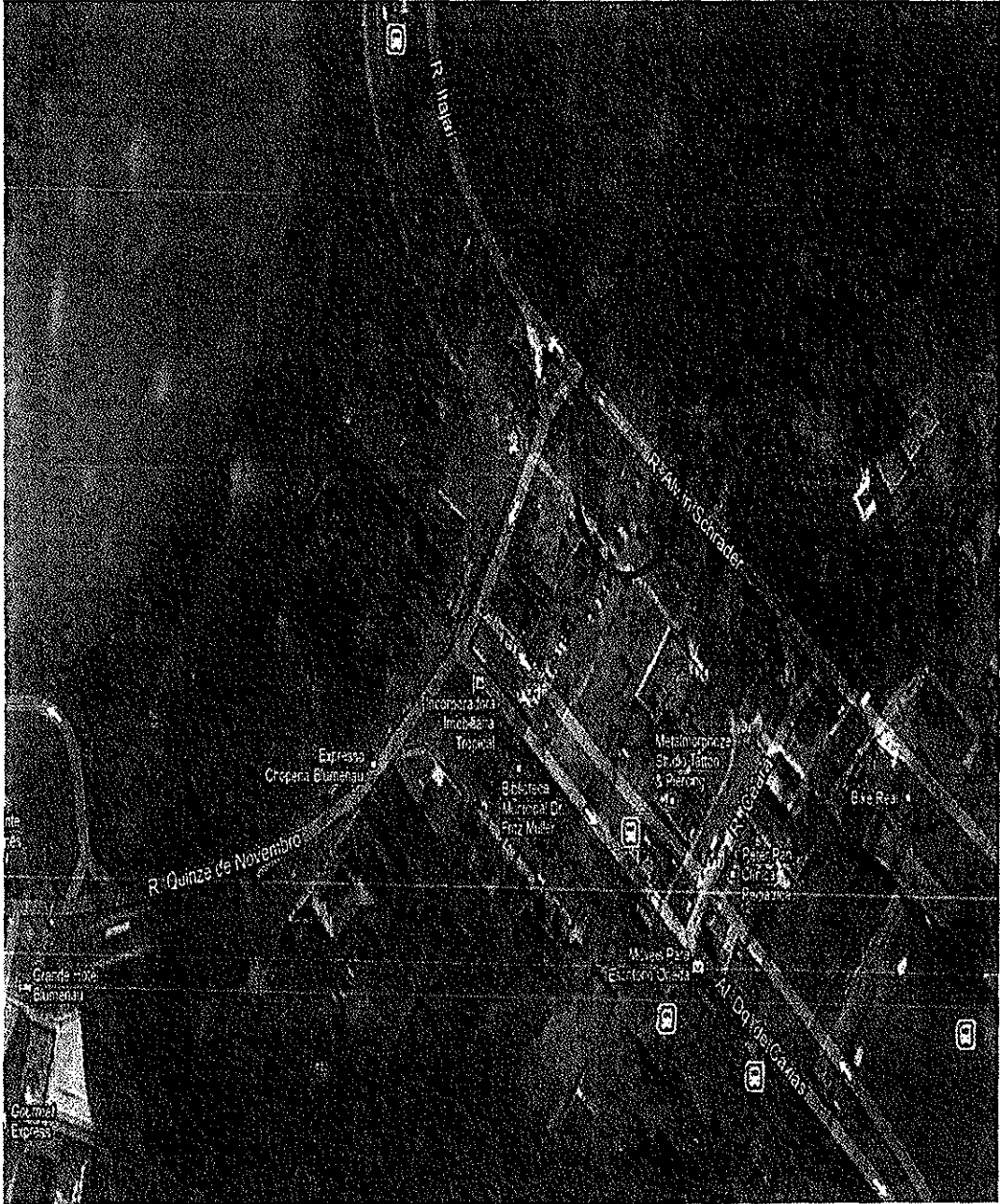
4095
9

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BNI/VARIG - 006/2012

ANEXO I

CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO



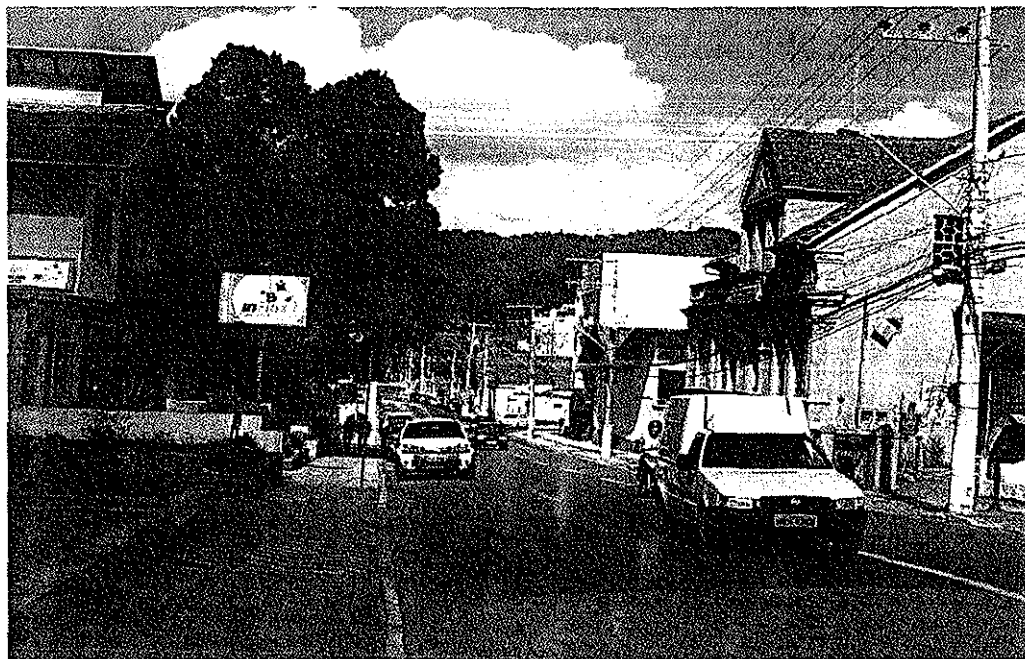
LAUDO DE AVALIAÇÃO

BNI/VARIG - 006/2012

A N E X O I I

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

409B
g

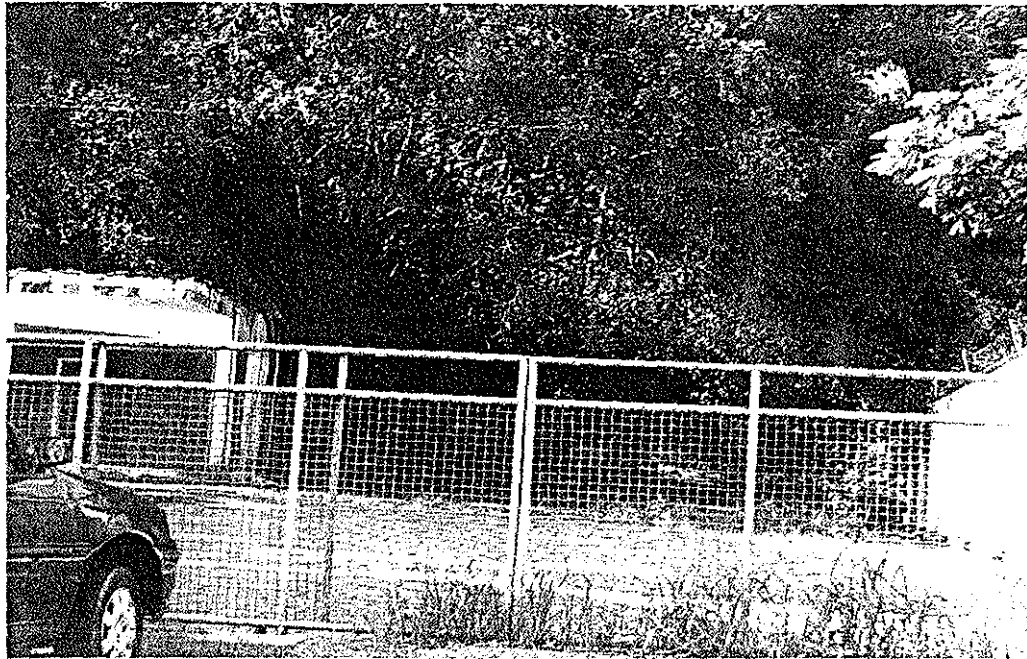


Rua Alwin Schrader – Blumenau/SC



Imóvel. Rua Alwin Schrader, nº 1 – Blumenau/SC

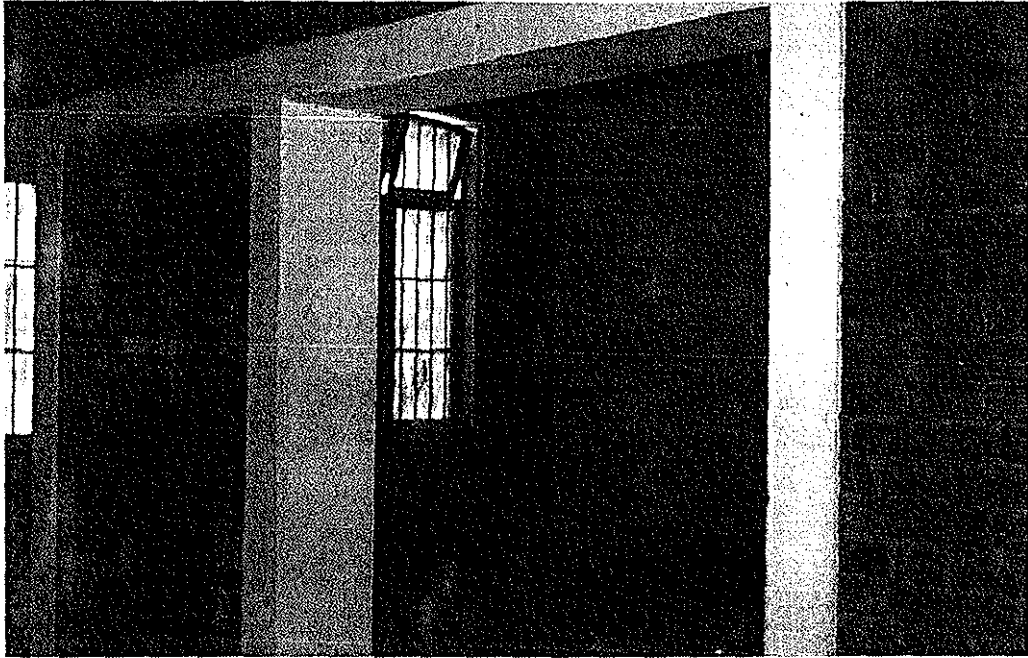
4049
9



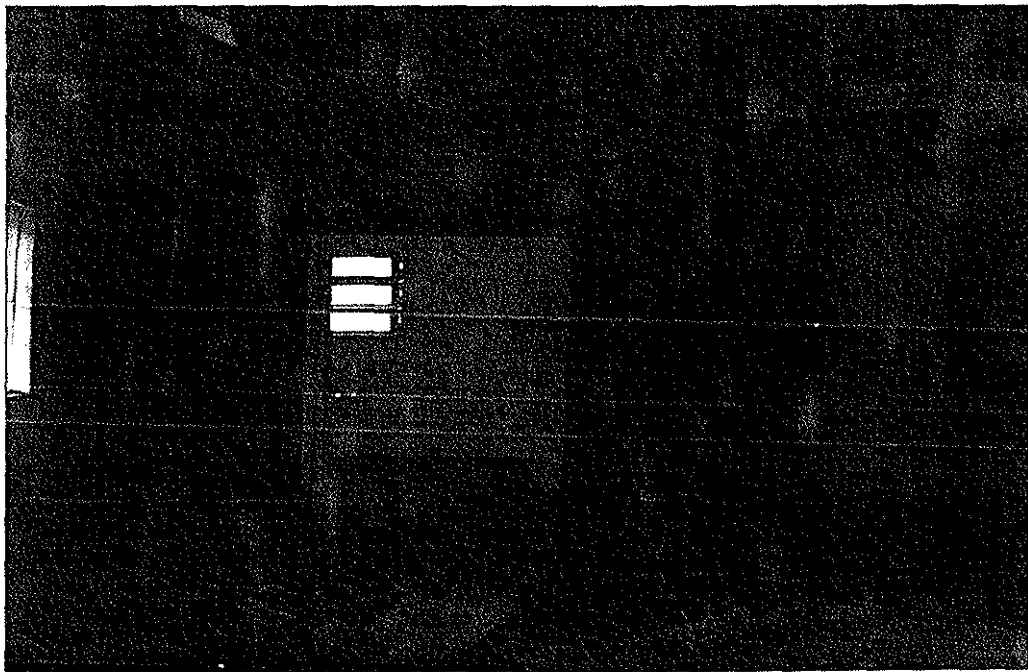
Detalhes do imóvel. Terreno livre (estacionamento).



Vista lateral e fundos o imóvel.

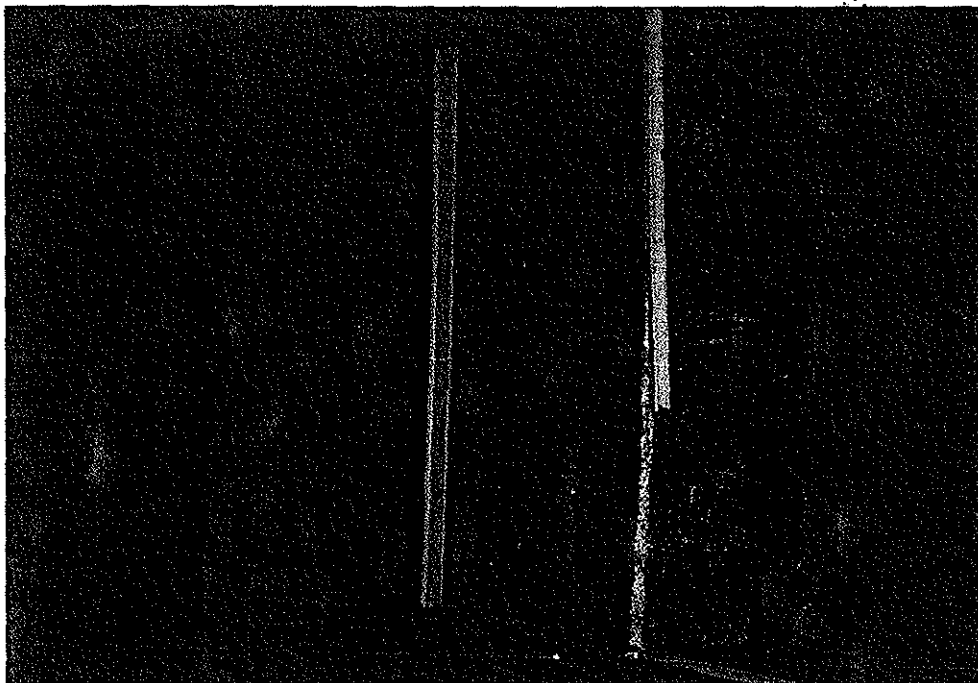


Vista interna. Salas – Térreo.

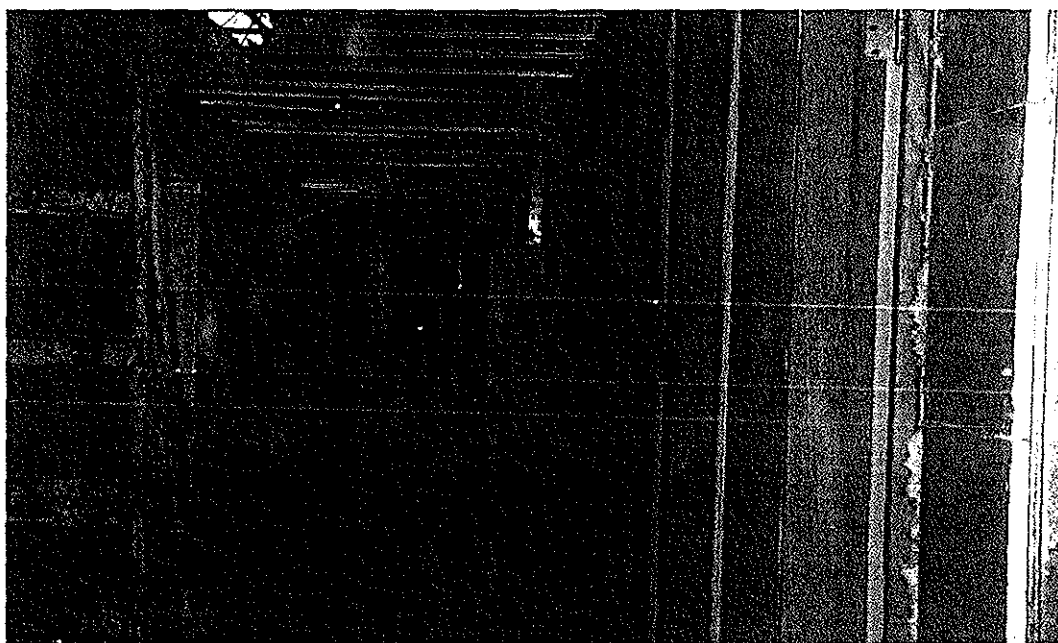


Vista interna. Salas – Térreo (forro em ruínas).

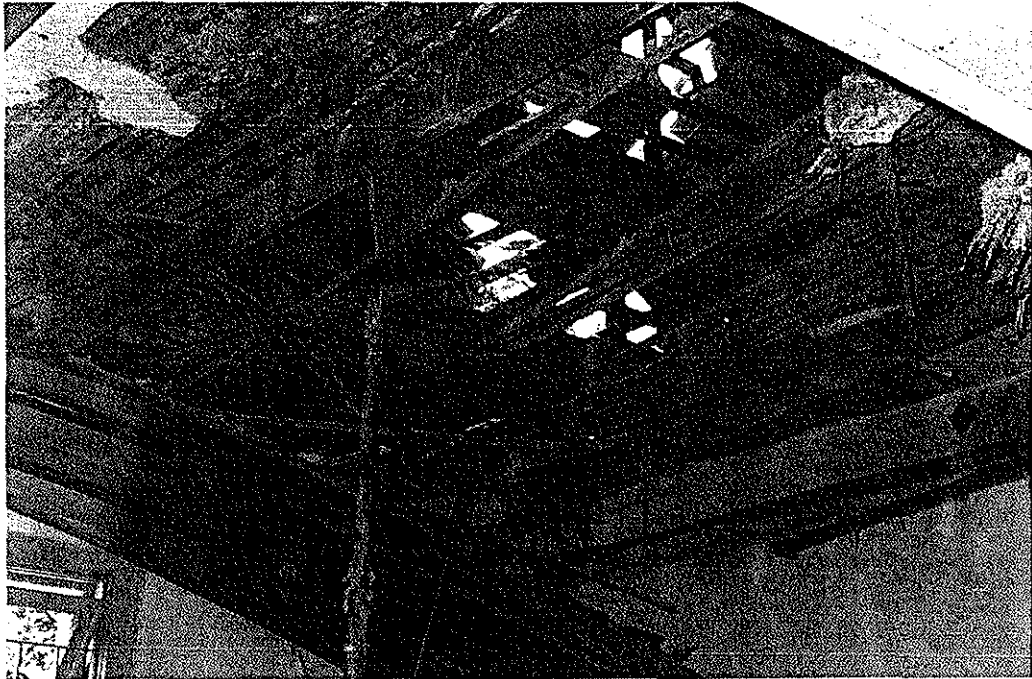
4101
g



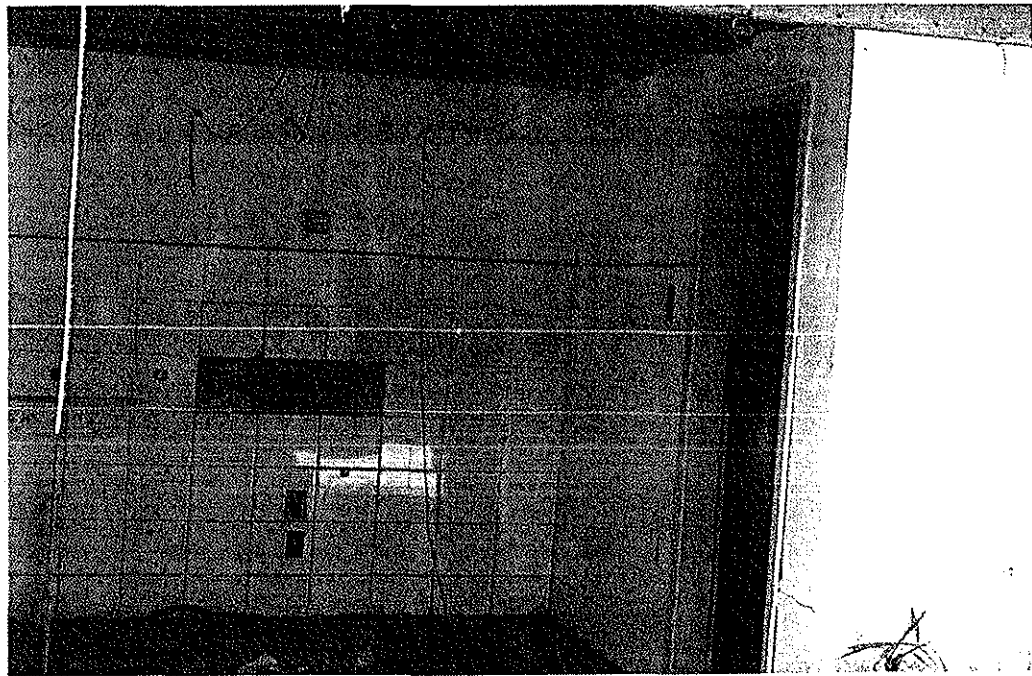
Sala parcialmente destruída por fogo. – Térreo.



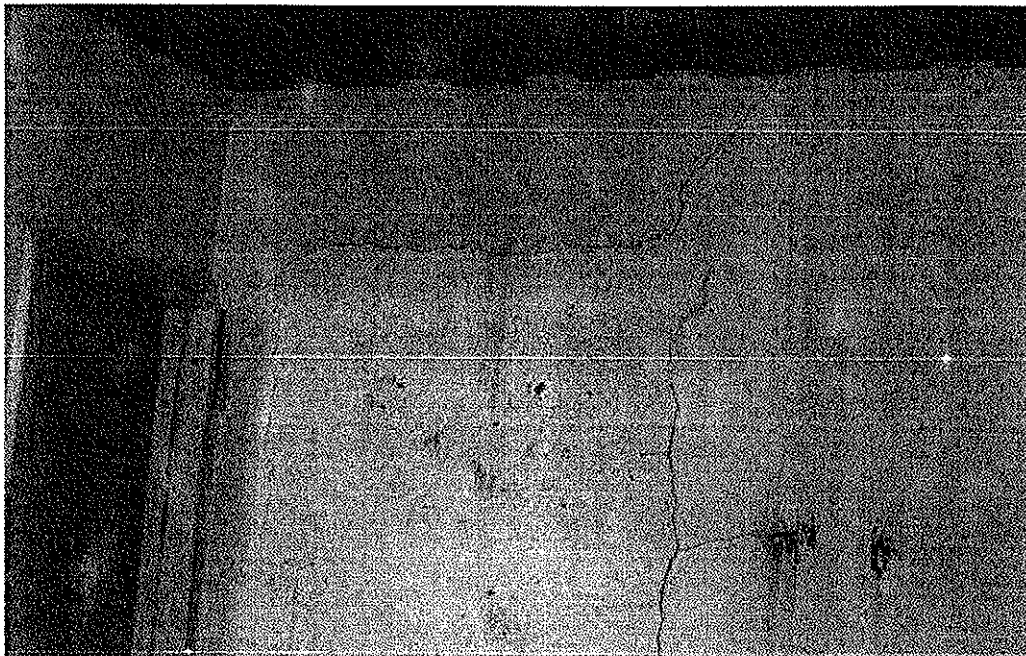
Sala parcialmente destruída por fogo. – Térreo.



Sala com teto destruída. – 2º pavimento.



Cozinha sem equipamentos - 2º pavimento.

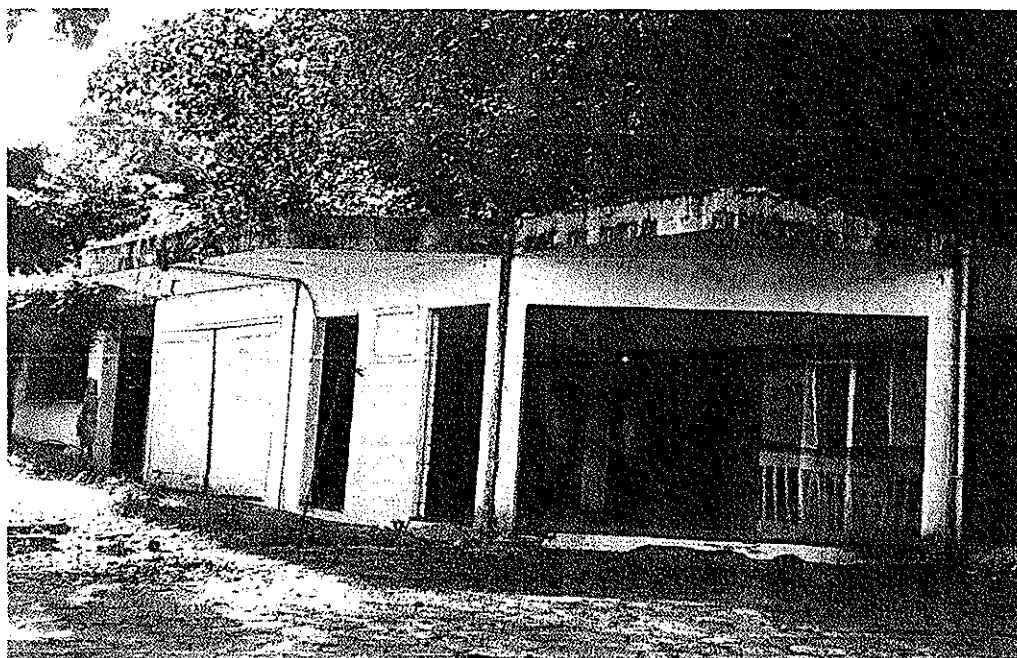


Sala com rachaduras na parede – 2º pavimento.

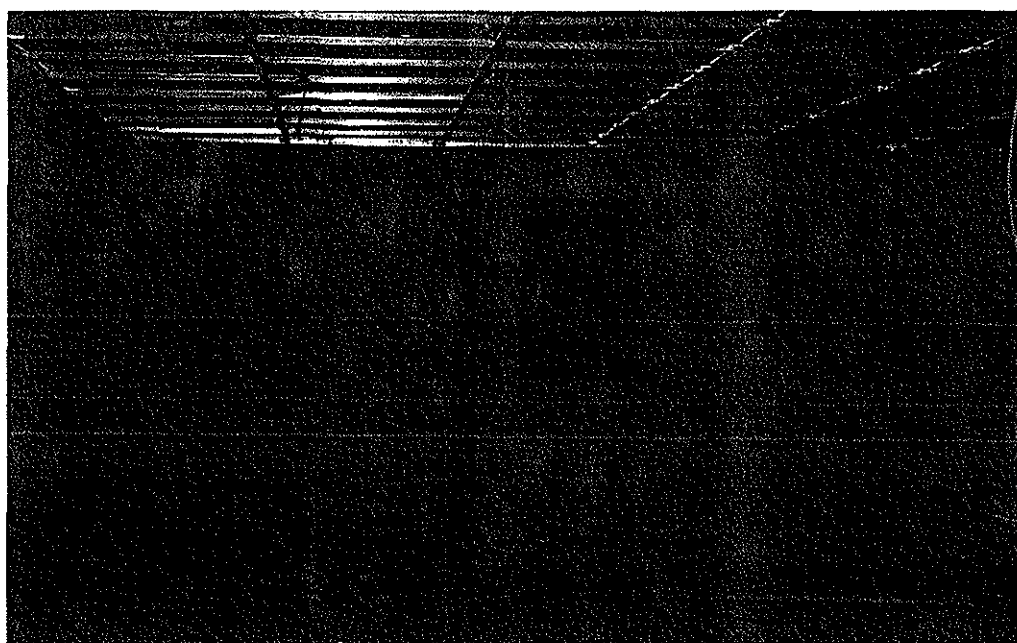


Banheiro - 2º pavimento.

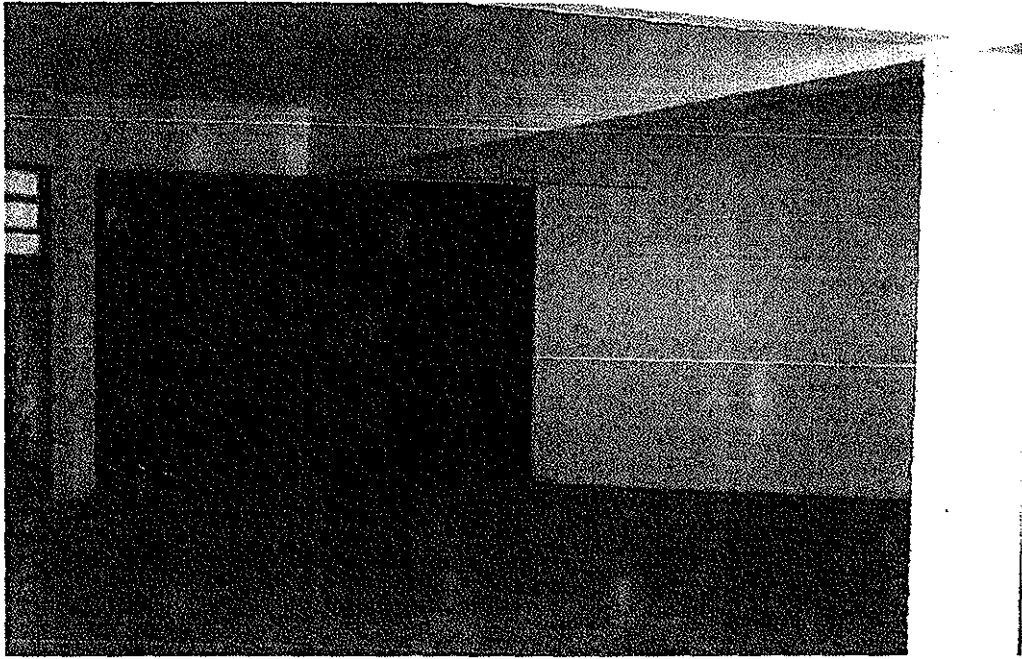
4104
g
J



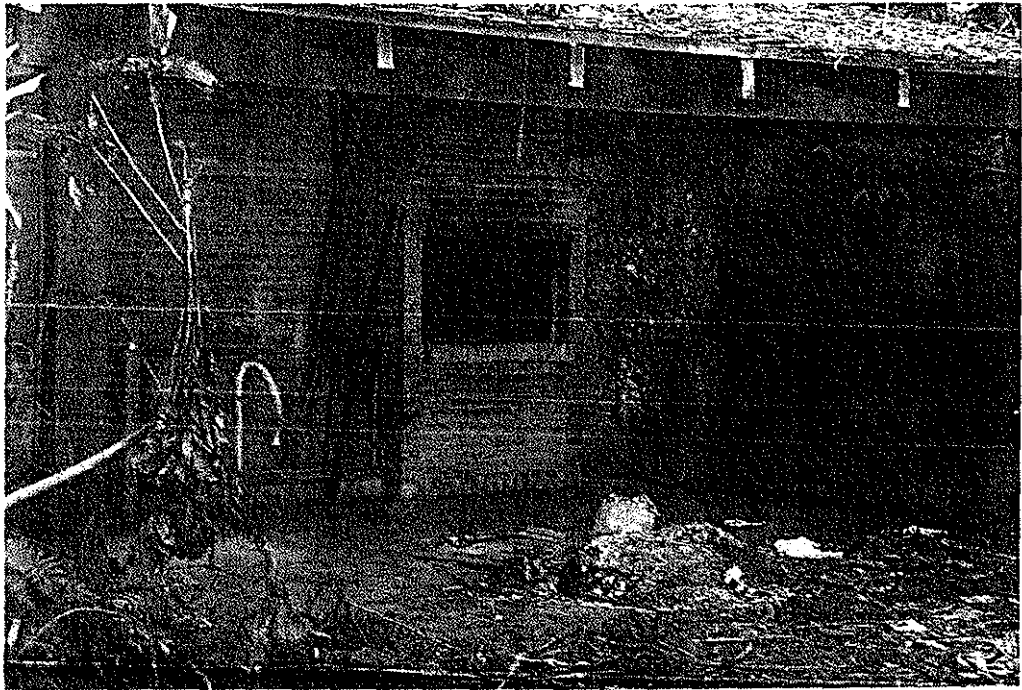
Edificação anexa, aos fundos.



Vista interna do anexo.



Vista interna do anexo (garagem coberta).



Área de lazer – (churrasqueira).

4106
B

LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI/VARIG - 006/2012

ANEXO III

MEMÓRIA DE CÁLCULO

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI/VARIG - 006/2012

PESQUISA DE MERCADO - CASA NO CENTRO e ADJACÊNCIAS - BLUMENAU/SC
REF.: ABRIL/2012

| Nº | TIPO IMÓVEL | ENDEREÇO | BAIRRO | CIDADE | UF | TRANS. | ÁREA TERRENO | ÁREA CONSTR. | VALOR DE MERCADO | VALOR UNITÁRIO | FONTE DE INFORMAÇÃO | DDD | TELEFONE |
|-----|-------------|-------------------------|--------|----------|----|--------|--------------|--------------|------------------|----------------|---------------------|------|-----------|
| 1 | Casa | Rua. Cel. Adolfo Konder | Centro | BLUMENAU | SC | oferta | 360 | 170,00 | R\$ 320.000,00 | R\$ 1.882,35 | Residencia Imóveis | (47) | 3028-0000 |
| 2 | Casa | Rua 7 | Centro | BLUMENAU | SC | oferta | 750 | 340,00 | R\$ 1.270.000,00 | R\$ 3.735,29 | BNU Imóveis | (47) | 3326-6565 |
| 3 | Casa | Rua Ricardo Ziehusdorff | Velha | BLUMENAU | SC | oferta | 360 | 144,14 | R\$ 230.000,00 | R\$ 1.595,67 | Alfablu | (47) | 3144-5566 |
| 4 | Casa | Rua Divinópolis | Velha | BLUMENAU | SC | oferta | 450 | 220,00 | R\$ 310.000,00 | R\$ 1.409,09 | Alfablu | (47) | 3144-5566 |
| 5 | Casa | Rua Gal. Osório | Velha | BLUMENAU | SC | oferta | 471,6 | 217,00 | R\$ 319.000,00 | R\$ 1.470,05 | Alfablu | (47) | 3144-5566 |
| 6 | Casa | Rua Henrique Bouter | Velha | BLUMENAU | SC | oferta | 750 | 367,27 | R\$ 650.000,00 | R\$ 1.769,82 | Alfablu | (47) | 3144-5566 |
| 7 | Casa | Rua José Reuter | Velha | BLUMENAU | SC | oferta | 520 | 123,00 | R\$ 270.000,00 | R\$ 2.195,12 | Bastiani | (47) | 3232-1116 |
| 8 | Casa | Rua Amazonas | Velha | BLUMENAU | SC | oferta | 840 | 372,00 | R\$ 750.000,00 | R\$ 2.016,13 | - | (47) | 9172-9000 |
| 9 | Casa | Rua Benjamim Constant | Centro | BLUMENAU | SC | oferta | 376 | 430,00 | R\$ 900.000,00 | R\$ 2.093,02 | Ricardo | (47) | 3037-2153 |
| 10 | Prédio | Rua XV Novembro | Centro | BLUMENAU | SC | oferta | 720 | 1.500,00 | R\$ 4.200.000,00 | R\$ 2.800,00 | Abelardo | (47) | 3221-9696 |
| 11 | Casa | Rua São Paulo | Centro | BLUMENAU | SC | oferta | 850 | 320,00 | R\$ 850.000,00 | R\$ 2.656,25 | Abelardo | (47) | 3221-9696 |
| (*) | Avatianda | RUA ALWIN SCHARADER, 1 | Velha | BLUMENAU | SC | - | 3356 | 312,00 | | | | | |

4107

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI/VARIG - 006/2012

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

| | | | | | |
|--------------------|-----------------------|-----------------|---------------|--------|---------------------------------------|
| Área | 312,00 m ² | Infra estr. loc | 10 - completa | Padrão | 120 - Luxo |
| Local | 80 pontos | | 9 - regular | | 100 - alto |
| Padrão | 70 Antiga, mau estado | | 8 - fraca | | 90 - médio bom estado |
| Infraestrut. Local | 9 | | | | 80 - médio neces. reparos |
| Área terreno | 3356 m ² | | | | 70 - baixo |
| | | | | | (podendo assumir vrs. intermediários) |

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

| Nº | Índice Local | Padrão construtivo | Infra local | Diferença ar. Terr. | Diferença Área | Valor Unitário | Fator Oferta | Fator Local | Fator Infr. | Fator area terreno | Fator Uso | Fator Constr. | Fator Área | Valor Homog. |
|----|--------------|--------------------|-------------|---------------------|----------------|----------------|--------------|-------------|-------------|--------------------|-----------|---------------|------------|--------------|
| 1 | 100 | 90,00 | 9 | 89,3% | 45,5% | R\$ 1.882,35 | 0,95 | 0,80 | 1,00 | 1,75 | 1,00 | 0,97 | 0,86 | R\$ 2.081,25 |
| 2 | 110 | 100,00 | 10 | 77,7% | 9,0% | R\$ 3.735,29 | 0,95 | 0,73 | 0,90 | 1,45 | 1,00 | 0,96 | 1,02 | R\$ 3.301,01 |
| 3 | 100 | 80,00 | 9 | 89,3% | 53,8% | R\$ 1.595,67 | 0,95 | 0,80 | 1,00 | 1,75 | 1,15 | 0,98 | 0,91 | R\$ 2.176,03 |
| 4 | 80 | 80,00 | 9 | 86,6% | 29,5% | R\$ 1.409,09 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,65 | 1,00 | 0,98 | 0,96 | R\$ 2.082,57 |
| 5 | 80 | 80,00 | 8 | 85,9% | 30,4% | R\$ 1.470,05 | 0,95 | 1,00 | 1,13 | 1,63 | 1,13 | 0,98 | 0,96 | R\$ 2.713,07 |
| 6 | 90 | 80,00 | 9 | 77,7% | 17,7% | R\$ 1.769,82 | 0,95 | 0,89 | 1,00 | 1,45 | 1,00 | 0,98 | 1,02 | R\$ 2.181,69 |
| 7 | 80 | 90,00 | 9 | 84,5% | 60,6% | R\$ 2.195,12 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,59 | 1,00 | 0,97 | 0,89 | R\$ 2.867,23 |
| 8 | 90 | 90,00 | 9 | 75,0% | 19,2% | R\$ 2.016,13 | 0,95 | 0,89 | 1,00 | 1,41 | 1,00 | 0,97 | 1,04 | R\$ 2.437,41 |
| 9 | 100 | 100,00 | 9 | 88,8% | 37,8% | R\$ 2.093,02 | 0,95 | 0,80 | 1,00 | 1,73 | 1,00 | 0,96 | 1,04 | R\$ 2.737,14 |
| 10 | 100 | 100,00 | 10 | 78,5% | 380,8% | R\$ 2.800,00 | 0,95 | 0,80 | 0,90 | 1,47 | 1,00 | 0,96 | 1,22 | R\$ 3.275,03 |
| 11 | 100 | 100,00 | 10 | 74,7% | 2,6% | R\$ 2.656,25 | 0,95 | 0,80 | 0,90 | 1,41 | 1,00 | 0,96 | 1,01 | R\$ 2.464,97 |

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

| | |
|--------------------------|------|
| Número de dados | 11 |
| Graus de Liberdade | 10 |
| "t" de Student 80% bicau | 1,36 |

| | |
|--------------------------|--------------|
| Valor máximo | R\$ 3.301,01 |
| Valor mínimo | R\$ 2.081,25 |
| Desvio padrão | R\$ 444,87 |
| Erro padrão da amostra | R\$ 140,68 |
| Coefficiente de variação | 17,3% |

| | |
|-----------------|--------------|
| Limite inferior | R\$ 2.382,99 |
| Média amostral | R\$ 2.574,31 |
| Limite superior | R\$ 2.765,63 |

| | |
|------------------------|----------------|
| Valor unitário adotado | R\$ 2.574,31 |
| Área: | 312,00 |
| Valor final | R\$ 803.185,00 |
| Na prática | R\$ 803.000,00 |

| | | |
|-------------|---------|------|
| Chauvenet: | Sup.: = | 1,63 |
| (p/11=2,00) | Inf.: = | 1,11 |

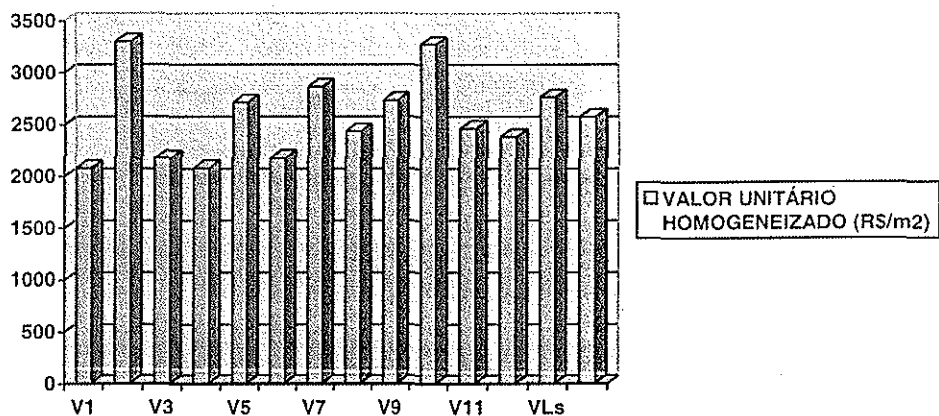
6
4103

4109
g

GRÁFICO DOS RESÍDUOS

| ELEMENTO | VALOR UNITÁRIO ESTIMADOS (R\$/m ²) |
|----------|--|
| V1 | 2081,25 |
| V2 | 3301,01 |
| V3 | 2176,03 |
| V4 | 2082,57 |
| V5 | 2713,07 |
| V6 | 2181,69 |
| V7 | 2867,23 |
| V8 | 2437,41 |
| V9 | 2737,14 |
| V10 | 3275,03 |
| V11 | 2464,97 |

LIMITE INFERIOR : R\$ 1.170,95/m²
 LIMITE SUPERIOR : R\$ 1.340,23/m²
 MÉDIA : R\$ 1.255,59/m²



Amplitude do intervalo: $(2.765,63 - 2.382,99) / 2.574,31 = 0,1486 = 14,86$ (Grau III)

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

C.N.P.J. nº 83.545.756/0001-43

Registrador: OTTO BAIER

Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER

Escrivente Substituto: ROBERTO BAIER

Escreventes Registrais: ANA CAROLINA BAIER, LARISSA LUIZA ZULIAN, MARIA EDUARDA BAIER, MARIA ROSANA DA SILVA, MONICA CRISTINA KEIL EVARISTO e THIAGO ADRIANO LADEWIG

Rua 15 de Novembro, 970, sala 101- Caixa Postal: 525 - CEP 89010-002 - Blumenau - Santa Catarina
ATENDEMENTO PRIORITÁRIO: Av. Pres. Castelo Branco, 683 - CEP 89010-101 - Blumenau - Santa Catarina
Telefone: (47) 3326-8989 - E-mail: baier_registro.imov@terra.com.br

Certifico que no livro número 2, consta a MATRÍCULA do seguinte teor:

Matrícula 09541 - Página 1 de 2

MATRÍCULA Nº 9.541 Data: 23.04.1982.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O terreno, situado nesta cidade, na Zona Central, a Rua Alwin Schrader, contendo a área de três mil, trezentos e cinquenta e seis metros quadrados - (3.356,00 m2.), fazendo frente, em trinta metros e cinquenta centímetros (30,50 m.) com o lado ímpar da Rua Alwin Schrader; fundos, em trinta e quatro metros (34,00 m.) com terras da Prefeitura Municipal de Blumenau; extremado pelo lado direito, em cem metros (100,00 m.) com terras da Administração Comercial e Industrial Victor Probst S.A., e, do lado esquerdo, extrema em cem metros (100,00 m.) com terras de Lothar Schmidt, edificado com o prédio sob nº 1 da Rua Alwin Schrader.

PROPRIETÁRIOS: ILSE LEONORA FRANK, brasileira, solteira, - maior, comerciária, portadora do CPF nº 016 704 928-34, - domiciliada na Praia de Guaratiba - Rio de Janeiro, CARLOS GUNTHER FRANK, brasileiro, casado, aposentado, portador do CPF nº 009 926 829-91, domiciliado nesta cidade e KUHO DIETMAR FRANK, brasileiro, casado, administrador de empresa, portador do CPF nº 064 344 448-34, domiciliado na Capital do Estado de São Paulo.

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado neste Cartório, no livro 3-AR, à fls. 291, sob nº 44.349.

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL
COMARCA DE BLUMENAU - SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficial: *Roberto Baier*

R-1-9.541: Certifico que, pela escritura pública de compra e venda, lavrada aos 19.04.1982, no livro nº 305, à fls. 101/102, do Tabelião Sérgio Ivan Margarida, desta Comarca, ILSE LEONORA FRANK, já qualificada, CARLOS GUNTHER FRANK, aposentado, e sua mulher INGEBORG ILSE FRANK, do lar, portadores do CPF conjunto nº 009 926 829-91, brasileiros, - domiciliados nesta cidade e KUHO DIETMAR FRANK, administrador de empresa, brasileiro, e sua mulher MARIA CLIVIA FRANK, do lar, portuguesa, a qual o assiste, portadores do CPF conjunto nº 064 344 448-34, domiciliados na Capital do Estado de São Paulo, venderam o imóvel acima identificado, pelo preço de Cr\$15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil cruzeiros), sendo o terreno no valor de Cr\$15.000.000,00 (quinze milhões de cruzeiros) e o prédio no valor de Cr\$500.000,00 (quinhentos mil cruzeiros), à "VARIG" S.A. - VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE, com sede social na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CGC sob nº 92 772 821/0132-23. O referido é verdade, da que dou fé. Blumenau, 23 de abril de 1982. - O Oficial: *Roberto Baier*

AV-2-9.541 : Prenotação 114526. Conforme Ofício nº968/2005, da continua no verso...

4110
g

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMOVEIS

C.N.P.J. nº 83.646.756/0001-43

Registrador: OTTO BAIER

Registradora Substituta: KATIA LANA LADEWIG BAIER

Escrevente Substituto: ROBERTO BAIER

Escreventes Registrais: ANA CAROLINA BAIER, LARISSA LUIZA ZULIAN, MARIA EDUARDA BAIER, MARIA ROSANA DA SILVA, MONICA CRISTINA KEIL EVARISTO e THIAGO ADRIANO LADEWIG

Rua 15 de Novembro, 970, sala 101 - Caixa Postal: 525 - CEP 89010-002 - Blumenau - Santa Catarina
ATENDIMENTO PRIORITÁRIO: Av. Pres. Castelo Branco, 683 - CEP 89010-101 - Blumenau - Santa Catarina
Telefone: (47) 3326-8989 - E-mail: baier.registro.imov@terra.com.br

Matrícula 09541 - Página 2 de 2

4118
g

tado de 12 de abril de 2005, a Secretaria da Receita Previdenciária - Delegacia do Rio de Janeiro-Centro, encaminhou a este Serviço de Registro, termo de arrolamento de bens e direitos, emitido em 12.09.2003, contra VARIG S/A-VIAÇÃO RIO GRANDENSE, inscrita no CNPJ nº 92.77.821/0107-12, para sua averbação, nos termos do art.64 da Lei 9.532 de 10.12.1997, conjugado com o / § 2º do art.37 da Lei 8.212 de 24.07.1991, na redação dada pela Lei 9.711 de 20.11.1998, constando do mencionado termo o / imóvel objeto desta matrícula, sendo que a ocorrência de alienação ou transferência do imóvel, deverá ser comunicado a Secretaria da Receita Previdenciária-Delegacia do Rio de Janeiro-Centro, no prazo de 48(quarenta e oito) horas. Emolumentos: corresponsabilidade. Blumenau, 16 de maio de 2005. O Registrador: *(Otto Baier)*

R-3-541: Prenotação 127469. Em cumprimento ao Mandado de penhora, avaliação e registro, datado de 15 de fevereiro de 2008 expedido pela Vara Federal das Execuções Fiscais e Criminal e Criminal Adjunto da Subseção Judiciária desta Comarca, assinado e arquivado nesta Serventia, extraído da carta precatória nº 2008.72.05.000205-8, extraída dos autos 2001.51.01.53321-00, em tramitação na 5ª. Vara Federal das Execuções Fiscais / Criminal de Janeiro-RJ, no qual é requerente: INSTITUTO NACIONAL DE SEGURANÇA SOCIAL-INSS e recuperanda: VARIG S/A VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE, CNPJ nº 92.77.821/0107-12, foi penhorado para garantir importância de R\$205.211.108,29 (em 10.2007), o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$1.200.000,00. O referido bem tem aproximadamente 300,00m², de área edificada e encontra-se atualmente ocupado pela empresa Aprox Núcleo de Inglês. Emolumentos: isento. Blumenau, 17 de março de 2008. O Registrador: *(Otto Baier)*

R-4-541: Prenotação 138942 em 20.05.2010. Conforme MANDADO DE REAVALIACAO Nº 10002080, Carta precatória nº 0000634-14-201404-2008-00000000, em que consta como AUTOR: União - Fazenda Nacional, REU: Varig S/A Viação Aérea Rio Grandense, execução fiscal nº 2006.7100-00000000-00/POA/RS, tramitando na 1ª Vara Federal de Execuções Fiscais de Porto Alegre, Pelo Termo de Reforço de Penhora, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 500.000,00. Emolumentos: isento. Blumenau, 17 de junho de 2010. A Registradora Substituta: *(Katia Lana Ladewig Baier)*

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
CRQ47867-RSQ3
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

O referido nesta certidão inteiro-teor é verdade, do que dou fé pública.
Certidão digitalizada emitida em 02 de maio de 2012

(Katia Lana Ladewig Baier)
Katia Lana Ladewig Baier

ANA CAROLINA BAIER
LARISSA LUIZA ZULIAN
MARIA EDUARDA BAIER
MARIA ROSANA DA SILVA
MONICA CRISTINA KEIL EVARISTO
THIAGO ADRIANO LADEWIG

Emolumentos : R\$ 9,70
Selo de fiscalização : R\$ 1,30
Total : R\$ 11,00

OBSERVAÇÃO : Prazo de validade da certidão : 1º de junho de 2012

**BNI - BOLSA DE NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS DO RIO DE JANEIRO**

Departamento de Avaliações - CREA nº 1990-200849

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BNI / VARIG – 014/2012

CLIENTE: S.A (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE) “FALIDO”.

OBJETO: IMÓVEIS SITUADOS NA RUA TENENTE SILVEIRA,
Nº 51 / SALAS 710 E 711 - CENTRO - MUNICÍPIO
DO FLORIANOPÓLIS/SC.

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO
PARA VENDA.

REF.: ABRIL/2012

ÍNDICE

| | |
|---|-------|
| 1.0 – OBJETIVO | 03/09 |
| 2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO | 03/09 |
| 3.0 – PREMISSAS BÁSICAS | 03/09 |
| 4.0 – METODOLOGIA ADOTADA | 04/09 |
| 5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL | 05/09 |
| 5.1 – Localização | |
| 5.2 – Logradouro de Situação | |
| 5.3 – Equipamentos Urbanos | |
| 5.4 – Circunvizinhança | |
| 6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO | 06/09 |
| 7.0 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS | 06/09 |
| 8.0 – CONCLUSÃO | 08/09 |

ANEXOS:

- I CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO
- II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- III MEMÓRIA DE CÁLCULO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - OBJETIVO

O presente estudo patrimonial, solicitado por **S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE) "FALIDO"**, tem por objetivo a determinação do Valor de Mercado para **Venda** dos imóveis comerciais localizados a **Rua Tenente Silveira, nº 51 / Salas 710 e 711 – Centro – Florianópolis/SC**, com base em dados técnicos e mercadológicos levantados e interpretados pelo corpo técnico da BNI, para abril do corrente ano.

2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO

Com base nas considerações, vistoria, informações obtidas e critérios adotados, adiante expostos, o **Valor de Mercado para VENDA**, do imóvel comercial localizado a **Rua Tenente Silveira, nº 51 / Salas 710 e 711 Centro – Florianópolis/SC**, nesta data é de:

| MATRÍCULA 1º RGI / Florianópolis | AREA CONSTRUIDA | VALOR DE MERCADO |
|---|----------------------------|-----------------------------|
| 4.497 - Sala 710 | 106,81 m ² | R\$ 460.000,00 |
| 4.498 – Sala 711 | 106,81 m ² | R\$ 460.000,00 |

3.0 – PREMISSAS BÁSICAS

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR - 14653-2:2004 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados), etc.

O imóvel foi admitido como livre e desembaraçado de quaisquer comprometimentos (judiciais e extra-judiciais), que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto os registrados no escopo do trabalho. As informações fornecidas pelo Cliente ou por representantes credenciados foram consideradas satisfatórias, idôneas e tecnicamente adequadas ao processo, sendo o conceito de Valor

(Patrimonial), conforme a finalidade deste estudo, a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação.

Este Laudo de Avaliação constitui peça única, não devendo, portanto, nenhuma informação isolada ser objeto de análise parcial ou de conclusões antecipadas. A avaliação desenvolveu-se a partir de vistoria realizada no imóvel em 16/04/2012 (ocasião em que foram levantadas todas as características físicas, dados e especificações do imóvel e do contexto urbano em que o mesmo se insere), exame da documentação fotográfica, além de consultas ao nosso banco de dados e a operadores do mercado imobiliário da região.

4.0 - METODOLOGIA ADOTADA

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação, foram adotados o "Método Comparativo de Dados de Mercado", preconizados pelas normas técnicas NB-14653-02/04 para "Avaliação de Imóveis Urbanos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas". Tal critério utiliza a comparação direta entre o imóvel avaliando e outros assemelhados, cujos dados, preços e condições estejam disponíveis no mercado local, procedendo-se as devidas adequações técnicas às características do objeto analisando, de modo a ponderar todos os atributos, de ordem intrínseca ou extrínseca, que interfiram na formação dos preços.

- Nível de Rigor

Quanto à **fundamentação** esta avaliação, enquadra-se segundo a NB - 14653-02/04, como **Avaliação de Grau II (13 pontos)**. Quanto ao nível de rigor, como **Avaliação de Grau II (amplitude do intervalo < 30%)**.

| <i>Descrição</i> | <i>Comentário</i> | <i>Grau</i> |
|--|---|-------------|
| 1. Características do Imóvel Avaliando. | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | III |
| 2. Coleta de mercado | Características conferidas pelo autor do laudo | III |
| 3. Quantidade mínima de dados de mercado utilizados. | 08 | II |
| 4. Identificação dos dados de mercado. | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados. | II |
| 5. Extrapolação conforme B.5.2. | Admitida apenas para uma variável. | II |

| | | |
|---|-------------|-----------|
| 6. Intervalo admissível de ajuste para cada fator . | 0,50 a 1,50 | I |
| Total de pontos: | | 13 |

5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

5.1 - Localização:

Endereço: O imóvel situa-se na **Rua Tenente Silveira, nº 51 / Salas 710 e 711 – Centro – Florianópolis/SC.**

5.2 - Logradouro de Situação

O trecho do logradouro onde se encontra o imóvel avaliando é em aclive suave, com tráfego em mão única. É asfaltado, com calçamento em cimentado e com iluminação de vapor de mercúrio. Tem início na Praça XV.

5.3 - Equipamentos Urbanos

Melhoramentos:

O local dispõe de todos os melhoramentos urbanos, tais como: rede de distribuição de energia elétrica de baixa e alta tensão, telefone, iluminação, sistema viário, água encanada, esgotos sanitários, coleta de lixo, policiamento, gás canalizado, etc.

Serviços:

Tratando-se de bairro importante da cidade, o Centro de Florianópolis dispõe de toda a infra-estrutura comercial e de prestação de serviços disponíveis na cidade, com estabelecimentos dos mais variados ramos, tais como: agências bancárias das principais instituições financeiras do país e variado comércio varejista.

Transportes:

Pela própria Rua Tenente Silveira, e por algumas ruas circunvizinhas, circulam diversas linhas de coletivos comuns e especiais, proporcionando excelente atendimento à população local e, permitindo a ligação do local aos demais bairros da cidade.

5.4 - Circunvizinhança

Com densidade ocupacional alta, o imóvel situa-se em área com ocupação comercial/residencial, com predominância de imóveis comerciais de padrões médio, médio-alto e alto, além de hotéis de médio padrão com construções bastante verticalizadas. É o centro financeiro da cidade.

4117
g

6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO

Os imóveis avaliados são duas salas comerciais localizadas no tradicional edifício "HERCULES" e que faz esquina com a Rua Jerônimo Coelho, que possui 11 andares e 12 salas por andar, uma galeria de 10 lojas no térreo e uma agência do Banco do Brasil na sobreloja, sem vagas de garagem.

Os imóveis são claros e arejados, posicionados de frente para o mar, com bom padrão construtivo, e encontram-se desocupados. O estado de conservação dos imóveis é regular, necessitando de reparos simples.

Os imóveis estão inscritos no 1º RGI de Florianópolis sob as matrículas 4.497 (sala 710) e 4.498 (sala 711).

As salas estão interligadas, ambas possuem sanitários e divisórias e ficam no 7º andar do edifício, são atendidas por 2 elevadores e escadas.

Acabamentos:

- **Pisos:** Cerâmica e Laminado;
- **Paredes:** Pintura acrílica em todos os cômodos exceto sanitários em cerâmica;
- **Tetos:** Pintura acrílica;
- **Outros :** Louça sanitária branca e portas de madeira;

Vida útil estimada: 80 anos.

Idade aparente : 25 anos

Vida útil residual : 55 anos.

Vagas de garagem: sem vaga de garagem.

Estado de conservação : Sendo classificado como estado "D" Regular precisando de reparos simples, de acordo com a tabela "Ross-Heidecke".

Obs: O documentário fotográfico anexo, complementa a presente descrição.

7.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Este método permite através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado, a comparação direta com outros imóveis assemelhados, recentemente transacionados ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas no mercado, sendo ponderados, tecnicamente, os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação de valores.

Assim, com base nos elementos obtidos na pesquisa desenvolveu-se o estudo comparativo, através da Estatística Clássica (Teoria das pequenas amostras), sobre as amostra levantadas, compreendendo três fases:

1. Homogeneização dos elementos componentes da amostra, para compatibilizá-la com o imóvel avaliando.
2. Determinação dos parâmetros básicos da amostra: média, desvio padrão, coeficiente de variação, etc.
3. Determinação do valor da área avalianda, em vista de seus atributos.

Estes elementos são submetidos a uma homogeneização técnica feita com o auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa a ponderação das características e atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação de seus preços, tais como: área, localização, estado de conservação, padrão de acabamento e oferta. Os fatores usados nesta avaliação são os seguintes:

F1 - FATOR OFERTA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função das características de acabamento do imóvel e, do mercado imobiliário local, variando em torno de 10% a 30%, conforme o imóvel.

F2 - FATOR DE PADRÃO CONTRUTIVO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função do movimento e importância comercial, dos mesmos considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,6 a 1,40. Sendo Grau 10 – Alto Luxo; 9 – Luxo; 8 – Entre Luxo e Normal; 7 – Normal; 6 – Baixo; 5 - Popular.

F3 - FATOR DE PARQUEAMENTO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função do número de vagas de garagem relativa dos mesmos, considerando-se 5% do valor do imóvel para cada vaga a ele pertencente. Sendo razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,6 a 1,40.

F4 - FATOR DE LOCAL (Localização)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função da localização em relação a maior importância econômica para a região em estudo, considerando-se como razoável a utilização dentro da faixa de: 0,60 a 1,40.

F5 - FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com imóvel avaliando, em função da área relativa dos mesmos, considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de 0,6 a 1,4, ou:

$$F5 = (s/S)^{1/4}$$

Onde: s = área do elemento de pesquisa
S = área do imóvel avaliando

Quando a variação entre as duas áreas for menor que 30%; ou

$$F5 = (s/S)^{1/8}$$

Quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%.

VER MEMÓRIA DE CALCULOS (ANEXO III) COM OS PARAMETROS DE CADA IMÓVEL E OS RESPECTIVOS INTERVALOS DE CONFIANÇA.

Obs.: O intervalo de confiança acima calculado constitui-se no campo de arbítrio do avaliador, com 80% de probabilidade do valor estar nele contido, sendo a escolha do valor final de responsabilidade do avaliador.

Para a atribuição do valor do imóvel avaliando, considerou-se entre outros, os seguintes fatores:

-
- *Trata-se de amostra composta exclusivamente de ofertas,*
 - *Utilização do **Limite Superior** pela boa liquidez do mercado local,*
 - *Imóvel situado em local valorizado,*
-

8.0 - CONCLUSÃO:

Baseados no escopo acima desenvolvido e considerando todos os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local, **AVALIAMOS**, para o mês de abril do corrente ano, os **Valor de Mercado para VENDA**, do imóvel comercial localizado a **Rua Tenente Silveira, nº 51 / Salas 710 e 711 Centro – Florianópolis/SC**, nesta data é de:

4120
g

| MATRÍCULA 1º RGI / Florianópolis | AREA CONSTRUIDA | VALOR DE MERCADO |
|---|----------------------------|-----------------------------|
| 4.497 - Sala 710 | 106,81 m ² | R\$ 460.000,00 |
| 4.498 – Sala 711 | 106,81 m ² | R\$ 460.000,00 |

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2012.

JÚLIO ORLANDO D. M. DE ALMEIDA
Engenheiro
CREA N° 32.171-D/ RJ

MARCUS V. RODRIGUES LOPES
Diretor e Responsável Técnico
CREA N° 103.790-D/RJ

OBS: Este laudo é constituído de 9 páginas em uma só de suas faces, numeradas em sequência de 1 a 9, todas devidamente rubricadas.

ANEXOS:

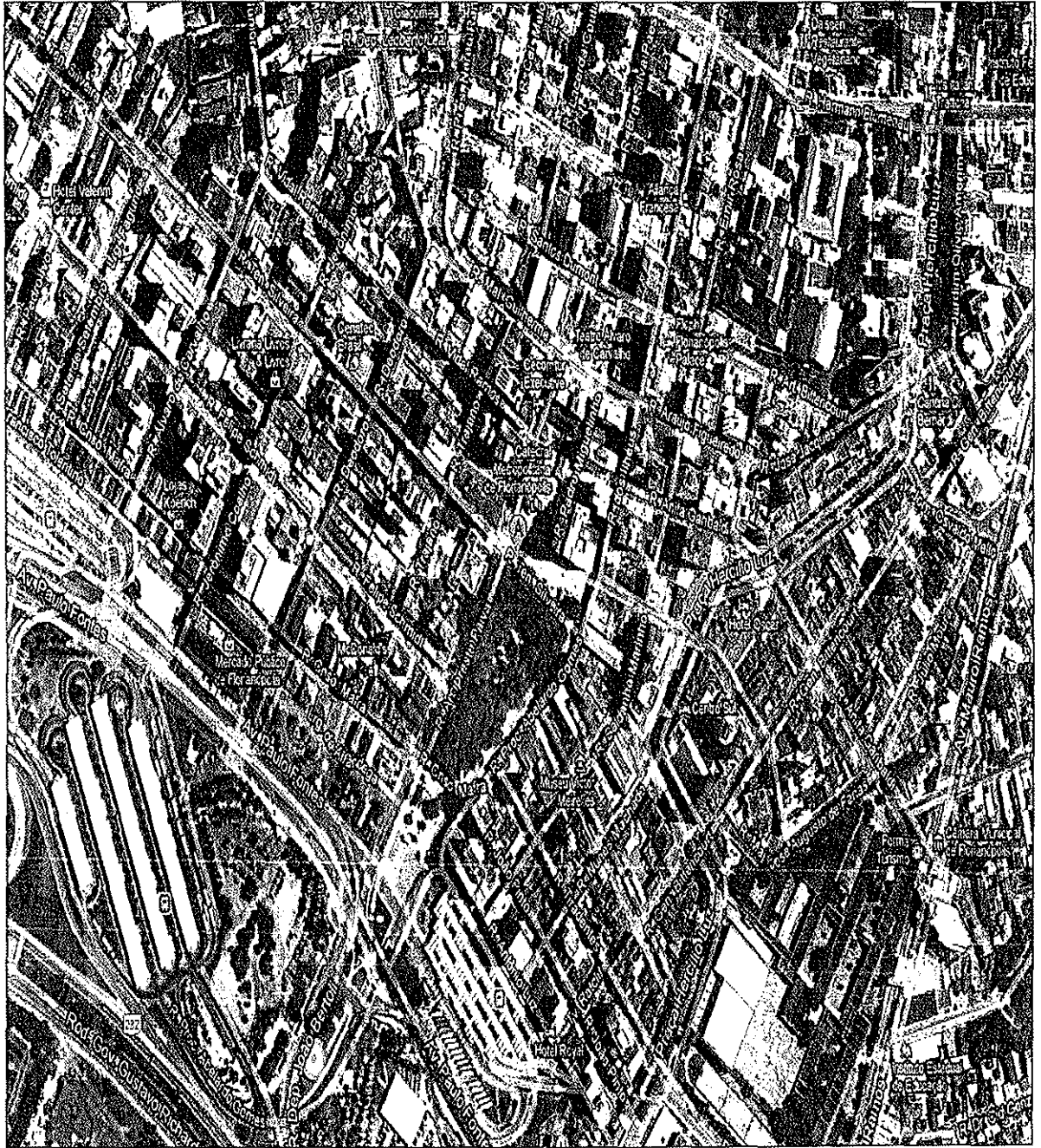
- I CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO
- II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- III MEMÓRIA DE CÁLCULO

4121
9

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI / VARIG – 014/2012**

ANEXO I

CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO



4123
g

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI / VARIG – 014/2012**

A N E X O I I

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

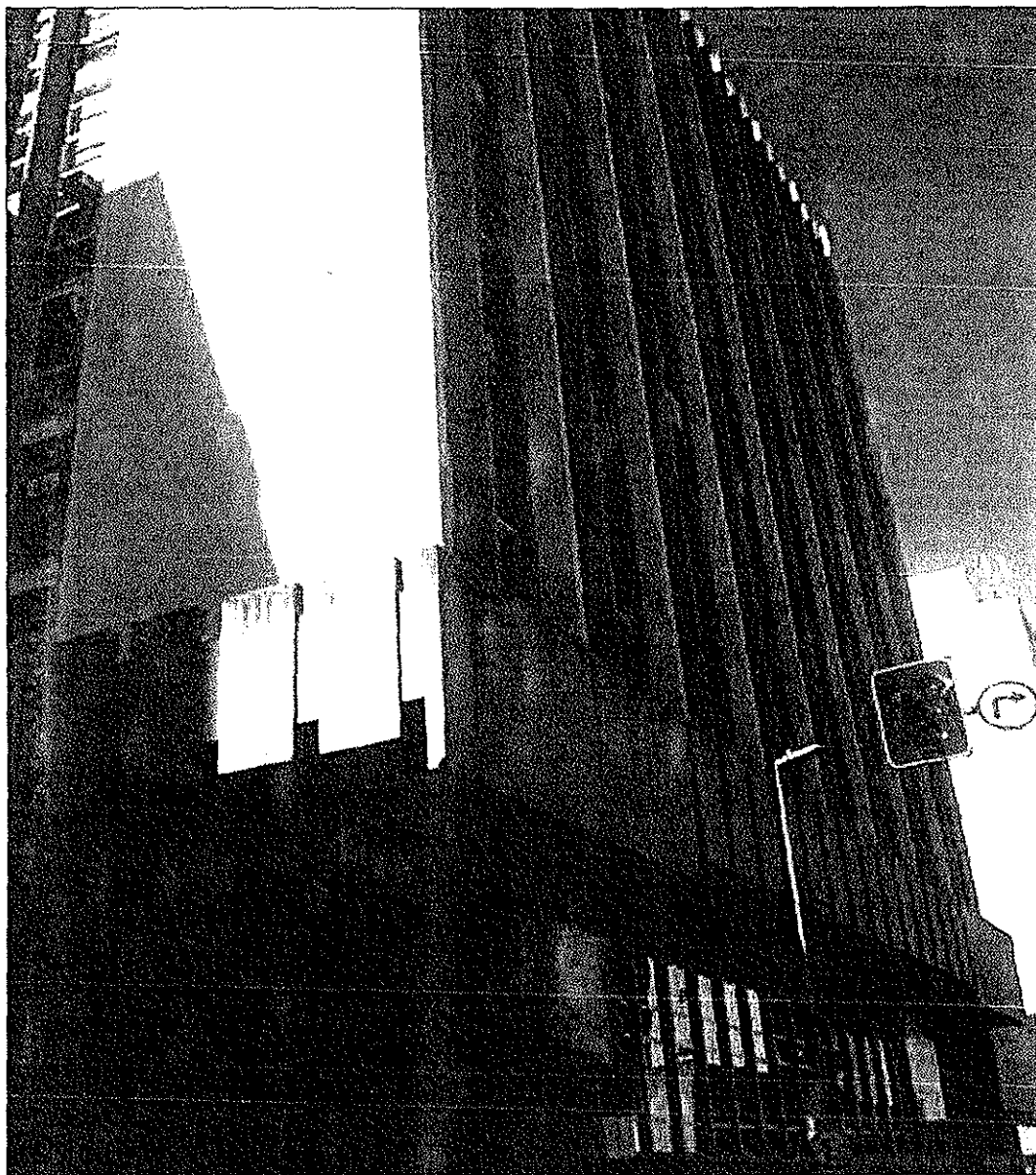


LOGRADOURO A ESQUERDA DO IMÓVEL



LOGRADOURO A DIREITA DO IMÓVEL

4125
g

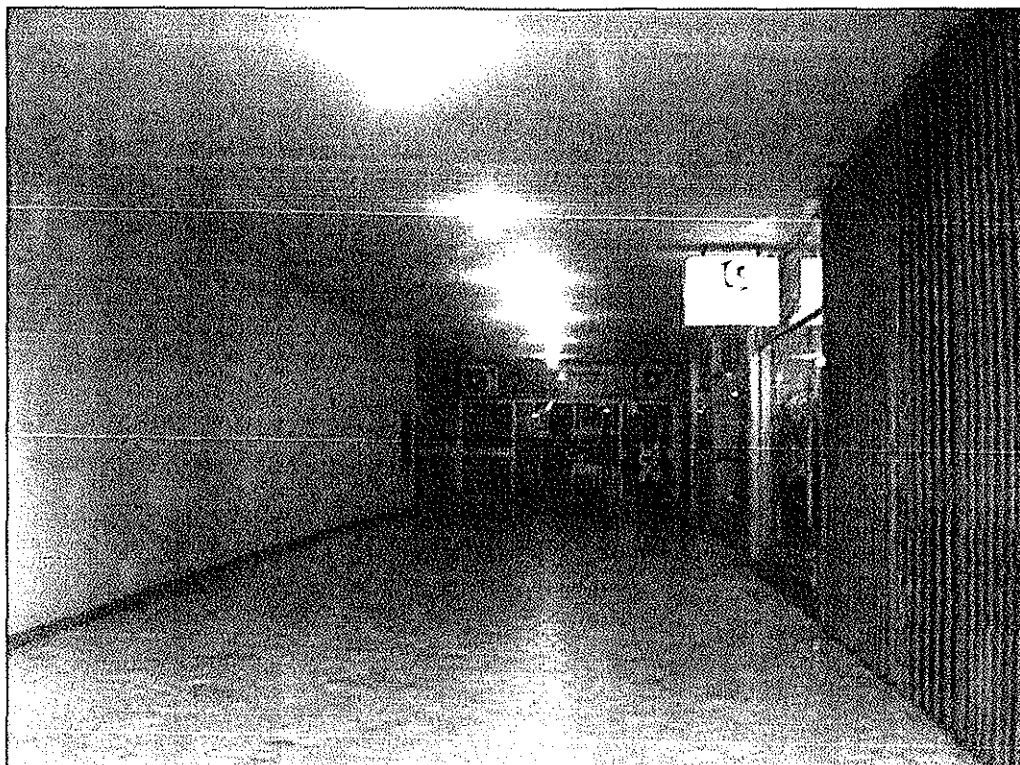


RUA TENENTE SILVEIRA, 51 – CENTRO - FLORIANOPOLIS

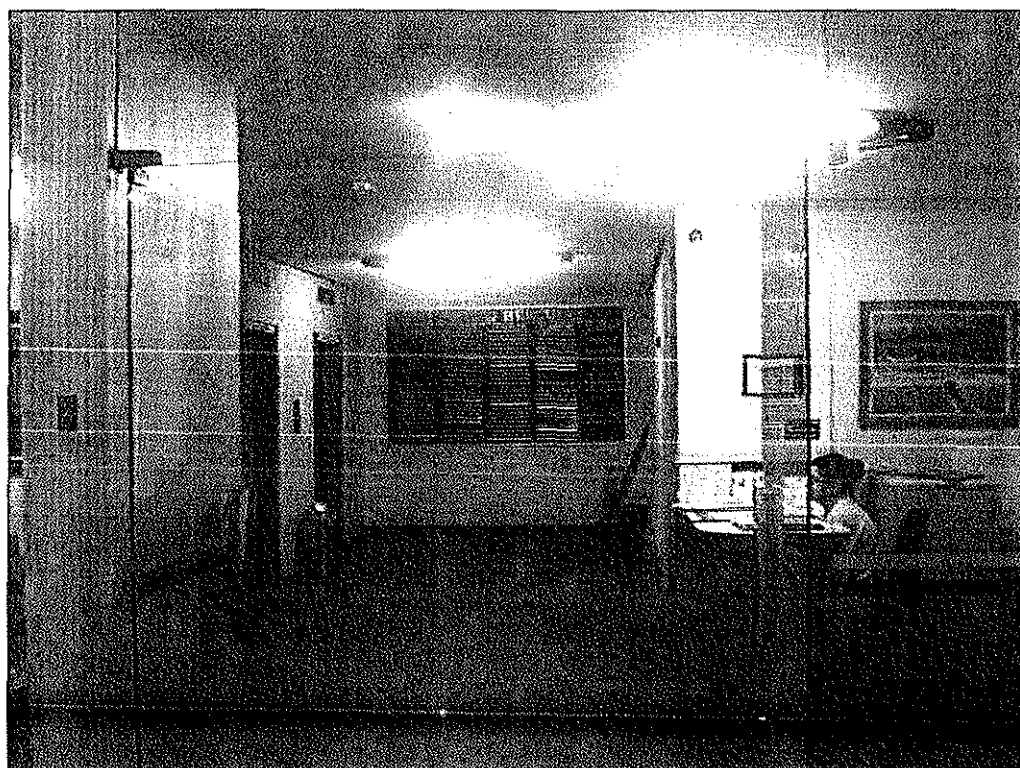


ENTRADA PELA RUA TENENTE SILVEIRA

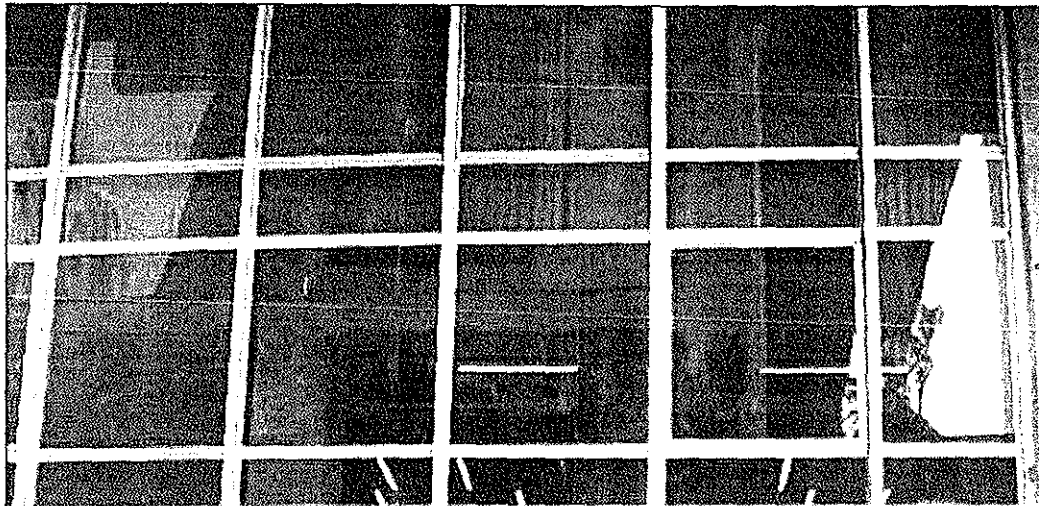
4127
g



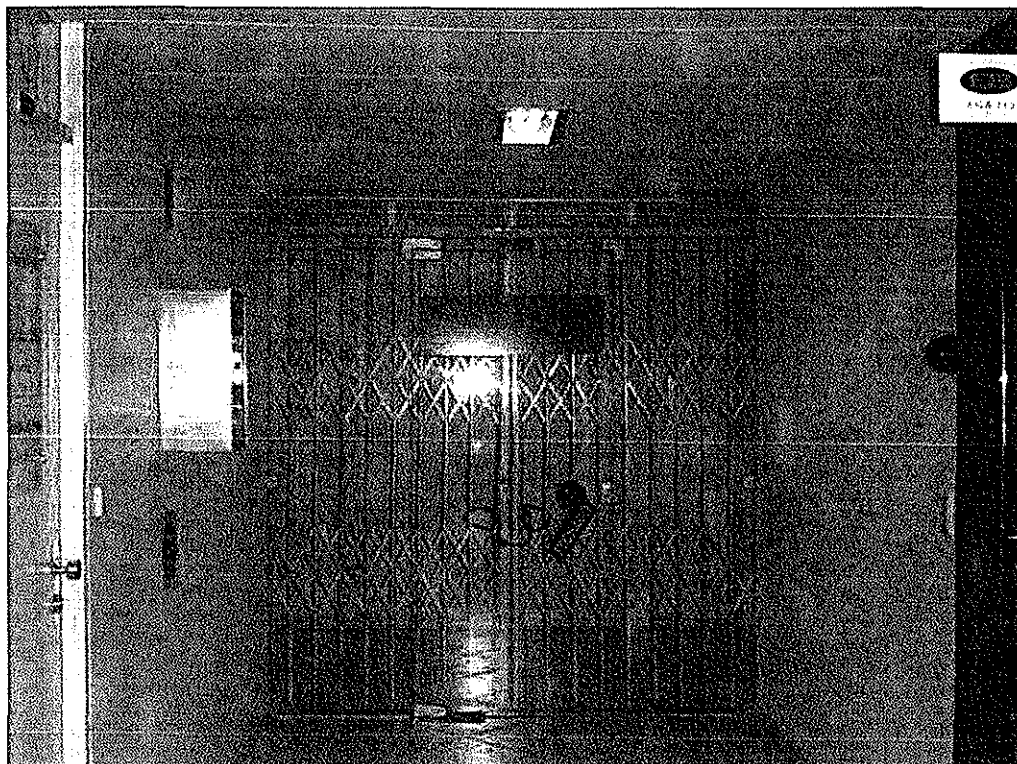
GALERIA DE LOJAS - TERREO



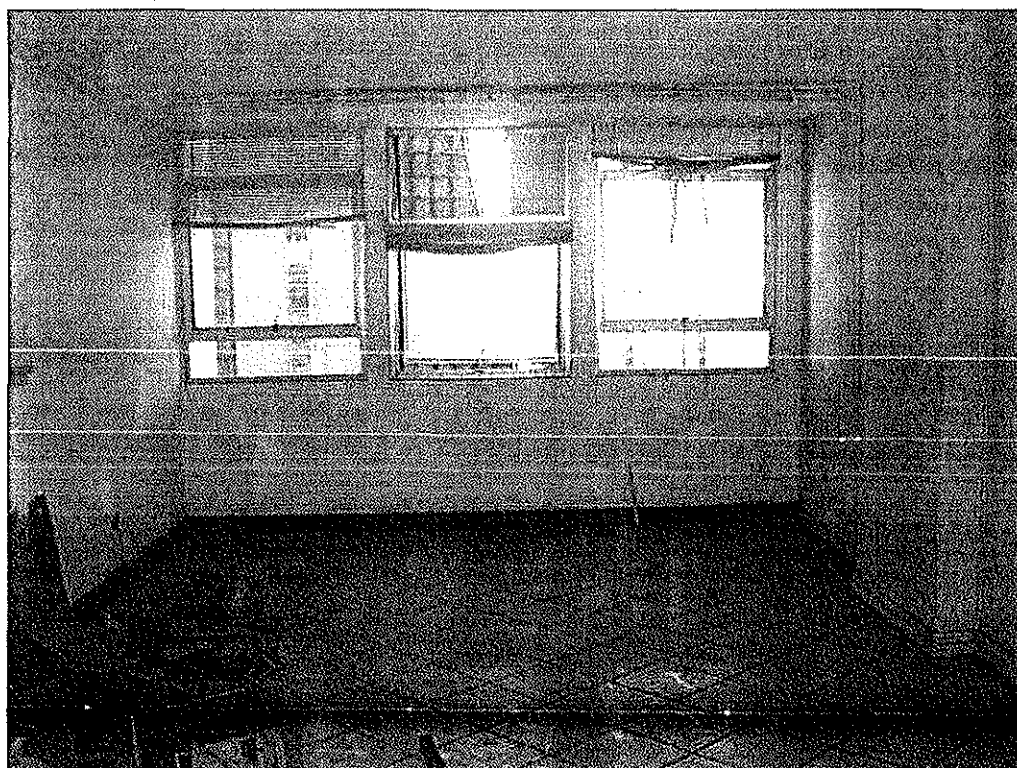
PORTARIA PRINCIPAL



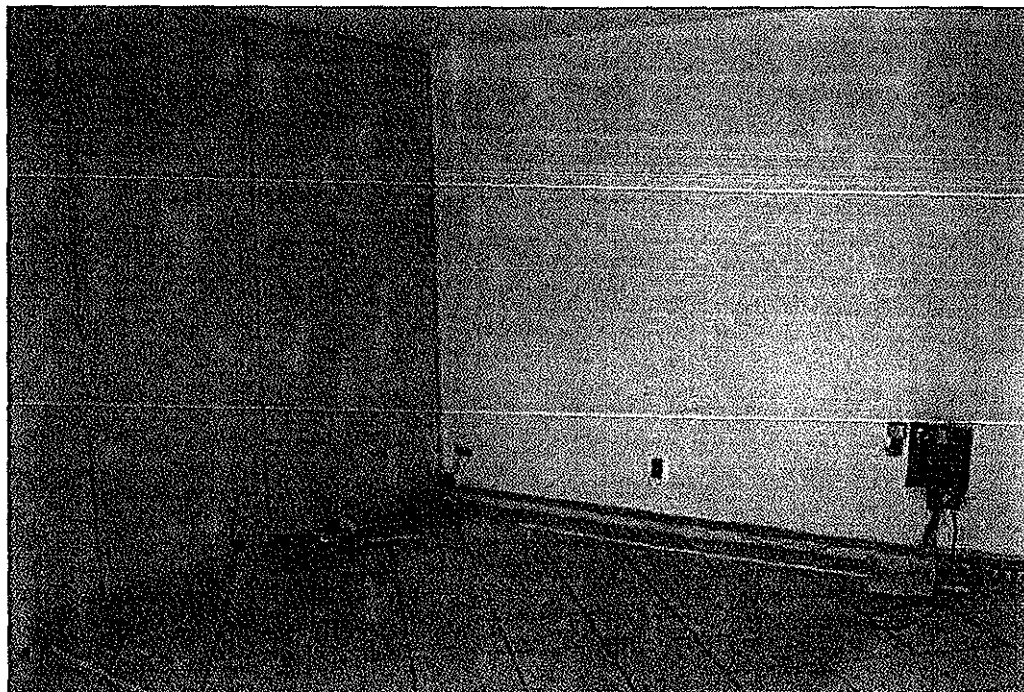
ENTRADA PELA RUA JERONIMO COELHO



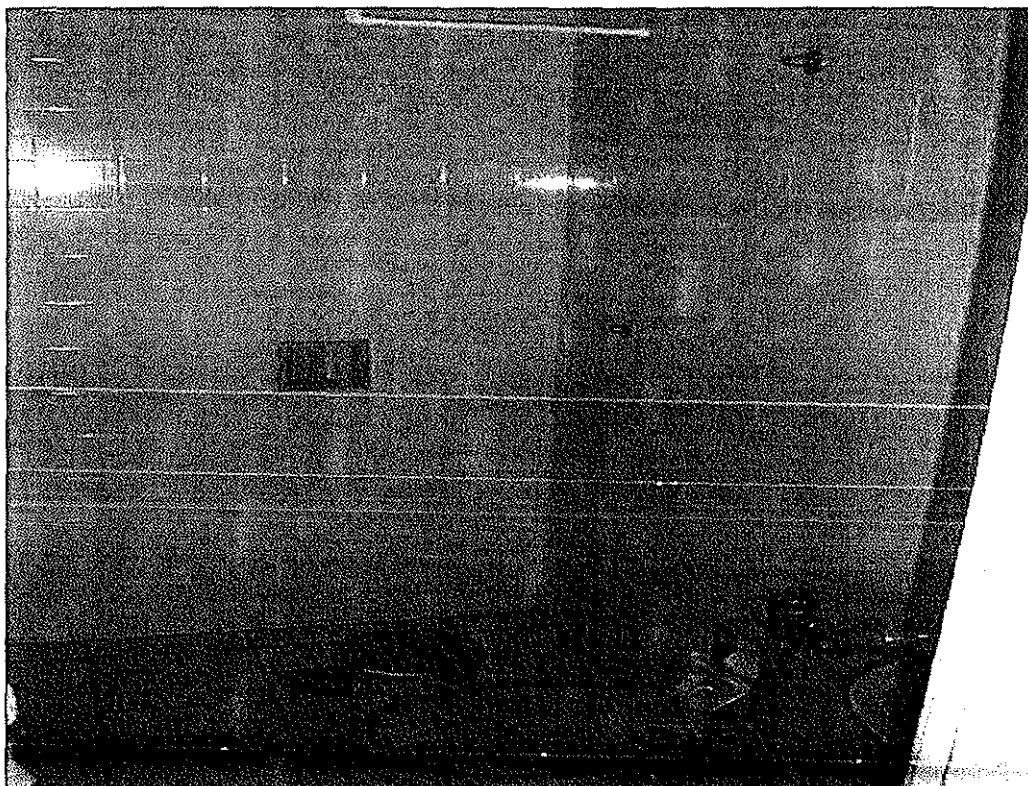
SALAS 710 E 711 (INTERLIGADAS)



SALA 710

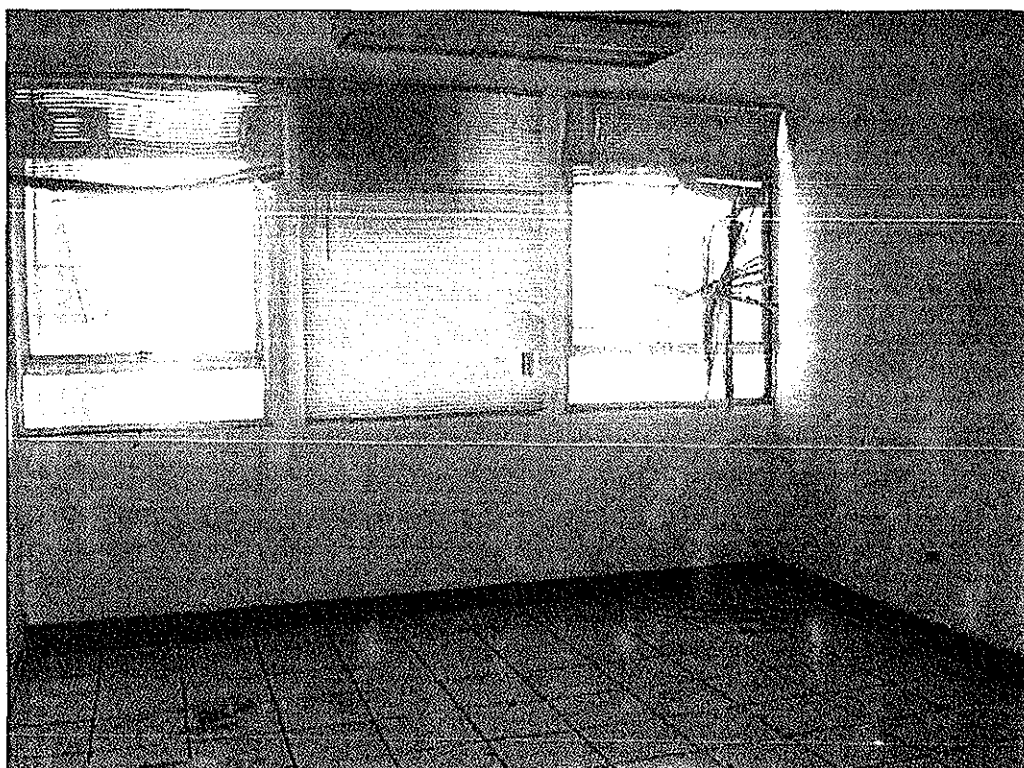


SALA 710



SANITARIO PADRAO

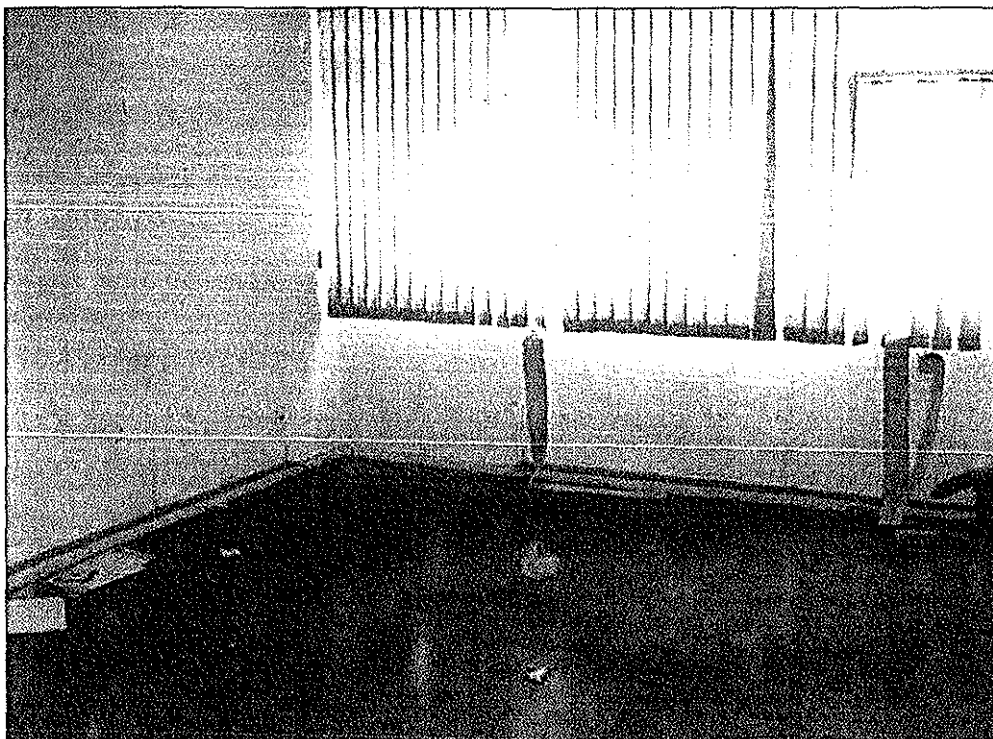
4134
g



SALA 711



VISTA A PARTIR DA SALA 711



SALA 711

4133
g

LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI / VARIG – 014/2012

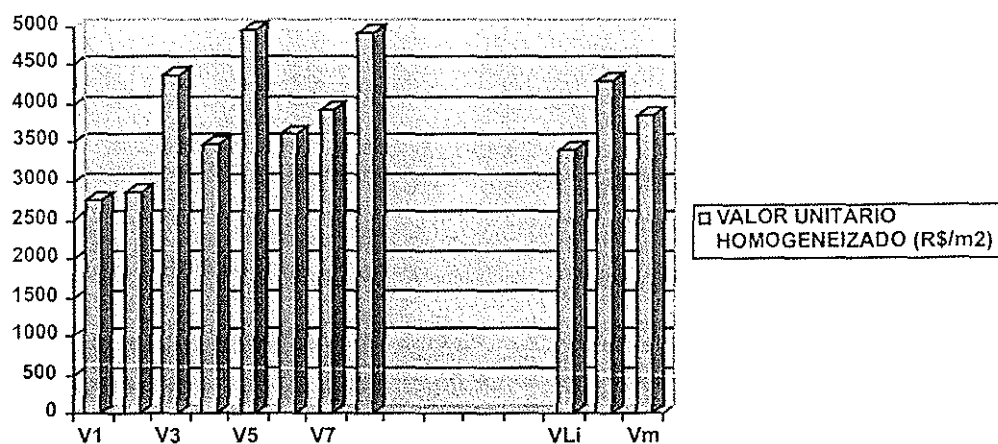
A N E X O I I I

MEMÓRIA DE CÁLCULO

GRÁFICO DOS RESÍDUOS

| ELEMENTO | VALOR UNITÁRIO ESTIMADOS (R\$/m ²) |
|----------|--|
| V1 | R\$ 2.768,22 |
| V2 | R\$ 2.872,27 |
| V3 | R\$ 4.381,90 |
| V4 | R\$ 3.482,78 |
| V5 | R\$ 4.953,96 |
| V6 | R\$ 3.602,88 |
| V7 | R\$ 3.914,21 |
| V8 | R\$ 4.912,03 |

LIMITE INFERIOR : R\$ 3.409,48/m²
 LIMITE SUPERIOR : R\$ 4.312,58/m²
 MÉDIA : R\$ 3.861,03/m²



Amplitude do intervalo: $(4.312,58 - 3.409,48) / 3.861,03 = 0,2225 = 22,25\%$ (Grau III)

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI / VARIG 4/2012

PESQUISA DE MERCADO - VENDA SALAS COMERCIAIS - FLORIANOPOLIS/SC

abril-12

| Nº | Tipo | ENDEREÇO | BAIRRO | CIDADE | LOCALIZAC | Area | PADRAO CONSTRUTI | VALOR DE MERCADO | VAGA GARAGE | VALOR UNITÁRIO | FONTE DE INFORMAÇÃO | DDD | TELEFONE |
|-----|-----------|---------------------|--------|---------------|-----------|-------|---------------------|---------------------|----------------|-------------------|------------------------|-----|-----------|
| 1 | SALA | R. TEN SILVEIRA | CENTRO | FLORIANOPOLIS | 100,00 | 52,00 | 7,00 | R\$ 175.000,00 | | R\$ 3.365,38 | BROGNOLI | 48 | 2535-8100 |
| 2 | SALA | R. VIDAL RAMOS | CENTRO | FLORIANOPOLIS | 100,00 | 45,00 | 7,00 | R\$ 160.000,00 | | R\$ 3.555,56 | VITORINO | 48 | 3291-7600 |
| 3 | SALA | R. JERONIMO COELHO | CENTRO | FLORIANOPOLIS | 100,00 | 41,00 | 7,00 | R\$ 225.000,00 | | R\$ 5.487,80 | OFFICE | 48 | 3273-4141 |
| 4 | SALA | AV RIO BRANCO | CENTRO | FLORIANOPOLIS | 100,00 | 25,00 | 7,00 | R\$ 116.000,00 | | R\$ 4.640,00 | CRECI 2278 J | 48 | 2535-8100 |
| 5 | ANDAR | R. ESTEVES JR. | CENTRO | FLORIANOPOLIS | 100,00 | 25,00 | 7,00 | R\$ 165.000,00 | | R\$ 6.600,00 | HENRIQUE | 48 | 3021-0471 |
| 6 | SALA | AV RIO BRANCO | CENTRO | FLORIANOPOLIS | 100,00 | 25,00 | 7,00 | R\$ 120.000,00 | | R\$ 4.800,00 | VALMIR | 48 | 3118-1600 |
| 7 | SALA | AV RIO BRANCO | CENTRO | FLORIANOPOLIS | 100,00 | 35,00 | 7,00 | R\$ 175.000,00 | | R\$ 5.000,00 | VALLS | 48 | 3269-9400 |
| 8 | SALA | R. JERONIMO COELHO | CENTRO | FLORIANOPOLIS | 100,00 | 27,00 | 8,00 | R\$ 200.000,00 | | R\$ 7.407,41 | REGENTE | 48 | 2535-8100 |
| | | | | | | | | | | | | | |
| (*) | Avaliando | R. TEN SILVEIRA, 51 | CENTRO | FLORIANOPOLIS | 106,81 | | | - | - | | | | |

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI VARIG - 014/2012

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - R. Ten Silveira, 51 sala 710 - Centro - Florianópolis/SC

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Área Equivalente | 106,81 m ² |
| Local | 100,00 |
| Padrao Construtivo | 7 |
| Vaga de Garagem | 0 |

| | |
|-------------|-------------------------|
| PADRAO | 10 - ALTO LUXO |
| CONSTRUTIVO | 9 - LUXO |
| | 8 - ENTRE LUXO E NORMAL |
| | 7 - NORMAL |
| | 6 - BAIXO |
| | 5 - POPULAR |

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

| Nº | Índice Local | Vaga Garagem | Padrao Construtivo | Diferença Área | Valor Unitário | Fator Oferta | Fator Vaga de Garagem | Fator Padrao | Fator local | Fator Área | Valor Homog. |
|----|--------------|--------------|--------------------|----------------|----------------|--------------|-----------------------|--------------|-------------|------------|--------------|
| 1 | 100,00 | 0 | 7,00 | 51,3% | R\$ 3.365,38 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,91 | R\$ 2.768,22 |
| 2 | 100,00 | 0 | 7,00 | 57,9% | R\$ 3.555,56 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | R\$ 2.872,27 |
| 3 | 100,00 | 0 | 7,00 | 61,6% | R\$ 5.487,80 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,89 | R\$ 4.381,90 |
| 4 | 100,00 | 0 | 7,00 | 76,6% | R\$ 4.640,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,83 | R\$ 3.482,78 |
| 5 | 100,00 | 0 | 7,00 | 76,6% | R\$ 6.600,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,83 | R\$ 4.953,96 |
| 6 | 100,00 | 0 | 7,00 | 76,6% | R\$ 4.800,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,83 | R\$ 3.602,88 |
| 7 | 100,00 | 0 | 7,00 | 67,2% | R\$ 5.000,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,87 | R\$ 3.914,21 |
| 8 | 100,00 | 0 | 8,00 | 74,7% | R\$ 7.407,41 | 0,90 | 1,00 | 0,88 | 1,00 | 0,84 | R\$ 4.912,03 |

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

| | |
|-------------------------|------|
| Número de dados | 8 |
| Graus de Liberdade | 7 |
| "t" de Student 80% bic. | 1,42 |

| | |
|-------------------------|--------------|
| Valor máximo | R\$ 4.953,96 |
| Valor mínimo | R\$ 2.768,22 |
| Desvio padrão | R\$ 841,33 |
| Erro padrão da amostra | R\$ 317,99 |
| Coeficiente de variação | 22% |

| | |
|-----------------|--------------|
| Limite inferior | R\$ 3.409,48 |
| Média amostral | R\$ 3.861,03 |
| Limite superior | R\$ 4.312,58 |

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Valor unitário adotado | R\$ 4.312,58 |
| Área | 106,81 m ² |
| Valor final | R\$ 460.626,70 |
| Na prática | R\$ 460.000,00 |

| | | |
|-------------------------------|--------|------|
| Chouvenet p/8 elem. = 1,8% | Sup. = | 1,30 |
| | Inf. = | 1,30 |

todos são pertinentes

4136

4137

J

| | |
|-----------|-------|
| matrícula | folha |
| 4497 | 1 |

Praça XV de Novembro, 153 - Sala 603 - Ed. João Moritz Fone: (48) 3222-276
Florianópolis, 06 de setembro de 1977

Imóvel: UM CONJUNTO COMERCIAL nº 710, tipo 10, sito no 9º pavimento do Edifício Heróides, à rua Tenente Silveira nº 51, esquina com Jerônimo Coelho, nesta cidade, com área privativa de 88,95m², área comum de 18,76m², perfazendo um total de 106,71m² de área construída; ocupando 0,010202% de fração ideal do terreno com área total de 916,10m², medindo 27,50m de frente na norte onde confronta - com a rua Tenente Silveira por 32,70m de fundos, no sul, onde confronta com propriedade de Nicolau Jorge Berber; no lado oeste mede 32,75m e confronta com a Rua Jerônimo Coelho; e no lado leste confronta com propriedade de Roberval Silva, numa linha quebrada em 4 lanceos, medindo o 1º, 15,10m; o 2º, 11,65m; o 3º 4,54m e o 4º, 7,30m. Proprietária: Construções e Empreendimentos Imobiliários S/A, CEISA, com sede e foro nesta cidade, CGC nº 83.885.038/0001-16, representa da por Newton Ramos e Adronildo Pinto Ferreira, bras, casados, domiciliados e residentes na cidade. Registro anterior: 40.945 e 41.405, fls 172 e 230; do livro 34P; e incorporação sob nº 175, fls 117, livro 80 deste cartório. Oficial *Ju*

R.1/4497, em 06 de setembro de 1977. Pela Escritura Pública datada de 25.08.77, lavrada nas notas do 4º tabelionato 3/comarca, fls 111, livro 118, Construções e Empreendimentos Imobiliários S/A-CEISA, acima qualificada e representada, vendeu o imóvel desta matrícula a VARIG S/A. Viação Aérea Rio Grandense, com sede em Porto Alegre-RS, CGC nº 92.772.821/0050-42, representada por Astrogilão Tanta Ribas, c/o procuração subatadalecionada nº 25º Cartório de Notas da S. Paulo-Capital, fls 131, livro 1/S, em 11.6.77, pelo preço de CR\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil cruzzeiros), sem condições. O referido é verdade e dou fé..... Oficial *José L. Westrup*

R.2/4.497, em 06 de janeiro de 2003.
Título: MANDADO DE AVERBAÇÃO DE PENHORA, datado de 16-12-2002, expedido pela Dra. Maria Aparecida Ferreira Jerônimo, Juíza do Trabalho da 2ª Vara do Trabalho desta Capital, extraído do Processo nº. 2046/01, em que a Reclamante - VALTER CAMILO DO NASCIMENTO, e Reclamada - VARIG S/A VIAÇÃO AEREA RIO GRANDENSE. Procedeu-se o registro da PENHORA do imóvel desta matrícula. Consta do título arquivado neste cartório, as demais condições. Protocolo, nº. 50.212 de 19-12-2002. O referido é verdade e dou fé. A Oficial *Helene Louisa*

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

CERTIDÃO emitida nos termos do art 19 da Lei 6.015/73, e art.41 da Lei 8.935/94.
O presente documento foi emitido eletronicamente sendo transcrição fiel da matrícula.
O original encontra-se devidamente arquivado neste 1º RI

Florianópolis-SC, 27 de abril de 2012.

[Assinatura]
Oficial
Anete Loui - Escrivão

Emolumentos R\$ 7,05
Folha Adicional R\$ 0,00
Solo R\$ 1,30
Total R\$ 8,35

A PRESENTE CERTIDÃO TEM PRAZO DE VALIDADE DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA DA EMISSÃO

Flórida Juliano
Estado de Santa Catarina
Instituto de Registro de Imóveis
Sala 603/604

06935711-0725

Confira na internet o último telefone: 32.51.07

CERTIFICO que deu entrada neste cartório UM PROCESSO CARTA DE ADJUDICAÇÃO, em nome de HELENA MARIA BERENHAUSER CAPELLA, protocolado sob nº 51.523 em data de 25-04-2003. Certifico ainda, que deu entrada em 02-03-2008 protocolado sob nº 08.230 em Auto de Penhora da Justiça Federal, Processo nº 2008.72.00.001188-0 em que é Exequente Instituto Nacional do Seguro Social - INSS e Executada Varig S/A Viação Aérea Rio Grandense e Outros, ambos devolvidos para complementações. O referido é verdade e dou fé.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

Prot.: 20597 - Mat.: 4487

4497

4138
9

| | |
|-----------|-------|
| matrícula | folha |
| 4498 | 1 |

Praca XV de Novembro, 153 - Sala 603 - Ed. João Moritz Fone: (48) 3222-276
Florianópolis, 06 de setembro de 1977

Imóvel: UM CONJUNTO COMERCIAL nº 711, tipo 11, sito no 2º pavimento do Edifício Herólicas, à rua Tenente Silveira nº 51, esquina com Jerônimo Coelho, nesta cidade, com área privativa de 88,05m², área comum de 18,76m², perfazendo um total de 106,81m² de área construída; ocupando 0,010202% de fração ideal do terreno - com área total de 936,10m², medindo 27,50m de frente ao norte onde confronta com a rua Tenente Silveira por 32,70m de fundos, ao sul, onde confronta com propriedade de Nicolau Jorge Barber; ao lado oeste mede 32,75m e confronta com a rua Jerônimo Coelho; e ao lado leste confronta com propriedade de Roberval Silva com duas linhas quadradas em 4 lances, medindo o 1º, 13,10m; o 2º, 11,60m; o 3º 4,54m e o 4º 7,30m. **Espetadora:** Construções e Empreendimentos Imobiliários S/A, CRI SA, com sede n/cidade, CGC nº 83.259.038/0001, representada por seus diretores Newton Fales e Adroaldo Pinto Pereira, brasileiros, casados, domiciliados e residentes n/cidade; **Registro anterior:** 40.949 e 41405, fls 172 e 230, do Livro 3AP e incorporação sob nº 175, fls 117, Livro 3C deste cartório. *Ass. L. W. ...*

R.1/4498, em 06 de setembro de 1977. Pela Escritura Pública datada de 25.03.77, lavrada nas notas de 42 tabelamento d/comarca, fls 111, Livro 116, Construções e Empreendimentos Imobiliários S/A-CRISA, acima qualificada e representada, vem ser e anota-se nesta matrícula a VAREZ S/A, Viação Aérea Rio Grandense, com sede em Porto Alegre-RS, CGC nº 92.773.821/0020-48, representada por Astrogildo Tanaka Ribas, em procuração, substabelecida nº 269 Cartório de notas de São Paulo-SP, fls 131, Livro 76, em 11.8.77, pelo preço de CR\$ 750.000,00 (setecentas e cinquenta mil cruzeiros); sem condições. O referido é verdade e dou fé. *Ass. L. W. ...*

R.2/4498, em 11 de janeiro de 2005.
Título: MANDADO DE AVERBAÇÃO DE PENHORA, datado de 18-12-2003, expedido pela 1ª Vara Maria Agueda Ferreira Jerônimo, Vara do Trabalho da 1ª Vara do Trabalho desta Capital, extraição do Processo nº. 2048/01, em que é Reclamante VALTER CAMILO DO NASCIMENTO, e Reclamada - VAREZ S/A VIAÇÃO AEREA RIO GRANDENSE. Proceda-se o registro de PENHORA do imóvel desta matrícula. Constando do título arquivado neste cartório, as demais condições processuais nº 50 212 de 18-12-2003. O referido é verdade e dou fé. *Ass. L. W. ...*

R.3/4498, em 17 de fevereiro de 2005.
Título: OFÍCIO nº. 931/05, datado de 04-02-2005, expedido pela 7ª Vara do Trabalho desta Capital, assinado pela Diretora de Secretaria, Letícia Coelho Aquino, extraição do Processo nº. AT 2048/01, proceda-se o CANCELAMENTO da Penhora referida no R.2/4498, por autorização judicial. **Protocolo:** nº. 21081 DE 15-02-2005. O referido é verdade e dou fé. *Ass. L. W. ...*

1.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

CERTIFICAÇÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 5.015/73, e art. 41 da Lei 8.935-94
O presente documento foi emitido eletronicamente sendo transcrição fiel da matrícula.
Original encontra-se devidamente arquivado neste IFR.

Florianópolis-SC, 27 de abril de 2012.

CLÉRICO que deu entrada neste cartório UM PROCESSO – CARTA DE ADJUDICAÇÃO em nome de HELENA MARIA BERENHAUSER CAPLE A promovido sob nº 51.523 em data de 25-04-2008. Certifico ainda, que foi entrada em 07-01-2008 protocolado sob nº 63.136 Um Auto de Penhora da Justiça Federal, Processo nº 2008.72.00 001188-0 em que é Executante: Instituto Nacional do Seguro Social - INSS e Executada: VAREZ S/A Viação Aérea Rio Grandense e Cuius ambos devolvíveis por complementações. O referido é verdade e dou fé. *Ass. L. W. ...*

| |
|--|
| <p>PRESENTE CERTIDÃO TEM PRAZO DE VALIDADE DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA DA EXPEDIÇÃO</p> <p>Prota. Florianópolis Estado de Santa Catarina Sua Digital de Fictização: Sua Matrícula</p> <p>029937-0-XXXX</p> <p>Código QR Code (veja em www.ifeo.br)</p> |
|--|

Emolumentos R\$ 7,05
Folha Adicional R\$ 0,00
Selo R\$ 1,30
Total R\$ 8,35

AL

**BNI - BOLSA DE NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS DO RIO DE JANEIRO**

Departamento de Avaliações - CREA nº 1990-200849

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BNI VARIG – 015/2012

CLIENTE: S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE) “FALIDO”.

OBJETO: IMÓVEL SITUADO NA RUA DOUTOR PEDRO FERREIRA, Nº 33 / LOJA - CENTRO - MUNICÍPIO DE ITAJAÍ - SC.

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA.

REF.: ABRIL/2012

4140
g

ÍNDICE

| | |
|--|--------------|
| 1.0 – OBJETIVO | 03/09 |
| 2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO | 03/09 |
| 3.0 – PREMISSAS BÁSICAS | 03/09 |
| 4.0 – METODOLOGIA ADOTADA | 04/09 |
| 5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL | 05/09 |
| 5.1 – Localização | |
| 5.2 – Logradouro de Situação | |
| 5.3 – Equipamentos Urbanos | |
| 5.4 – Circunvizinhança | |
| 6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO | 06/09 |
| 7.0 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS | 06/09 |
| 8.0 – CONCLUSÃO | 08/09 |

ANEXOS:

- I CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO**
- II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO**
- III MEMÓRIA DE CÁLCULO**

4141
9

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - OBJETIVO

O presente estudo patrimonial, solicitado por **S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE) "FALIDO"**, tem por objetivo a determinação do Valor de Mercado para **VENDA** dos imóveis comerciais localizados a **Rua Dr. Pedro Ferreira, nº 33 / Loja – Centro – Município de Itajaí - SC**, com base em dados técnicos e mercadológicos levantados e interpretados pelo corpo técnico da BNI, para abril do corrente ano.

2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO

Com base nas considerações, vistoria, informações obtidas e critérios adotados, adiante expostos, o **Valor de Mercado para VENDA**, do imóvel comercial localizado a **Rua Doutor Pedro Ferreira, nº 33 / Loja – Centro – Município de Itajaí - SC**, nesta data é de:

| <i>MATRICULA</i> | <i>AREA CONSTRUIDA</i> | <i>VALOR DE NEGOCIACAO</i> |
|--------------------------|------------------------|----------------------------|
| 7.290 / 1º RGI DE ITAJAÍ | 351,18 m ² | R\$ 1.345.000,00 |

3.0 – PREMISSAS BÁSICAS

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR - 14653-2:2004 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados), etc.

O imóvel foi admitido como livre e desembaraçado de quaisquer comprometimentos (judiciais e extra-judiciais), que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto os registrados no escopo do trabalho. As informações fornecidas pelo Cliente ou por representantes credenciados foram consideradas satisfatórias, idôneas e tecnicamente adequadas ao processo, sendo o conceito de Valor (Patrimonial), conforme a finalidade deste estudo, a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação.

Este Laudo de Avaliação constitui peça única, não devendo, portanto, nenhuma informação isolada ser objeto de análise parcial ou de conclusões antecipadas. A avaliação desenvolveu-se a partir de vistoria realizada no imóvel em 16/04/2012 (ocasião em que foram levantadas todas as características físicas, dados e especificações do imóvel e do contexto urbano em que o mesmo se insere), exame da documentação fotográfica, além de consultas ao nosso banco de dados e a operadores do mercado imobiliário da região.

4.0 - METODOLOGIA ADOTADA

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação, foram adotados o "Método Comparativo de Dados de Mercado", preconizados pelas normas técnicas NB-14653-02/04 para "Avaliação de Imóveis Urbanos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas". Tal critério utiliza a comparação direta entre o imóvel avaliando e outros semelhantes, cujos dados, preços e condições estejam disponíveis no mercado local, procedendo-se as devidas adequações técnicas às características do objeto analisando, de modo a ponderar todos os atributos, de ordem intrínseca ou extrínseca, que interfiram na formação dos preços.

- Nível de Rigor

Quanto à **fundamentação** esta avaliação, enquadra-se segundo a NB - 14653-02/04, como **Avaliação de Grau II (13 pontos)**. Quanto ao nível de rigor, como **Avaliação de Grau II (amplitude do intervalo < 30%)**.

| <i>Descrição</i> | <i>Comentário</i> | <i>Grau</i> |
|--|---|-------------|
| 1. Características do Imóvel Avaliando. | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | III |
| 2. Coleta de mercado | Características conferidas pelo autor do laudo | III |
| 3. Quantidade mínima de dados de mercado utilizados. | 08 | II |
| 4. Identificação dos dados de mercado. | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados. | II |
| 5. Extrapolação conforme B.5.2. | Admitida apenas para uma variável. | II |
| 6. Intervalo admissível de ajuste para cada fator . | 0,50 a 1,50 | I |
| Total de pontos: | | 13 |

5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

5.1 - Localização:

Endereço: O imóvel situa-se na **Rua Dr. Pedro Ferreira, nº 33 / Loja – Centro – Município de Itajaí/SC.**

5.2 - Logradouro de Situação

O trecho do logradouro onde se encontra o imóvel avaliando é plano, com tráfego em mão única. É asfaltado, com calçamento em cimento, arborizado e com iluminação de vapor de mercúrio.

5.3 - Equipamentos Urbanos

Melhoramentos:

O local dispõe de todos os melhoramentos urbanos, tais como: rede de distribuição de energia elétrica de baixa e alta tensão, telefone, iluminação, sistema viário, água encanada, esgotos sanitários, coleta de lixo, policiamento, gás canalizado, etc.

Serviços:

Tratando-se de bairro central da cidade de Itajaí, dispõe de toda a infraestrutura comercial e de prestação de serviços disponíveis na cidade, com estabelecimentos dos mais variados ramos, tais como: agências bancárias das principais instituições financeiras do país e variado comércio varejista.

Transportes:

Pela Avenida Sete de Setembro, e por algumas ruas circunvizinhas, circulam diversas linhas de coletivos comuns e especiais, proporcionando excelente atendimento à população local e, permitindo a ligação do local aos demais bairros da cidade de Itajaí.

5.4 - Circunvizinhança

Com densidade ocupacional alta, o imóvel situa-se em área com ocupação comercial/residencial, com predominância de imóveis comerciais de padrões médio, médio-alto e alto, vários hotéis de médio padrão com construções bastante verticalizadas.

O imóvel está posicionado em frente ao terminal de passageiros do Porto de Itajaí e foi utilizado recentemente, pela Prefeitura, como escritório receptivo aos turistas que desembarcavam na cidade.

6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO

Trata-se de uma loja comercial localizada no térreo do tradicional "Hotel Caiçaras Palace", hoje desativado, e que faz esquina com a Rua Eurico Krobel, prédio este que possui 4 andares, sem vagas de garagem.

O imóvel é claro e arejado, da frente para o porto e para a Igreja de N. Sra da Aparecida, sendo bem projetado e com bom padrão construtivo, encontram-se desocupado e em bom estado de conservação, tendo passado por reforma recentemente. A loja possui um pavimento, com salão, copa, escritório e 2 sanitários

Área de terreno : 624,82 m²
Área Útil : 278,06 m²
Área Construída: 351,18 m²

Imóvel inscrito no 1º RGI de Itajaí sob a matrícula 7.290.

Acabamentos:

- **Pisos:** Cerâmica em todas as áreas;
- **Paredes:** Pintura acrílica em todos os cômodos exceto sanitários e copa em cerâmica;
- **Tetos:** Pintura acrílica;
- **Outros:** Louça sanitária branca;

Vida útil estimada: 80 anos.

Idade aparente : 05 anos

Vida útil residual : 75 anos.

Vagas de garagem: sem vaga de garagem

Estado de conservação : Sendo classificado como estado "B" Entre Novo e Regular, de acordo com a tabela "Ross-Heidecke".

Obs: O documentário fotográfico anexo, complementa a presente descrição.

7.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Este método permite através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado, a comparação direta com outros imóveis assemelhados, recentemente transacionados ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas no mercado, sendo ponderados, tecnicamente, os dados e atributos

(intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação de valores.

Assim, com base nos elementos obtidos na pesquisa desenvolveu-se o estudo comparativo, através da Estatística Clássica (Teoria das pequenas amostras), sobre as amostra levantadas, compreendendo três fases:

1. Homogeneização dos elementos componentes da amostra, para compatibilizá-la com o imóvel avaliando.
2. Determinação dos parâmetros básicos da amostra: média, desvio padrão, coeficiente de variação, etc.
3. Determinação do valor da área avalianda, em vista de seus atributos.

Estes elementos são submetidos a uma homogeneização técnica feita com o auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa a ponderação das características e atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação de seus preços, tais como: área, localização, estado de conservação, padrão de acabamento e oferta. Os fatores usados nesta avaliação são os seguintes:

F1 - FATOR OFERTA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função das características de acabamento do imóvel e, do mercado imobiliário local, variando em torno de 10% a 30%, conforme o imóvel.

F2 - FATOR DE PADRÃO CONTRUTIVO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função do movimento e importância comercial, dos mesmos considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,6 a 1,40. Sendo Grau 10 – Alto Luxo; 9 – Luxo; 8 – Entre Luxo e Normal; 7 – Normal; 6 – Baixo; 5 - Popular.

F3 - FATOR DE PARQUEAMENTO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função do número de vagas de garagem relativa dos mesmos, considerando-se 5% do valor do imóvel para cada vaga a ele pertencente. Sendo razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,6 a 1,40.

F4 - FATOR DE LOCAL (Localização)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função da localização em relação a maior importância econômica para a região em estudo, considerando-se como razoável a utilização dentro da faixa de: 0,60 a 1,40.

F5 - FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com imóvel avaliando, em função da área relativa dos mesmos, considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de 0,6 a 1,4, ou:

$$F5 = (s/S)^{1/4}$$

Onde: s = área do elemento de pesquisa
S = área do imóvel avaliando

Quando a variação entre as duas áreas for menor que 30%; ou

$$F5 = (s/S)^{1/8}$$

Quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%.

VER MEMÓRIA DE CALCULOS (ANEXO III) COM OS PARAMETROS DE CADA IMÓVEL E OS RESPECTIVOS INTERVALOS DE CONFIANÇA.

Obs.: O intervalo de confiança acima calculado constitui-se no campo de arbítrio do avaliador, com 80% de probabilidade do valor estar nele contido, sendo a escolha do valor final de responsabilidade do avaliador.

Para a atribuição do valor do imóvel avaliando, considerou-se entre outros, os seguintes fatores:

-
- *Trata-se de amostra composta exclusivamente de ofertas,*
 - *Utilização do **Limite Superior** pela boa liquidez do mercado local,*
 - *Imóvel em ponto valorizado,*
-

8.0 - CONCLUSÃO:

Baseados no escopo acima desenvolvido e considerando todos os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local, **AVALIAMOS**, para o mês de abril do corrente ano, o **Valor de Mercado para VENDA**, do imóvel comercial localizado a **Rua Dr. Pedro Ferreira, nº 33 / Loja – Centro – Itajaí/SC**, nesta data é de:

4147
2

| MATRICULA | AREA CONSTRUIDA | VALOR DE NEGOCIACAO |
|--------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| 7.290 / 1º RGI DE ITAJAÍ | 351,18 m² | R\$ 1.345.000,00 |

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2012.

JÚLIO ORLANDO D. M. DE ALMEIDA
Engenheiro
CREA N° 32.171-D/ RJ

MARCUS V. RODRIGUES LOPES
Diretor e Responsável Técnico
CREA N° 103.790-D/RJ

OBS: Este laudo é constituído de 9 páginas em uma só de suas faces, numeradas em sequência de 1 a 9, todas devidamente rubricadas.

ANEXOS:

- I CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO
- II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- III MEMÓRIA DE CÁLCULO

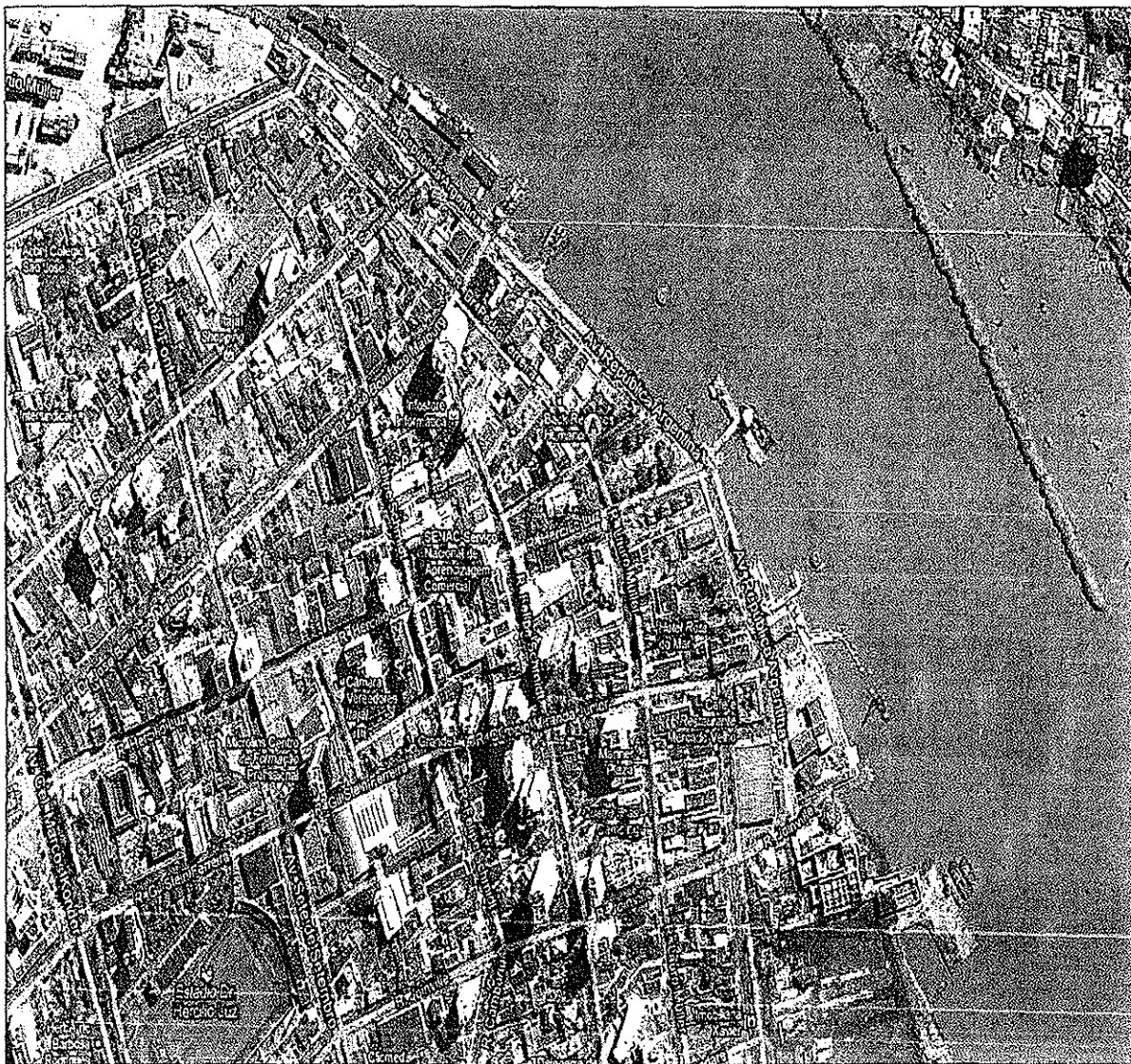
4148
7

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI VARIG – 015/2012**

ANEXO I

CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO

4149
g



**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI / VARIG 015/2012**

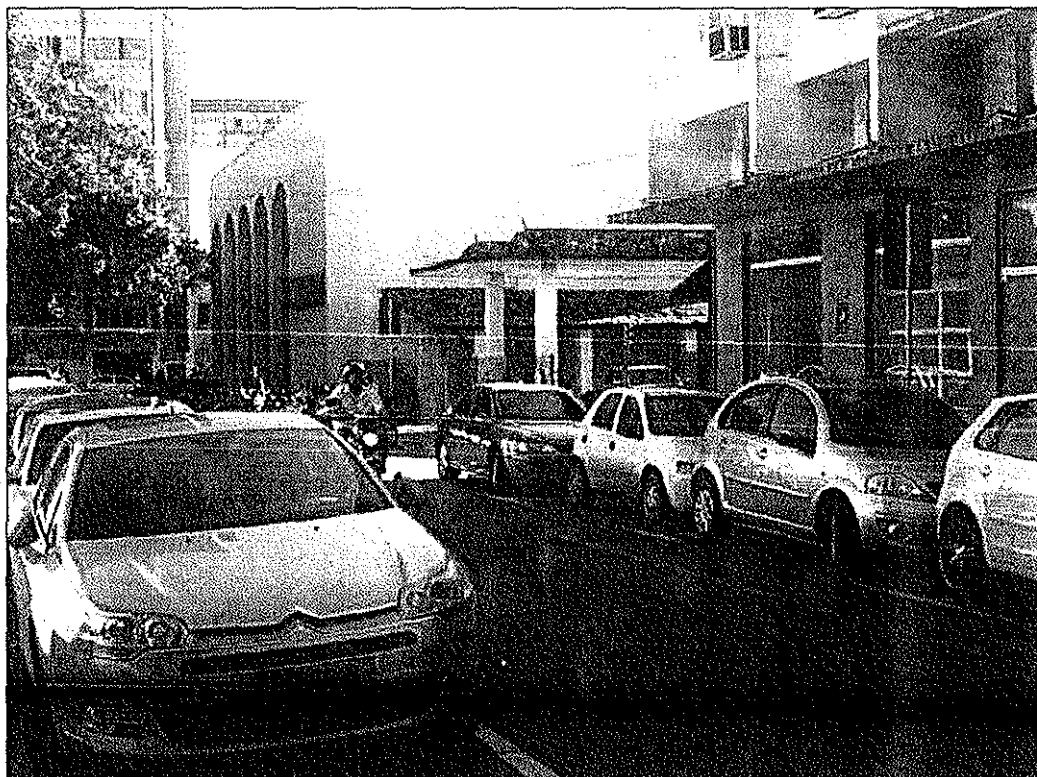
A N E X O I I

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

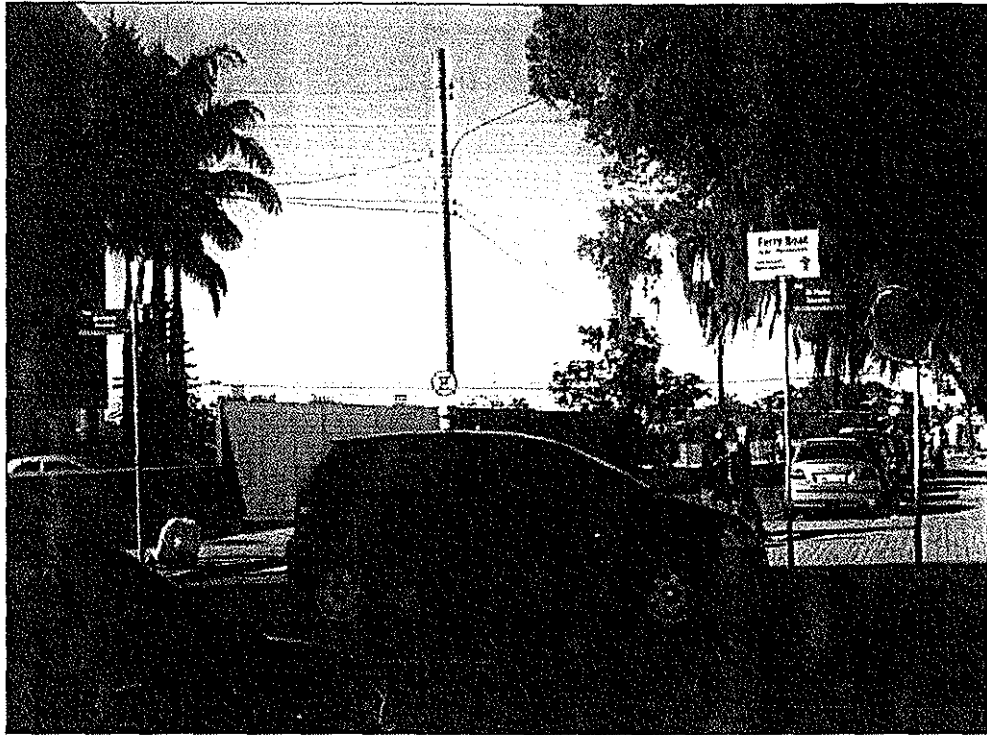
4151
8



RUA DR. PEDRO FERREIRA, 33 – CENTRO – ITAJAI – SC.



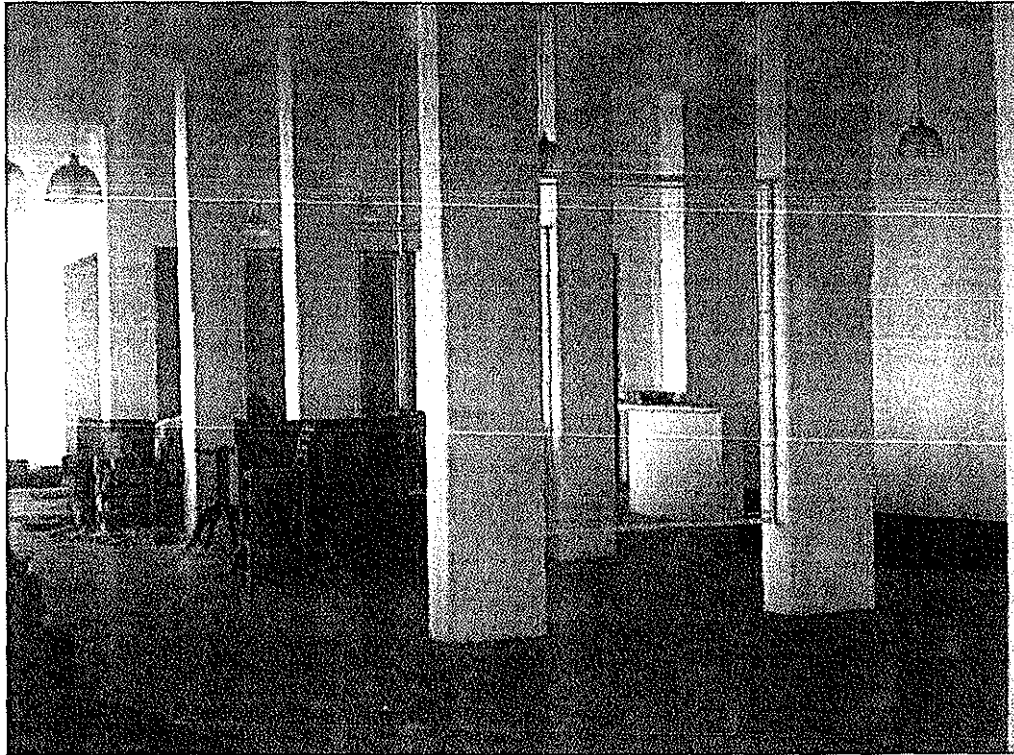
LOGRADOURO A ESQUERDA DO IMÓVEL



LOGRADOURO A ESQUERDA DO IMOVEL



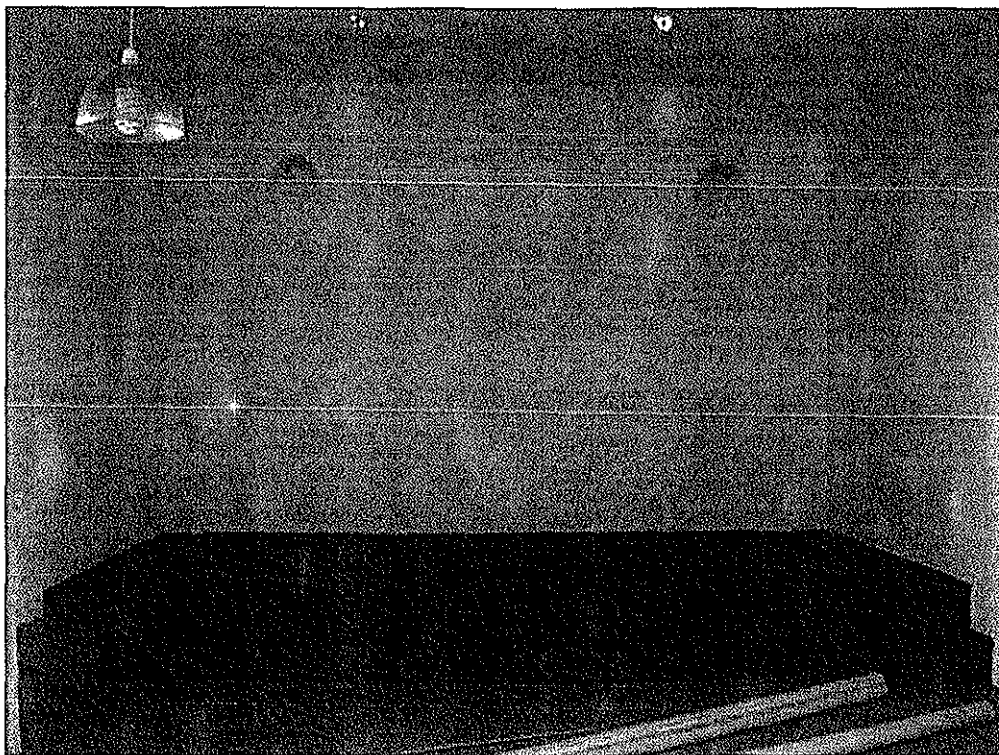
ACESSO PRINCIPAL



LOJA



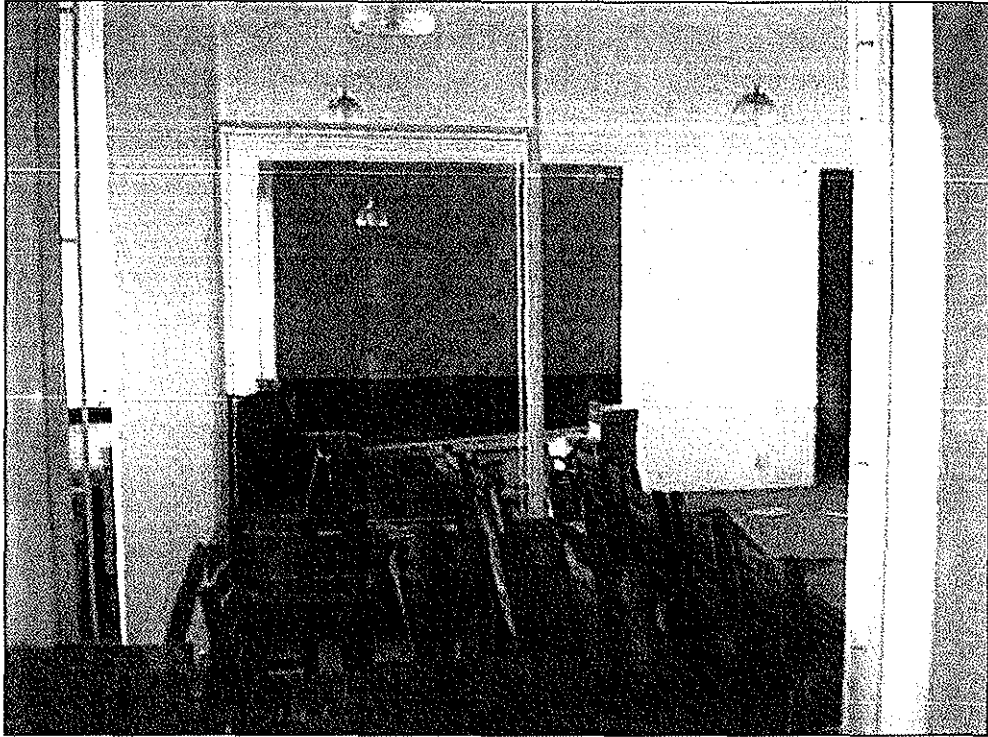
LOJA



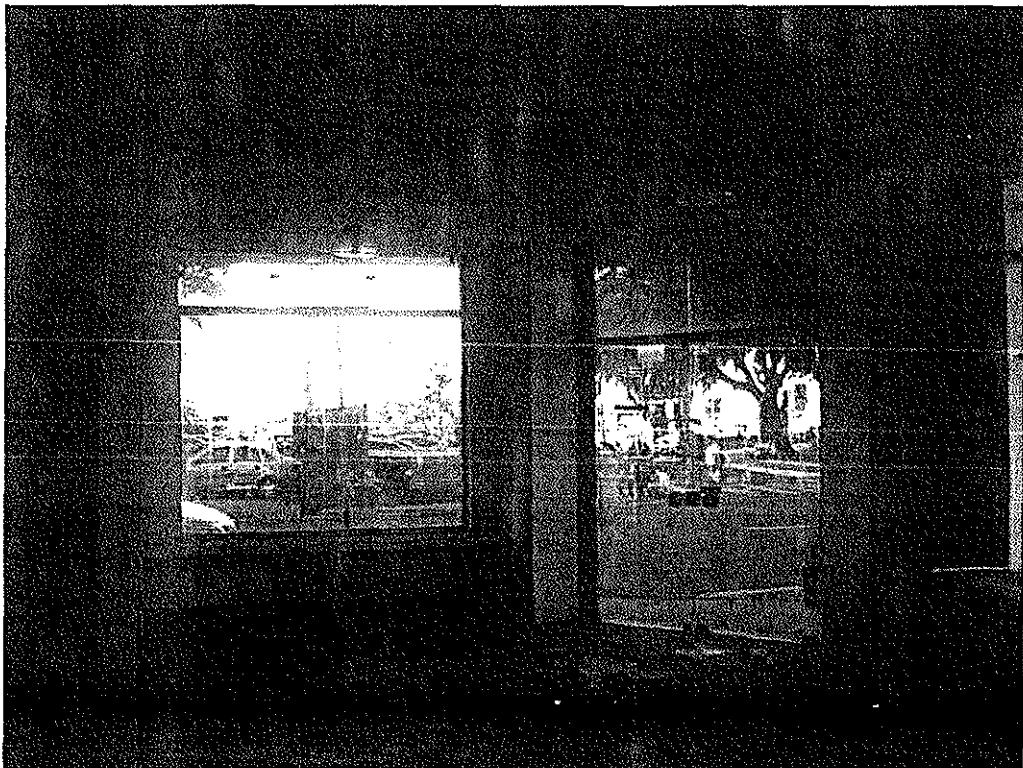
LOJA



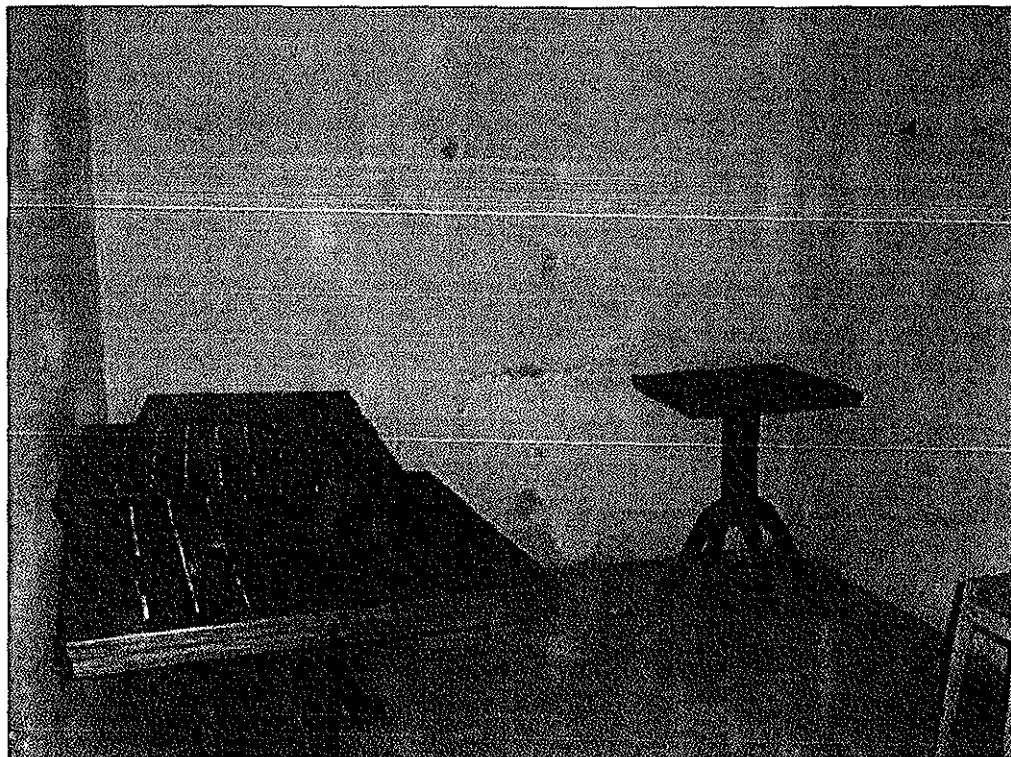
LOJA



LOJA



LOJA



ESCRITORIO



COPA

4157
8

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI / VARIG 015/2012**

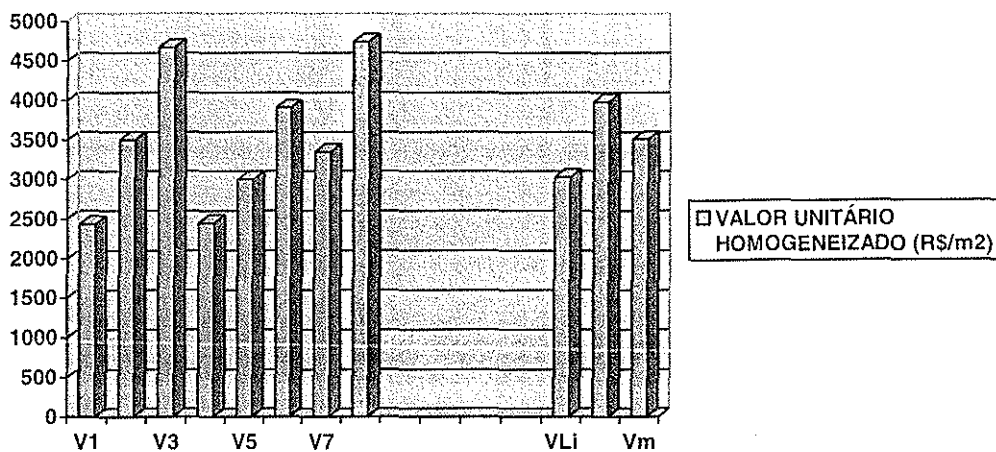
A N E X O I I I

MEMÓRIA DE CÁLCULO

GRÁFICO DOS RESÍDUOS

| ELEMENTO | VALOR UNITÁRIO ESTIMADOS (R\$/m ²) |
|----------|--|
| V1 | R\$ 2.366,30 |
| V2 | R\$ 3.303,34 |
| V3 | R\$ 4.404,46 |
| V4 | R\$ 2.381,65 |
| V5 | R\$ 2.913,45 |
| V6 | R\$ 3.794,24 |
| V7 | R\$ 3.251,30 |
| V8 | R\$ 4.604,90 |

LIMITE INFERIOR : R\$ 2.924,95/m²
 LIMITE SUPERIOR : R\$ 3.830,99/m²
 MÉDIA : R\$ 3.337,97/m²



Amplitude do intervalo: $(3.985,99 - 3.027,95) / 3.506,97 = 0,25 = 25,00\%$ (Grau III)

4159 9
LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI VARIG - 015/2012

| | |
|---|---------------|
| PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - R. Dr. Pedro Ferreira, 33/Loja - Centro - Itajai/SC | |
| Área Equivalente | 351,18 m2 |
| Local | 100,00 Centro |
| Movimento Comercial | 10 |
| Padrao Construtivo | 9 |

| | |
|------------------|---------------------------|
| MOVIMENTO | 10 - MUITO FORTE |
| COMERCIAL | 9 - FORTE |
| | 8 - Entre Forte e Regular |
| | 7 - Regular |
| | 6 - Entre Regular e Fraco |
| | 5 - Fraco |

| | |
|--------------------|-------------|
| Padrao | 10 - Luxo |
| Construtivo | 9 - Normal |
| | 8 - Baixo |
| | 7 - Popular |

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

| Nº | Índice Local | Padrao Construtivo | Movimento Comercial | Diferença Área | Valor Unitário | Fator Oferta | Fator Padrao Construt. | Fator Comercial | Fator local | Fator Área | Valor Homog. |
|----|--------------|--------------------|---------------------|----------------|----------------|--------------|------------------------|-----------------|-------------|------------|--------------|
| 1 | 100,00 | | 9 7,00 | 61,6% | R\$ 2.074,07 | 0,90 | 1,00 | 1,43 | 1,00 | 0,89 | R\$ 2.366,30 |
| 2 | 100,00 | | 9 7,00 | 0,3% | R\$ 2.571,43 | 0,90 | 1,00 | 1,43 | 1,00 | 1,00 | R\$ 3.303,34 |
| 3 | 100,00 | | 9 7,00 | 0,3% | R\$ 3.428,57 | 0,90 | 1,00 | 1,43 | 1,00 | 1,00 | R\$ 4.404,46 |
| 4 | 100,00 | | 9 7,00 | 58,7% | R\$ 2.068,97 | 0,90 | 1,00 | 1,43 | 1,00 | 0,90 | R\$ 2.381,65 |
| 5 | 100,00 | | 9 7,00 | 54,4% | R\$ 2.500,00 | 0,90 | 1,00 | 1,43 | 1,00 | 0,91 | R\$ 2.913,45 |
| 6 | 100,00 | | 8 7,00 | 65,8% | R\$ 3.000,00 | 0,90 | 1,13 | 1,43 | 1,00 | 0,87 | R\$ 3.794,24 |
| 7 | 100,00 | | 8 7,00 | 57,3% | R\$ 2.500,00 | 0,90 | 1,13 | 1,43 | 1,00 | 0,90 | R\$ 3.251,30 |
| 8 | 100,00 | | 9 7,00 | 99,3% | R\$ 3.285,71 | 0,90 | 1,00 | 1,43 | 1,00 | 1,09 | R\$ 4.604,90 |

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

| | |
|-------------------------|------|
| Número de dados | 8 |
| Graus de Liberdade | 7 |
| "t" de Student 80% bic. | 1,42 |

| | | |
|-------------------------|-----|----------|
| Valor máximo | R\$ | 4.604,90 |
| Valor mínimo | R\$ | 2.366,30 |
| Desvio padrão | R\$ | 843,96 |
| Erro padrão da amostra | R\$ | 318,99 |
| Coefficiente de variaçã | | 25% |

| | | |
|-----------------|-----|----------|
| Limite inferior | R\$ | 2.924,50 |
| Média amostral | R\$ | 3.377,45 |
| Limite superior | R\$ | 3.830,41 |

| | | |
|------------------------|-----|--------------|
| Valor unitário adotado | R\$ | 3.830,41 |
| Área | | 351,18 m2 |
| Valor final | R\$ | 1.345.164,89 |
| Na prática | R\$ | 1.345.000,00 |

| | | |
|------------------|-------|------|
| Chouvenet | Sup.= | 1,45 |
| p/8 elem. = 1,86 | Inf.= | 1,20 |

todos são pertinentes

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI VARIG 015/2012

PESQUISA DE MERCADO - VENDA LOJAS COMERCIAIS - ITAJAI/SC

abril-12

| Nº | Tipo | ENDEREÇO | BAIRRO | CIDADE | LOCAL | AREA (m2) | MOVIMENT | VALOR DE MERCADO | PADRAO CONSTRUTI | VALOR UNITÁRIO | FONTE DE INFORMAÇÃO | DDD | TELEFONE |
|-----|-----------|---------------------------------|--------|--------|--------|-----------|----------|------------------|------------------|----------------|---------------------|-----|-----------|
| 1 | LOJA | AV. CEL MARCOS KONDER 1313 LJ 1 | CENTRO | ITAJAI | 100,00 | 135,00 | 7,00 | R\$ 280.000,00 | | R\$ 2.074,07 | LBERTY | 47 | 3348-5877 |
| 2 | LOJA | RUA JOAO BAUER, 498 LJ 2 | CENTRO | ITAJAI | 100,00 | 350,00 | 7,00 | R\$ 900.000,00 | | R\$ 2.571,43 | LBERTY | 47 | 3348-5877 |
| 3 | LOJA | AV. CEL MARCOS KONDER 1313 LJ 3 | CENTRO | ITAJAI | 100,00 | 350,00 | 7,00 | R\$ 1.200.000,00 | | R\$ 3.428,57 | LBERTY | 47 | 3348-5877 |
| 4 | LOJA | AV. CEL MARCOS KONDER 805 LJ 3 | CENTRO | ITAJAI | 100,00 | 145,00 | 7,00 | R\$ 300.000,00 | | R\$ 2.068,97 | MERCEDES IMOV | 47 | 3349-3331 |
| 5 | LOJA | AV. CEL MARCOS KONDER 805 LJ 1 | CENTRO | ITAJAI | 100,00 | 160,00 | 7,00 | R\$ 400.000,00 | | R\$ 2.500,00 | MERCEDES IMOV | 47 | 3349-3331 |
| 6 | LOJA | RUA GIL STEIN 371 LJ 2 | CENTRO | ITAJAI | 100,00 | 120,00 | 7,00 | R\$ 360.000,00 | | R\$ 3.000,00 | NASCIMENTO | 47 | 3349-3104 |
| 7 | LOJA | RUA GIL STEIN, 373 LOJA | CENTRO | ITAJAI | 100,00 | 150,00 | 7,00 | R\$ 375.000,00 | | R\$ 2.500,00 | NASCIMENTO | 47 | 3349-3104 |
| 8 | LOJA | RUA JOAO BAUER, 498 LJ | CENTRO | ITAJAI | 100,00 | 700,00 | 7,00 | R\$ 2.300.000,00 | | R\$ 3.285,71 | ALEGRA | 47 | 3046-3500 |
| | | | | | | | | | | | | | |
| (*) | Avaliando | R. DR. PEDRO FERREIRA, 33 LOJA | CENTRO | ITAJAI | 100,00 | 278,00 | | - | - | | | | |



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ITAJAÍ
 CNPJ: 83.549.550/0001-91
 OFICIAL DESIGNADO: MARCOS AURÉLIO LEMOS

CERTIDÃO

Certifico - por me ter sido pedido verbalmente pela parte interessada, que revendo nos arquivos desta Serventia, os livros competentes, neles constatei que o imóvel sito nesta cidade de Itajaí-SC, representado pela sala terrea do Edifício Bonifacio Scmitt, designada por área 01, registrado na matrícula número **7.290**, datada de 27 de Julho de 1978, de propriedade de **VARIG S/A - VIAÇÃO AEREA RIO-GRANDENSE**, inscrito no CNPJ 92.772.821/0132-23, encontra-se **PENHORADO**, conforme registro número "5" na referida matrícula, em data de 27 de agosto de 2010, e ainda averbado sob o número "4" na referida matrícula o termo de arrolamento de bens e direitos (TAB), averbação esta feita em data de 13 de maio de 2005, ate a presente data.

O referido é verdade e dou fé.
 Itajaí-SC, 23 de Abril de 2012.

- Marcos Aurélio Lemos - Oficial Designado
- Tania Regina Carlos - Oficial Substituta
- Fernanda Cristina Marquetti - Escrevente Registral
- Heloíse Rebello Tavares - Escrevente Registral

Emolumentos:
 01 Certidão de Ônus/Reipersecutória..... R\$ 14,10
 Selos: R\$ 2,60
 Total: R\$ 16,70

| |
|--|
| Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização Normal CQX70884-GQLI Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br |
| Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização Normal CQX70885-09QT Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br |

****Validade: 30 dias****

**BOLSA DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS DO
RIO DE JANEIRO**

Departamento de Avaliações - CREA nº 1990-200849

LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI/VARIG - 007/2012

CLIENTE: S/A. (VARIG - VIAÇÃO AÉREA RIO
GRANDENSE) "FALIDO".

OBJETO: IMÓVEL COMERCIAL SITUADO NA RUA
ALEXANDRE DOHLER, Nº 277 - CENTRO -
MUNICÍPIO DE JOINVILLE/SC.

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO
PARA COMPRA E VENDA.

REF.: ABRIL / 2012

4164
g

ÍNDICE

| | |
|---|-------|
| 1.0 – OBJETIVO | 03/09 |
| 2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO | 03/09 |
| 3.0 – PREMISSAS BÁSICAS | 03/09 |
| 4.0 – METODOLOGIA ADOTADA | 04/09 |
| 5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL | 04/09 |
| 5.1 – Localização | |
| 5.2 - Logradouro de Situação | |
| 5.3 - Equipamentos Urbanos | |
| 5.4 – Circunvizinhança | |
| 5.5 - Transportes | |
| 6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO | 05/09 |
| 6.1 – Terreno | |
| 6.2 - Benfeitorias | |
| 7.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS | 06/09 |
| 8.0 – CONCLUSÃO | 09/09 |

ANEXOS:

- I CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO
- II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- III MEMÓRIA DE CÁLCULO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - OBJETIVO

O presente estudo patrimonial, solicitado por **S/A. (VARIG - VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE) "FALIDO"**, tem por objetivo a determinação dos Valores de Mercado para Compra e Venda, do imóvel comercial localizado na **Rua Alexandre Dohler, nº 277, no Centro - Município de Joinville/SC**, com base em dados técnicos e mercadológicos levantados e interpretados pelo corpo técnico da BNI, para abril do corrente ano.

2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO

Com base nas considerações, vistoria, informações obtidas e critérios adotados, adiante expostos, o **Valor de Mercado para Compra e Venda**, consignados neste laudo relativo ao imóvel comercial situado à **Rua Alexandre Dohler, nº 277, no Centro - Município de Joinville/SC**, nesta data é de: **R\$ 1.732.000,00 (hum milhão, setecentos e trinta e dois mil reais)**, para o mês de abril do corrente ano.

| IMÓVEL: RUA ALEXANDRE DOHLER, Nº 277 – CENTRO – JOINVILLE/SC | | | |
|--|------------|--------------------------|---|
| Área (m ²) | | MATRICULA | Valor de Mercado para Compra e Venda |
| Terreno | Construída | | |
| 1.312,50 | 560,00 | 19.783 – RGI 1º Circ. | R\$ 1.732.000,00 |

3.0 – PREMISSAS BÁSICAS

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT, além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados – Circulares nº 260 de 8 de julho de 2004 e 284 de 15 de fevereiro de 2005), etc.

O imóvel foi admitido como livre e desembaraçado de quaisquer comprometimentos, (judiciais e extra-judiciais) que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto os registrados no escopo do trabalho.

4266
b

As informações fornecidas pela consulente e/ou pelos representantes credenciados pela mesma foram consideradas satisfatórias, idôneas e tecnicamente adequadas ao processo, tendo sido a vistoria realizada em 18/04/2012, ocasião em que foram levantadas as características físicas e especificações do imóvel.

Este Laudo de Avaliação constitui peça única, não devendo, portanto, nenhuma informação isolada ser objeto de análise parcial ou de conclusões antecipadas.

4.0 - METODOLOGIA ADOTADA

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação, foi adotado o "Método Comparativo de Dados de Mercado".

O processo consiste na apuração do Valor de Mercado de um imóvel através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, recentemente transacionados ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos valores.

- Nível de Rigor

Quanto à **fundamentação** esta avaliação, embora tenha-se obtido um total de 19 pontos, considerando que se utilizou código alocado (padrão), esta avaliação enquadra-se segundo a NB - 14653-02/04 (antiga NBR-5676/88), como **Avaliação de Grau II**; quanto ao **nível de rigor** como de **Grau III** (amplitude do intervalo de confiança < 30%).

5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

5.1 - Localização:

Endereço: O imóvel está situado na Rua Alexandre Dohler, nº 277, no Centro, no trecho entre as Ruas Da. Francisca e Orestes Guimarães – Joinville/SC.

5.2 - Logradouro de Situação

A Rua Alexandre Dohler que integra o centro de Joinville, é limitada pelas Ruas Da. Francisca e Dr. João Colin.

Apresenta traçado retilíneo perfil plano, com pista asfaltada, passeios laterais em cimentado e iluminação a especial à base de vapor de mercúrio, com tráfego de veículos em ambos os sentidos, classifica-se como eixo secundário no contexto de circulação e comercial da cidade.

5.3 - Equipamentos Urbanos

Tratando-se de região central de Joinville, a região beneficia-se de toda a infra-estrutura existente, tais como: rede de distribuição de energia elétrica de baixa e alta tensão, água potável, rede telefônica, coleta de lixo, bombeiros, hospitais, gás, etc.

A região apresenta boa infra-estrutura comercial e de prestação de serviços disponíveis principalmente ao longo da Rua XV de Novembro e ruas adjacentes, com boa concentração de imóveis comerciais, inclusive agências bancárias e magazines, proporcionando excelente atendimento à população local.

5.4 - Circunvizinhança

Na vizinhança mais imediata do imóvel são encontrados imóveis residenciais de médio a bom padrão sócio-econômico, alguma transformadas para uso comercial, edifícios multifamiliares de ótimo padrão, com até com até 12 pavimentos e imóveis de comércio local. Destacando-se próximo ao imóvel, o Museu Sambaqui e mais afastados o Expocentro Edmundo Doubrava e o Centreventos Cau Hansen.

5.5 - Transportes

Disponível através da Av. José Vieira e João Colin e pela Rua Henrique Meyer, entre outras, proporcionando boa ligação com os demais bairros da cidade e municípios vizinhos.

6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO

O imóvel avaliando é constituído de uma residência unifamiliar, com dois pavimentos, edificada em centro de terreno, transformada para uso comercial, com as seguintes características básicas:

6.1 - Terreno:

Com frente para a Rua Alexandre Dohler, lado sul, com 27,70m; medindo pelo lado Oeste 48,00m, confrontado-se com terras de Edmundo Karl Gellert e pelo lado Leste, na extensão de 47,50m, confronta-se com terras de Temer Scmalz, Lilly Kaesemodel e Anne-Schmals, fazendo o travessão

4168
0

dos fundos, a Norte com 3 segmentos, medindo respectivamente em sentido Oeste-Leste, 12,30m estremando com terras de Dr. Renato Walter; 0,50m e 25,00m, estremando nessas duas linhas com terras de Agenor Dorchas, cotendo a área total de 1.312,50m².

Conforme Certidão do RGI da 1ª Circunscrição de Joinville, Matrícula nº 19.783, de 03.outubro.1980, Livro nº 2, ficha nº 1.

6.2 - Benfeitorias:

Trata-se de um edificação unifamiliar com dois pavimentos, transformada para uso comercial, edificada em centro de térreo, erigido em estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria revestida e pintada, esquadrias de madeira e cobertura em telhas de barro assentes em trama de madeira.

Composição:

Térreo: Garagem coberta, salão corrido, 4 salas, banheiros, hall de escadas e loja.

2º pavimento: Varanda frontal, 5 salas, hall de escadas, banheiros, copa e área descoberta.

Acabamentos:

Pisos: Em geral em cerâmica ou carpete em algumas salas.

Paredes: Cerâmica nos sanitários e cozinha e pintura sobre massa nas demais dependências.

Teto: Rebaixado em lambri de madeira ou gesso.

Outros: Escadas de interligação com degraus revestidos em mármore, banheiro com louça sanitária branca; bancada da copa em mármore; varanda frontal em madeira.

Área construída total: 560,00m² (informada).

Vida útil prevista: 80 anos.

Idade: aparente: 40 anos.

Vida útil residual: 40 anos.

Estado de conservação: Regular a ruim. Neces. reparos importantes.

Obs.: O documentário Fotográfico anexo, complementa a presente descrição.

7.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Para a determinação dos Valores de mercado do imóvel, utilizou-se o Metro-

do Comparativo de Mercado, que permite através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado, a comparação direta com outros imóveis assemelhados, recentemente transacionados ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas no mercado, sendo ponderados, tecnicamente, os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação de valores.

Assim, com base nos elementos obtidos na pesquisa desenvolveu-se o estudo comparativo, através da Estatística Clássica (Teoria das pequenas amostras), sobre uma amostra de 08 (oito) dados para venda, compreendendo três fases:

1. Homogeneização dos elementos componentes da amostra, para compatibilizá-la com o imóvel avaliando.
2. Determinação dos parâmetros básicos da amostra: média, desvio padrão, coeficiente de variação, etc.
3. Determinação do valor da área avalianda, em vista de seus atributos.

Estes elementos são submetidos a uma homogeneização técnica feita com o auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa a ponderação das características e atributos de dados pesquisados que exercem influência na formação de seus preços, tais como: área, localização, estado de conservação, padrão de acabamento e oferta. Os fatores usados nesta avaliação são os seguintes:

F1 - FATOR OFERTA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função das características de acabamento do imóvel e, do mercado imobiliário local, variando em torno de 10% a 30%.

F2 - FATOR DE TRANSPOSIÇÃO (Localização)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função da localização relativa dos mesmos, bem como sua posição (frente ou meio de rua), considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,6 a 1,40.

F3 - FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com imóvel avaliando, em função da área relativa dos mesmos, considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de 0,6 a 1,4, ou:

$$F3 = (s/S)^{1/4}$$

Onde: s = área do elemento de pesquisa

4170
g

S= área do imóvel avaliando

Quando a variação entre as duas áreas for menor que 30%; ou

$$F3 = (s/S)^{1/8}$$

Quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%.

F4 - FATOR DE PADRÃO E CONSERVAÇÃO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função do padrão construtivo e seu estado de conservação relativa dos mesmos, considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,6 a 1,40.

- Temos pois:

| PARÂMETROS | COMPRA E VENDA |
|--------------------|--------------------------------|
| Xm = | R\$ 3.092,60/m ² |
| Dp = | Dp = R\$ 793,91/m ² |
| Cv = | Cv = 25,70% |
| "t" Student = 1,35 | "t" Student = 1,42 |

Intervalos de Confiança:

Limite Sup./Infer. : R\$ Xm/m² ± "T" x (dp/m² / (n-1)^{0,5})

Com base na amostra empregada, se obteve o seguinte intervalo de confiança, conforme preconizado pela NBR-14653-02/04, Norma Brasileira Para Avaliação de Imóveis Urbanos:

| INTERVALO DE CONFIANÇA A 80% | | | |
|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| TIPO. | Limite inferior | Limite Central | Limite superior |
| VENDA | R\$ 2.666,50/m ² | R\$ 3.092,60/m ² | R\$ 3.518,70/m ² |

Para a atribuição do valor do imóvel avaliando, considerou-se entre outros, os seguintes fatores:

- O reduzido número de ofertas no mercado local, na região de influência;
- Imóvel implantado em terreno multifamiliar e,
- Amostra composta de ofertas.

Assim, aplicando-se a área privativa do imóvel avaliando ao valor unitário adotado, considerando seu atributos, obteve-se o montante avaliatório, em números redondos, de:

V mercado = R\$ 1.732.000,00 (hum milhão, setecentos e trinta e dois mil reais)

8.0 - CONCLUSÃO:

Baseados no escopo acima desenvolvido e considerando todos os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local, **AVALIAMOS o Valor de Mercado para Compra e Venda**, para o imóvel comercial situado na **Rua Alexandre Dohler, nº 277, no Centro - Município de Joinville/SC**, em: **R\$ 1.732.000,00 (hum milhão, setecentos e trinta e dois mil reais)**, para abril do corrente ano.

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2012.

JÚLIO ORLANDO D. M. DE ALMEIDA
Engenheiro
CREA Nº 32.171-D/ RJ

MARCUS VINICIUS R. LOPES
Diretor e Responsável Técnico
CREA Nº 103.790-D/RJ

OBS: Este laudo é constituído de 09 páginas em uma só de suas faces, numeradas em seqüência de 1 a 09, todas devidamente rubricadas.

ANEXOS:

- I CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO
- II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- III MEMÓRIA DE CÁLCULO

4172
b

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BNI/VARIG - 007/2012

ANEXO I

CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO

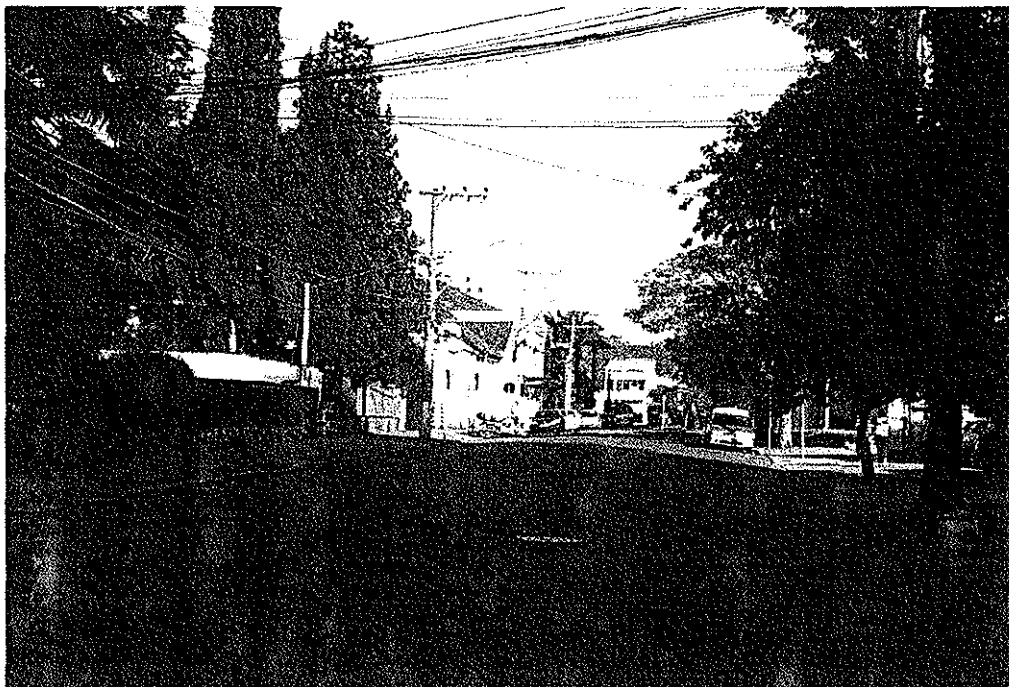
4174
g

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BNI/VARIG - 007/2012

A N E X O I I

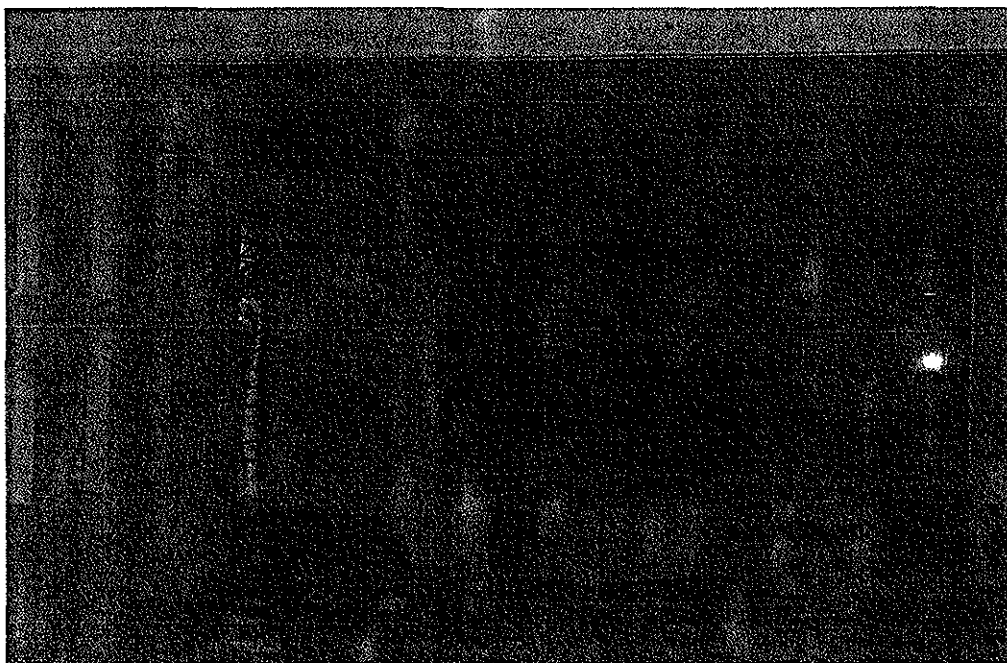
DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO



Rua Alexandre Dohler – Centro – Joinville/SC.



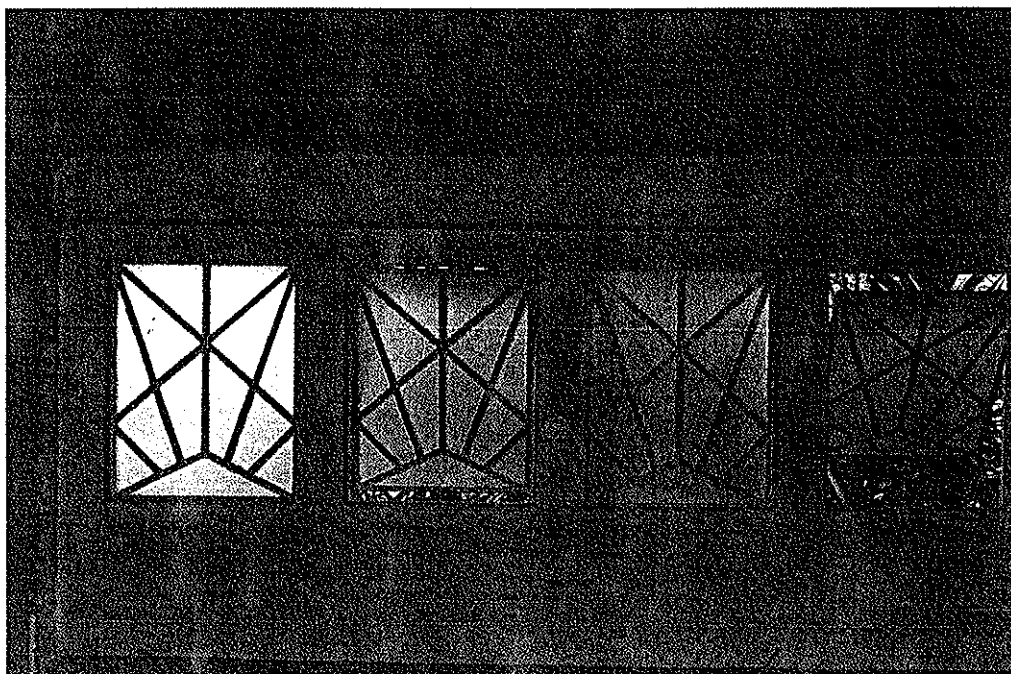
Imóvel Avaliando. Rua Alexandre Dohler, 260 – Centro – Joinville/SC.



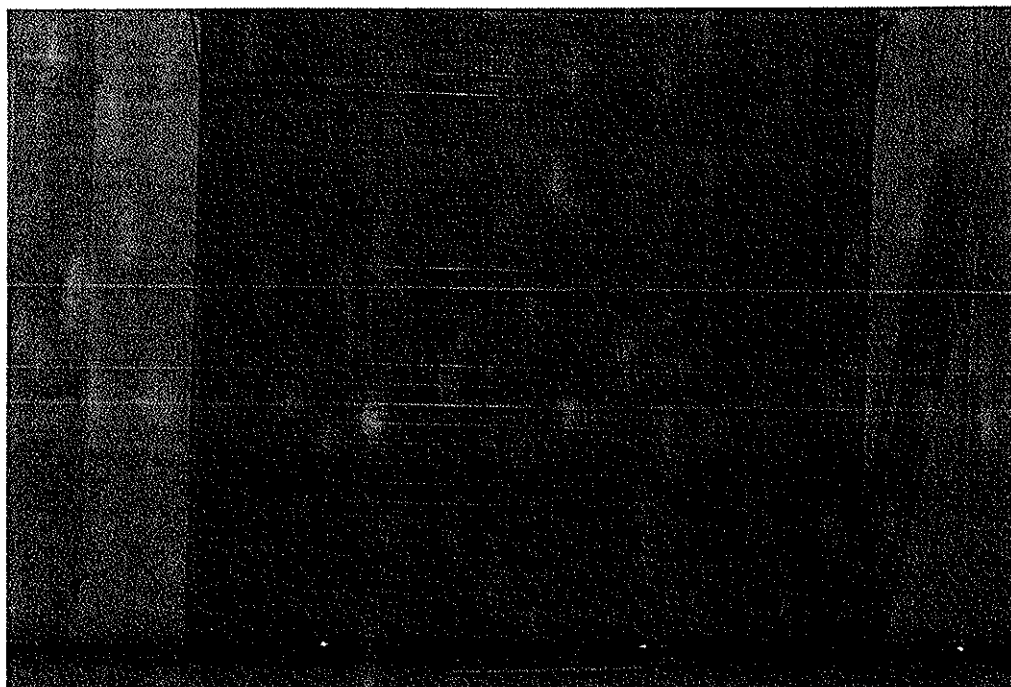
Detalhes internos. Salão – Térreo.



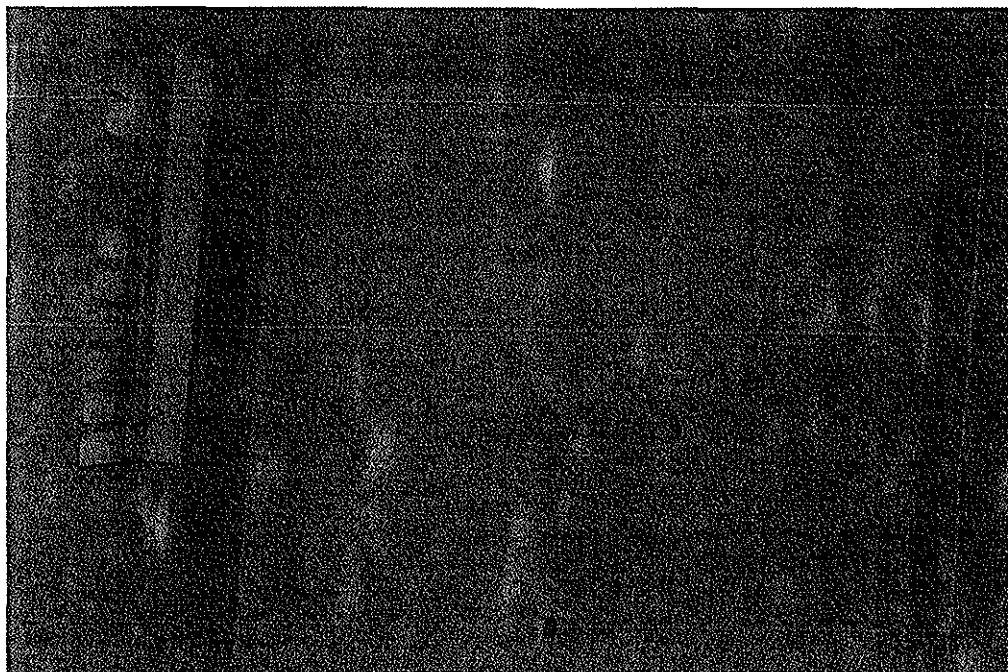
Detalhes internos. Garagem coberta e loja ao fundo.



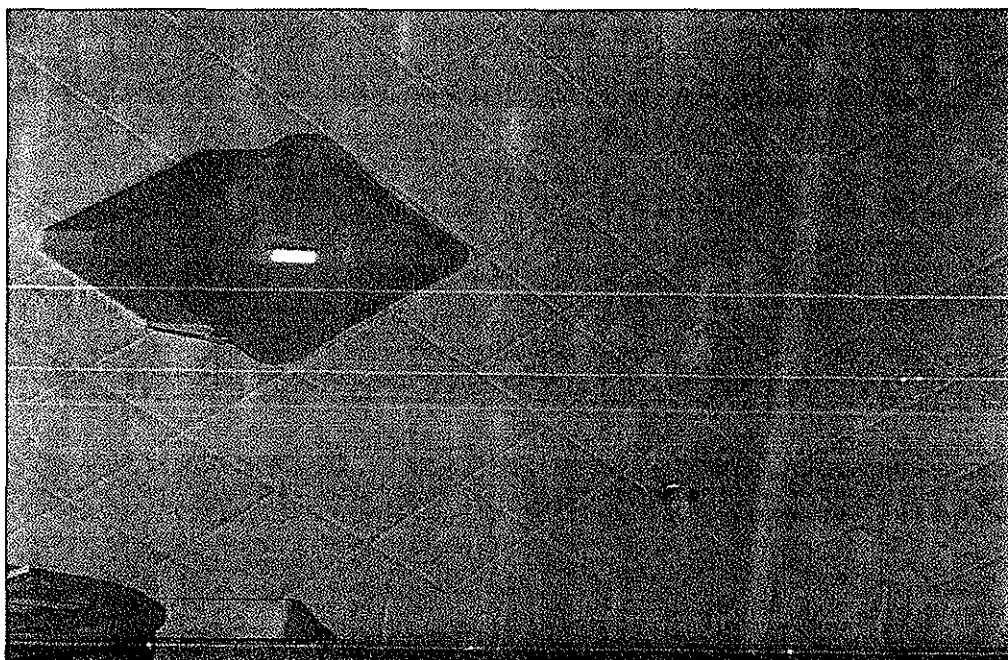
Detalhes internos. Sala – 2º pavimento.



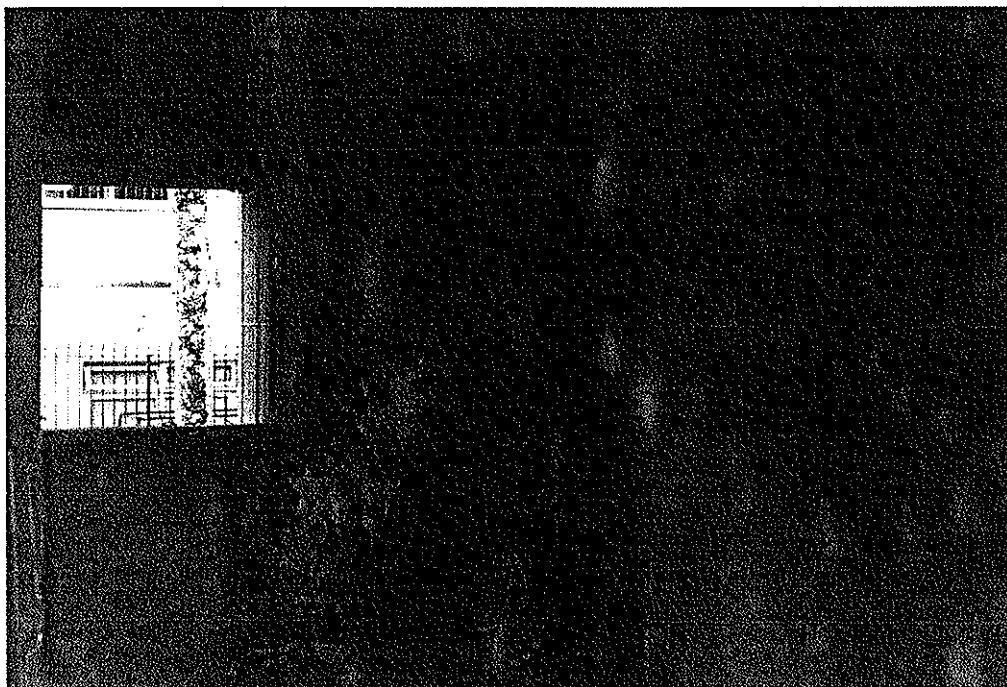
Detalhes internos. Loja – Térreo.



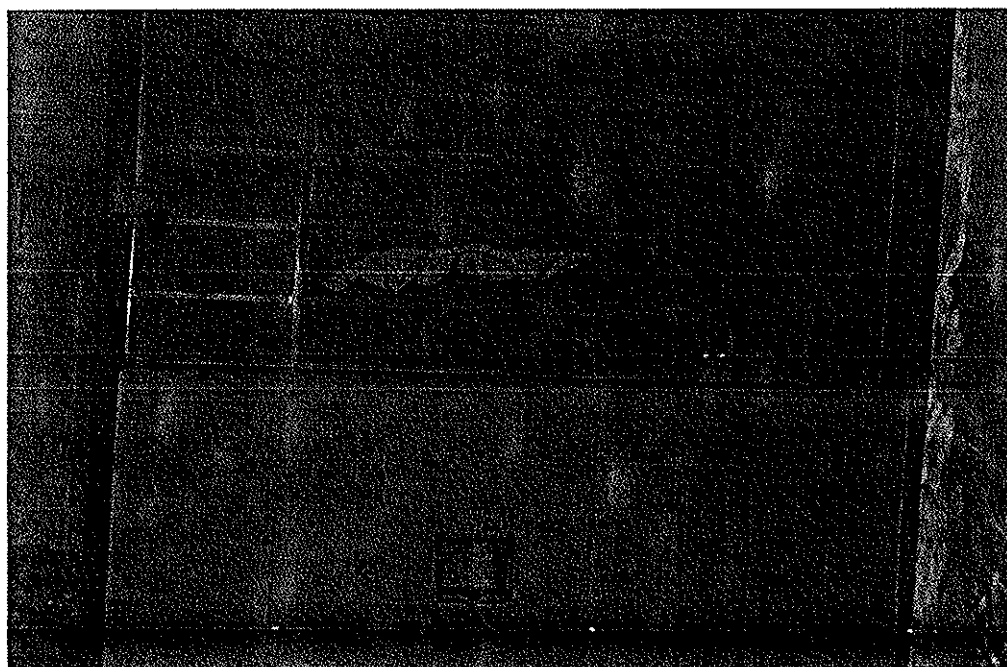
Detalhes internos. Sala – 2º pavimento.



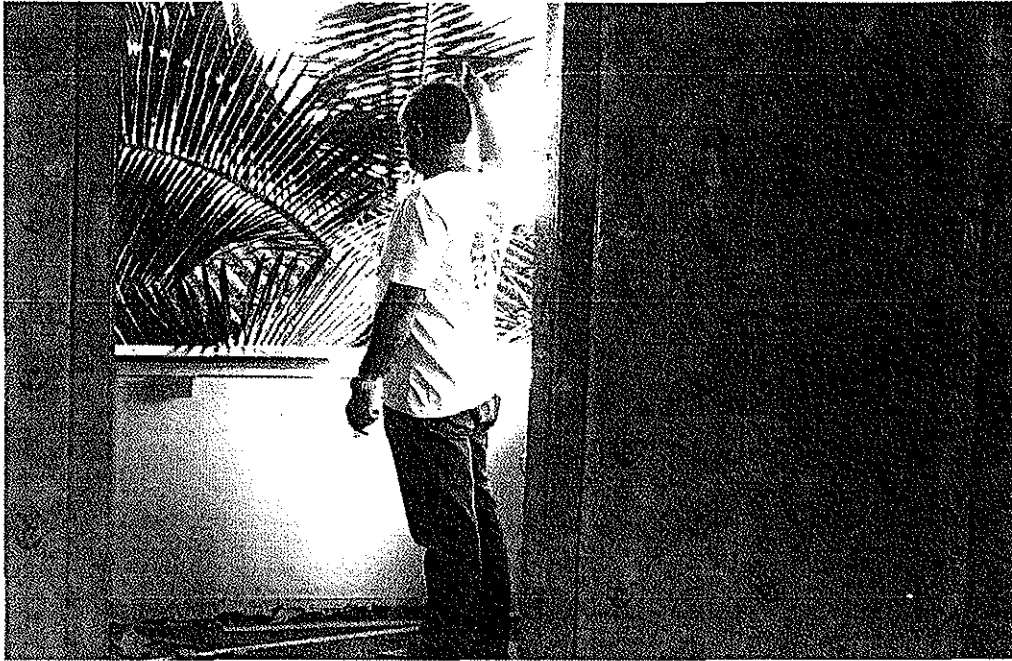
Detalhes internos. Banheiro - 2º pavimento.



Detalhes internos. Sala – 2º pavimento (parcialmente destruída por fogo).



Detalhes internos. Copa – 2º pavimento.



Detalhes internos. Copa e área externa.



Detalhes internos. Fachada frontal.

4181
g

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BNI/VARIG - 007/2012

ANEXO III

MEMÓRIA DE CÁLCULO

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI/VARIG - 007/2012

PESQUISA DE MERCADO - CASA NO CETRO - JOINVILLE/SC
REF.: ABRIL/2012

| Nº | TIPO IMÓVEL | ENDEREÇO | BAIRRO | CIDADE | UF | TRANS. | ÁREA TERRENO | ÁREA CONSTR. | VALOR DE MERCADO | VALOR UNITÁRIO | FONTE DE INFORMAÇÃO | DDD | TELEFONE |
|-----|-------------|---|----------|-----------|----|---------|--------------|--------------|------------------|----------------|---------------------|------|-----------|
| 1 | Casa | Rua Dr. João Colin, esq. A. Dohér | CENTRO | JOINVILLE | SC | oferta | 1232 | 435,00 | R\$ 3.500.000,00 | R\$ 8.045,98 | Sulamit Kaiser | (47) | 3028-0000 |
| 2 | Casa | Rua Itajai | CENTRO | JOINVILLE | SC | oferta | 1288,59 | 175,00 | R\$ 1.300.000,00 | R\$ 7.428,57 | Triângulo Imóveis | (47) | 3433-3599 |
| 3 | Casa | Rua Rio Branco | CENTRO | JOINVILLE | SC | oferta | 1083 | 480,00 | R\$ 2.120.000,00 | R\$ 4.416,67 | Triângulo Imóveis | (47) | 3433-3599 |
| 4 | Casa | Rua Alexandre Dohér, esq. G. Vargas (vendida) | AMÉRICA | JOINVILLE | SC | oferta | 1520 | 650,00 | R\$ 1.500.000,00 | R\$ 2.307,69 | Sulamit Kaiser | (47) | 3028-0000 |
| 5 | Casa | Rua Dr. João Colin, prox. A. Dohér | CENTRO | JOINVILLE | SC | oferta | 1200 | 1.150,00 | R\$ 2.100.000,00 | R\$ 1.826,09 | Manchester Imóveis | (47) | 3435-3842 |
| 6 | Casa | Rua Helmuth Fatigather, esq. Pedro Lessa | B. VISTA | JOINVILLE | SC | oferta | 360 | 415,00 | R\$ 650.000,00 | R\$ 1.566,27 | Phator Imóveis | (47) | 3028-5060 |
| 7 | Casa | Rua Pe. Carlos, próx. Shopping Muller. | CENTRO | JOINVILLE | SC | oferta | 914 | 1.650,00 | R\$ 2.500.000,00 | R\$ 1.515,15 | LG Imóveis | (47) | 3422-2300 |
| 8 | Casa | RUA ALEXANDRE DOHLER, 277 | CENTRO | JOINVILLE | SC | vendida | 1800 | 580,00 | R\$ 4.500.000,00 | R\$ 7.758,62 | Phator Imóveis | (47) | 3028-5060 |
| (*) | Avalianda | RUA ALEXANDRE DOHLER, 277 | CENTRO | JOINVILLE | SC | | 1312 | 560,00 | | | | | |

418/1

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI/VARIG - 007/2012

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Área | 560,00 m ² |
| Local | 80 pontos |
| Padrão | 80 Neces. reapros |
| Infraestrut. Local | 9 |
| Área terreno | 2603 m ² |

Infra. estr. loc. 10 - completa
9 - regular
8 - fraca

Padrão 120 - alto
100 - alto
90 - médio bom estado
80 - médio neces. reparos
70 - baixo

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

| Nº | Índice Local | Padrão construtivo | Infra local | Diferença ar. Terr. | Diferença Área | Valor Unitário | Fator Oferta | Fator Local | Fator Infr. | Fator area terreno | Fator Padrão | Fator uso | Fator Área | Valor Homog. |
|----|--------------|--------------------|-------------|---------------------|----------------|----------------|--------------|-------------|-------------|--------------------|--------------|-----------|------------|--------------|
| 1 | 100 | 120,00 | 10 | 52,7% | 22,3% | R\$ 8.045,98 | 0,90 | 0,80 | 0,90 | 1,21 | 0,67 | 1,00 | 0,97 | R\$ 4.060,37 |
| 2 | 90 | 120,00 | 10 | 50,5% | 68,8% | R\$ 7.428,57 | 0,90 | 0,89 | 0,90 | 1,19 | 0,67 | 1,00 | 0,86 | R\$ 3.675,72 |
| 3 | 100 | 90,00 | 10 | 58,4% | 14,3% | R\$ 4.416,67 | 0,90 | 0,80 | 0,90 | 1,25 | 0,89 | 1,00 | 0,96 | R\$ 3.047,84 |
| 4 | 90 | 70,00 | 9 | 41,6% | 16,1% | R\$ 2.307,69 | 1,00 | 0,89 | 1,00 | 1,14 | 1,14 | 1,00 | 1,02 | R\$ 2.732,22 |
| 5 | 90 | 80,00 | 8 | 53,9% | 105,4% | R\$ 1.826,09 | 0,90 | 0,89 | 1,13 | 1,21 | 1,00 | 1,00 | 1,09 | R\$ 2.182,23 |
| 6 | 80 | 70,00 | 8 | 86,2% | 25,9% | R\$ 1.566,27 | 0,90 | 1,00 | 1,13 | 1,64 | 1,14 | 1,00 | 0,96 | R\$ 2.862,71 |
| 7 | 90 | 70,00 | 9 | 64,9% | 194,6% | R\$ 1.515,15 | 0,90 | 0,89 | 1,00 | 1,30 | 1,14 | 1,00 | 1,14 | R\$ 2.059,83 |
| 8 | 100 | 120,00 | 10 | 100,0% | 3,6% | R\$ 7.758,62 | 1,00 | 0,80 | 0,90 | 1,10 | 0,67 | 1,00 | 1,01 | R\$ 4.119,90 |

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

| | |
|------------------------|------|
| Número de dados | 8 |
| Graus de Liberdade | 7 |
| "t" de Student 80% bic | 1,42 |

| | |
|------------------------|--------------|
| Valor máximo | R\$ 4.119,90 |
| Valor mínimo | R\$ 2.059,83 |
| Desvio padrão | R\$ 793,91 |
| Erro padrão da amost | R\$ 300,07 |
| Coefficiente de variaç | 25,7% |

| | |
|-----------------|--------------|
| Limite inferior | R\$ 2.666,50 |
| Média amostral | R\$ 3.092,60 |
| Limite superior | R\$ 3.518,70 |

| | | |
|--------------|---------|------|
| Chauvenet: | Sup.: = | 1,29 |
| (p/8 = 1,86) | Inf.: = | 1,30 |

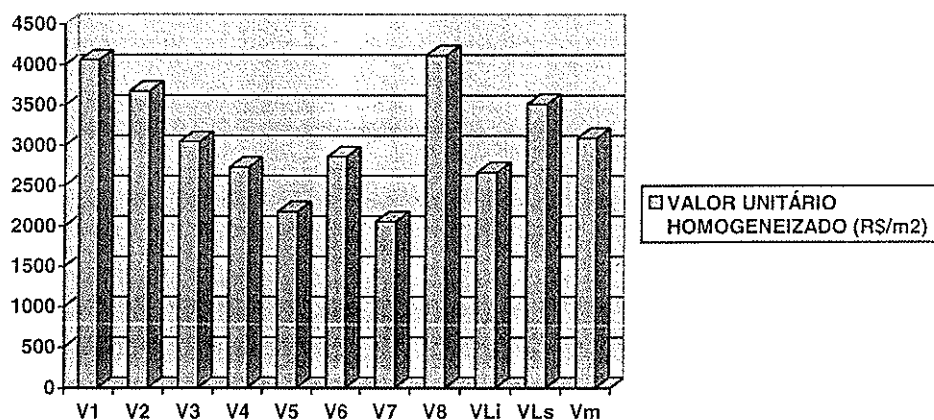
| | | |
|------------------------|------------------|----------------------------|
| Valor unitário adotado | R\$ 3.092,60 | (terreno aprov. Multifam.) |
| R\$ | 560,00 | |
| Valor final | R\$ 1.731.858,00 | |
| Na prática | R\$ 1.732.000,00 | |

la
2/8/12
E B/h

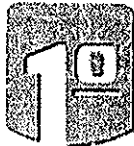
GRÁFICO DOS RESÍDUOS

| ELEMENTO | VALOR UNITÁRIO ESTIMADOS (R\$/m ²) |
|----------|--|
| V1 | 4060,37 |
| V2 | 3675,72 |
| V3 | 3047,84 |
| V4 | 2732,22 |
| V5 | 2182,23 |
| V6 | 2862,71 |
| V7 | 2059,83 |
| V8 | 4119,90 |

LIMITE INFERIOR : R\$ 2.666,50/m²
 LIMITE SUPERIOR : R\$ 3.518,70/m²
 MÉDIA : R\$ 3.092,60/m²



Amplitude do intervalo: $(3.518,70 - 2.666,50)/3.092,60 = 0,2755 = 27,55$ (Grau III)



4185

J

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha Nº 1

Ano 1.980

Matrícula Nº 19.783

Data: 03 de Outubro de 1.980

IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade., fazendo frente na rua Alexan-
..... dre Döhler, lado Sul, com 27,70 ms (Vinte e Sete Metros e Se-
tenta Centímetros); medindo pelo lado Oeste 48,00 ms (Quarenta e Oito.
Metros), confrontando-se com terras de Edmundo Karl Cellert e pelo la-
do Leste, na extensão de 47,50 ms (Quarenta e Sete Metros e Cinqüenta,
Centímetros); confronta-se com terras de Werner Schmalz, Lilly Kaesemo-
del e Anne-Lore Schmalz; fazendo o travessão dos fundos a Norte com 03
(Três) linhas, medindo respectivamente sem sentido Oeste-Leste, 12,30-
ms (Doze Metros e Trinta Centímetros); extremado com terras do Dr. Re-
nato Walter; 0,50 ms (Cinqüenta Centímetros) e 15,00 ms (Quinze Metros,
extremado nessas duas linhas com terras de Agenor Dorchas; contendo a
area total de 1.312,50 ms²; (Mil, Trezentos e Doze Metros e Cinqüenta,
Centímetros Quadrados); Edificado com uma casa residencial, de alvena-
ria sob nº 277.-.

PROPRIETÁRIO: ELISABETH ANGÉLICA RIGGENBACH MEDEIROS., uruguaia, viúva
do lar, portadora do CIC nº 419.428.149-20., residente e domiciliada -
nesta cidade,.-.

REGISTRO ANTERIOR: Matrículas nºs R-1-19.745 e R-1-19.746; do livro nº
02 (Registro Geral) deste cartório: (FUSÃO).-.

FORMA DO TÍTULO: Requerimento da proprietária solicitando unificação -
de imóvel de acordo com o artigo 234 da lei 6.015 de 31 de Dezembro de
1.973, regulamentada pela lei 6.216 de 30 de Junho de 1.975;.-.

Oficial Substº *João Antônio*

L.C.

R-1. Em 03 de Novembro de 1.980.-.

Pela escritura de 06 de Outubro de 1.980, do cartório do tabelião desig-
nado Rodrigo Octávio Lobo, do 2º tabelionato de notas desta comarca (Lº
283 fls. 96/97); A proprietária: ELISABETH ANGÉLICA RIGGENBACH MEDEIROS,
uruguaia, viúva, do lar, portadora da Cart. Ident. para estrangeiros RG-
5092-SC e do CIC de nº 419.429.149-20, residente e domiciliada nesta ci-
dade; **VENDEU** o imóvel objeto da presente matrícula ao sr. **SYLVIO ALBRE-
CHT SCHMALZ.**, brasileiro, industrial, portador do CPF nº 002.903.369-34
casado com ARLETE FISCHER SCHMALZ., residente e domiciliado nesta cida-
de; pelo valor de CR\$6.000.000,00 (Seis Milhões de Cruzeiros);-.

Oficial *[assinatura]*

L.C.

R-2:- Em 19 de Janeiro de 1.983

Pela escritura de 22 de Dezembro de 1.982, do Cartório do 1º Ofício de
Notas, desta Comarca (Lº 275, fls. 050); o proprietário já qualificado

Continua no verso...

CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS — 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

Oficial: Beatriz Mº Loyola da Rosa
Joinville — Santa Catarina





Continuação da Matrícula Nº 19.783

e sua mulher ARLETE FISCHER SCHMALZ, de prendas do lar, brasileira, casados pelo Regime da Comunhão Universal de Bens, CPF nº 002.903.869-34, residente e domiciliada nesta cidade; venderam o imóvel à VARIG S/A. - VIAÇÃO AÉREA - RIO GRANDENSE, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro em Porto Alegre - RS., inscrita no CGC/MF sob nº 92.772.821/0132-23, neste ato representada pelo Gerente Administrativo de sua Filial, nesta cidade, o sr. FLÁVIO AUGUSTO CARVALHO, brasileiro, casado, aeroviário, CIC nº 252.362.530-04, residente e domiciliado nesta cidade, conforme procuração; pelo valor de R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de cruzeiros), pagáveis da seguinte forma: No ato R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de cruzeiros) ficando o saldo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de cruzeiros), representados por uma Nota Promissória desse exato valor, com vencimento para 20.01.1983, vinculada à escritura, e que os vendedores a recebem "pro soluto". Inscrição Imobiliária nº 13-27-0024-0080-0159-0000.

Oficial *[assinatura]*

m.l.

R-3: - Em, 15 de Agosto de 1.995.-

Conforme Mandado de Penhora e Registro, passado aos 27.07.1995, pela MMA. Juíza do Trabalho Substituta da 2ª Junta de Conciliação e Julgamento desta cidade, Dra. VERA MARISA VIEIRA RAMOS, extraído dos autos do Processo nº.977/91, entre partes: Mario Sérgio Machado contra Varig S/A Viação Rio Grandense, fica o imóvel desta matrícula PENHORADO. - Valor do débito: - R\$ 31.392,31 (Trinta e um mil, trezentos e noventa e dois reais e trinta e um centavos) atualizado até 09.06.1995. - (15:15hs).-.-.-.-.-.

Oficial *[assinatura]*

LCM.

AV-4: - Em, 27 de Março de 1.998.-

Conforme Mandado de Desaverbação de Penhora, passado aos 05.03.1998, pela MMA. Juíza do Trabalho Substituta da 2ª Junta de Conciliação e Julgamento desta cidade, Dra. MARIA APARECIDA NORCE FURTADO, fica CANCELADA a penhora, referente ao processo nº. 977/91, registrada no R-3 acima.- Dou fé.-.-.-.-.-.

Oficial *[assinatura]*

[assinatura]

LCM.



4186
/

**BOLSA DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS DO
RIO DE JANEIRO**
Departamento de Avaliações - CREA nº 1990-200849

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI VARIG - 016/2012**

CLIENTE: S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE) "FALIDO".

OBJETO: IMÓVEL COMERCIAL SITUADO NA AVENIDA PAULISTA, Nº 1.765 / CONJUNTOS 11 E 12 - CERQUEIRA CESAR - MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP.

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO PARA VENDA.

REF.: ABRIL/2012

ÍNDICE

| | |
|--|--------------|
| 1.0 – OBJETIVO | 03/10 |
| 2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO | 03/10 |
| 3.0 – PREMISSAS BÁSICAS | 03/10 |
| 4.0 – METODOLOGIA ADOTADA | 04/10 |
| 5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL | 05/10 |
| 5.1 – Localização | |
| 5.2 - Logradouro de Situação | |
| 5.3 - Equipamentos Urbanos | |
| 5.4 – Circunvizinhança | |
| 6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO | 06/10 |
| 6.1 – Edifício Scarpa | |
| 6.2 - Unidades avaliandas | |
| 7.0 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS | 07/10 |
| 7.1 – Avaliação dos conjuntos 11 e 12 | |
| 8.0 – CONCLUSAO | 09/10 |

ANEXOS:

- I CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO**
- II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO**
- III MEMÓRIA DE CÁLCULO**

4188
g

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - OBJETIVO

O presente estudo patrimonial, solicitado por **S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE) "FALIDO"**, tem por objetivo a determinação dos valores de Mercado para Compra e Venda, do imóvel comercial localizado na **Avenida Paulista, nº 1.765 / Conjuntos 11 e 12 – Cerqueira Cesar - Município de São Paulo - SP**, com base em dados técnicos e mercadológicos levantados e interpretados pelo corpo técnico da BNI.

2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO

Com base nas considerações, vistoria, informações obtidas e critérios adotados, adiante expostos, o **Valor de Mercado para Compra e Venda**, consignados neste laudo relativos ao imóvel comercial situado à **Avenida Paulista, nº 1765, conjuntos 11 e 12, no bairro de Cerqueira Cesar - Município de São Paulo/SP**, nesta data são de:

| VALOR FINAL DOS IMÓVEIS | | | |
|-------------------------|----------------------|---------------------|------------------|
| IMÓVEL | ÁREA CONSTRUÍDA | MATRICULA 13ºRGI/SP | COMPRA E VENDA |
| Conjunto 11 | 163,80m ² | 64.566 | R\$ 2.347.000,00 |
| Conjunto 12 | 375,55m ² | 64.567 | R\$ 5.148.000,00 |

3.0 – PREMISSAS BÁSICAS

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT, além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados – Circulares nº 260 de 8 de julho de 2004 e 284 de 15 de fevereiro de 2005), etc.

Cabe salientar ainda que, face ao objetivo deste trabalho, que o imóvel foi avaliado sob a premissa de encontrar-se livre, bem como isento de ônus judiciais e extrajudiciais e de quaisquer comprometimentos ou gravames.

As informações fornecidas pela consultante e/ou pelos representantes credenciados pela mesma consideradas satisfatórias, idôneas e técnica-mente adequadas ao processo, tendo sido a vistoria realizada na data de 25/04/2012, ocasião em que foram levantadas todas as características

4184
7

físicas e especificações do imóvel e dados referentes ao contexto urbano em que o mesmo se insere.

1.0 - METODOLOGIA ADOTADA

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação, foi adotado o "Método Comparativo de Dados de Mercado".

O processo consiste na apuração do Valor de Mercado de um imóvel através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, recentemente transacionados ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos valores.

- Nível de Rigor

Quanto à **fundamentação** esta avaliação, embora tenha-se obtido um total de 13 pontos, considerando que se utilizou código alocado (padrão), esta avaliação enquadra-se segundo a NB - 14653-02/04 (antiga NBR-5676/88), como **Avaliação de Grau II**; quanto ao **nível de rigor** como de **Grau III** (amplitude do intervalo de confiança < 30%).

| <i>Descrição</i> | <i>Comentário</i> | <i>Grau</i> |
|--|---|-------------|
| 1. Características do Imóvel Avaliando. | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | III |
| 2. Coleta de mercado | Características conferidas pelo autor do laudo | III |
| 3. Quantidade mínima de dados de mercado utilizados. | 08 | II |
| 4. Identificação dos dados de mercado. | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados. | II |
| 5. Extrapolação conforme B.5.2. | Admitida apenas para uma variável. | II |
| 6. Intervalo admissível de ajuste para cada fator . | 0,50 a 1,50 - | I |
| Total de pontos: | | 13 |

4190
9

5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

5.1 - Localização:

Endereço: O imóvel está situado na Av. Paulista, nº 1.765, no bairro de Cerqueira Cesar - Município de São Paulo/SP, no trecho entre as Ruas Pe. João Manuel e Ministro Rocha Azevedo.

5.2 - Logradouro de Situação

A Avenida Paulista, que integra o bairro de Cerqueira Cesar, está delimitada pelas Ruas Bernardino de Campos e da Consolação. Apresenta traçado retilíneo, perfil plano com duas pistas asfaltadas, separadas por canteiro central, passeios laterais largos, em pedras portuguesas ou cimentados e iluminação a especial à base de vapor de mercúrio, com tráfego intenso de veículos em ambos os sentidos, classificando-se como principal logradouro de circulação e comercial do bairro.

5.3 - Equipamentos Urbanos

Tratando-se de região central da cidade, a região beneficia-se de toda a infra-estrutura existente, tais como: rede de distribuição de energia elétrica de baixa e alta tensão, água potável, rede telefônica, coleta de lixo, bombeiros, hospitais, gás canalizado, etc.

A região apresenta uma sofisticada e completa infra-estrutura comercial e de prestação de serviços disponíveis, com grande concentração de imóveis comerciais, inclusive agências bancárias e grandes magazines, proporcionando excelente atendimento à população local.

5.4 - Circunvizinhança

Na vizinhança mais imediata do imóvel são encontrados edifícios comerciais de médio a alto padrão sócio-econômico, com até 30 pavimentos, sobrados antigos adaptados para uso comercial, instituições governamentais e religiosas, destacando-se nas proximidades, o Masp e a Praça Rodrigo Lefevre.

5.5 - Transportes

Pelas Avenidas Paulista, Consolação, 9 de Julho e pela Rua Augusta, entre outras, circulam diversas linhas de ônibus comuns e especiais, complementadas pelos trens do Sistema Metropolitano de São Paulo, através das Estações Consolação e Trianom, proporcionando excelente ligação com os demais bairros da cidade e municípios vizinhos.

4191
7

6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO

6.1 - Edifício Scarpa

Trata-se de um edifício comercial, edificado em centro de terreno (afastado das divisas), erigido em estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria revestida, composto de pavimento subsolo (setores condominiais), térreo (portaria e lojas comerciais), sobreloja, 1º ao 12º pavimentos tipo (grupos comerciais) e cobertura (caixa d'água, casa de máquinas, etc).

Apresenta a fachada em concreto pintado, com esquadrias de alumínio e vidros lisos nos pavimentos superiores e em granito polido ao nível térreo, acesso através de galeria lateral, ajardinada, escadas com degraus em granito.

Com padrão construtivo médio, idade de cerca de 30 anos, apresenta o hall principal com piso em granito, paredes com pé-direito duplo, em pintura sobre massa e portas em vidros blindex, teto em laje.

O acesso vertical é garantido por 3 (três) elevadores Schindler com capacidade para 17 passageiros, além de escadas de ligação com degraus em mármore, com ante-câmara e portas corta-fogo. O estado de conservação é bom.

6.2 - Unidades Avaliandas – Conjuntos 11 e 12

O **conjunto 11**, localizado no 1º pavimento do Edifício Scarpa e de fundos, constitui-se de salão corrido, subdivididos por divisórias removíveis e armários, uma sala de escritórios e 1 copa.

O **conjunto 12**, posicionado de frente para a Av. Paulista, apresenta salão corrido subdividido por divisórias removíveis e armários e, 2 salas de diretoria, sendo uma com banheiro.

Os conjuntos apresentam ainda, dois banheiros coletivos, localizados na área de acesso aos elevadores, comum aos dois conjuntos, com louça sanitária em cor e bancada em granito. Os pisos são em carpete nas salas e, em cerâmica na copa e banheiros, teto rebaixado em gesso com luminárias embutidas, dutos de ar central e detectores de fumaça e as paredes são emassadas e pintadas nas salas e em cerâmica nos banheiros;

As louças sanitárias são em cor, com bancadas em granito; copa com bancada em granito e acesso por portas de vidro blindex.

4192
07

Áreas construídas: 163,80m² - conjunto 11.

375,55m² - conjunto 12.

Áreas úteis: 149,50m² - conjunto 11.

289,90m² - conjunto 12.

Vida útil prevista: 80 anos.

Idade aparente: 30 anos.

Vida útil residual: 50 anos.

Estado de conservação: Regular.

Vagas de garagem: sem vagas de garagem.

Obs.: O documentário Fotográfico anexo, complementa a presente descrição.

7.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

O método comparativo permite através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado, a comparação direta com outros imóveis assemelhados, recentemente transacionados ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas no mercado, sendo ponderados, tecnicamente, os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação de valores.

Assim, com base nos elementos obtidos na pesquisa desenvolveu-se o estudo comparativo, através da Estatística Clássica (Teoria das pequenas amostras), sobre as amostra levantadas, compreendendo três fases:

1. Homogeneização dos elementos componentes da amostra, para compatibilizá-la com o imóvel avaliando.
2. Determinação dos parâmetros básicos da amostra: média, desvio padrão, coeficiente de variação, etc.
3. Determinação do valor da área avalianda, em vista de seus atributos.

Estes elementos são submetidos a uma homogeneização técnica feita com o auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa a ponderação das características e atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação de seus preços, tais como: área, localização, estado de conservação, padrão de acabamento e oferta. Os fatores usados nesta avaliação são os seguintes:

F1 - FATOR OFERTA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função das características de acabamento do imóvel e, do mercado imobiliário local, variando em torno de 10% a 30%, conforme o imóvel.

F2 - FATOR DE PADRÃO CONTRUTIVO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função do movimento e importância comercial, dos mesmos considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,6 a 1,40. Sendo Grau 10 – Alto Luxo; 9 – Luxo; 8 – Entre Luxo e Normal; 7 – Normal; 6 – Baixo; 5 - Popular.

F3 - FATOR DE PARQUEAMENTO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função do número de vagas de garagem relativa dos mesmos, considerando-se 5% do valor do imóvel para cada vaga a ele pertencente. Sendo razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,6 a 1,40.

F4 - FATOR DE LOCAL (Localização)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função da localização em relação a maior importância econômica para a região em estudo, considerando-se como razoável a utilização dentro da faixa de: 0,60 a 1,40.

F5 - FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com imóvel avaliando, em função da área relativa dos mesmos, considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de 0,6 a 1,4, ou:

$$F5 = (s/S)^{1/4}$$

Onde: s = área do elemento de pesquisa
S = área do imóvel avaliando

Quando a variação entre as duas áreas for menor que 30%; ou

$$F5 = (s/S)^{1/8}$$

Quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%.

Assim, aplicando-se os atributos dos imóveis avaliando a conforme memória de cálculo do Anexo III, à equação inferida, foram obtidos os seguintes limites para o intervalo de confiança de 80%, para a área disponível:

4194
of

| INTERVALO DE CONFIANÇA A 80% VENDA | | | |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| ÁREA | Limite Inferior | Valor Central | Limite Superior |
| 163,80m ² | R\$ 13.048,80/m ² | R\$ 13.686,17/m ² | R\$ 14.323,54/m ² |
| 375,55m ² | R\$ 12.053,44/m ² | R\$ 12.879,58/m ² | R\$ 13.705,73/m ² |

O intervalo de confiança acima calculado constitui-se no campo de arbítrio do avaliador, com 80% de probabilidade do valor estar nele contido.

Assim, tendo em vista o acima exposto e, considerando que todas as variáveis independentes formadoras de valores foram consideradas, atribuímos ao imóvel, conforme suas características físicas (área, conservação, etc.), o seguinte valor, em números redondos:

| VALOR FINAL DOS IMÓVEIS | | | |
|--------------------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------|
| IMÓVEL | ÁREA CONSTRUÍDA | MATRICULA 13ºRGI/SP | COMPRA E VENDA |
| Conjunto 11 | 163,80m ² | 64566 | R\$ 2.347.000,00 |
| Conjunto 12 | 375,55m ² | 64567 | R\$ 5.148.000,00 |

- Atribuição de Valor

Tendo em vista que todas as variáveis independentes formadoras de valores foram consideradas e, ainda:

1. *Tratar-se de um imóvel com frente para circulação do prédio;*
2. *Tratar-se de amostra composta de ofertas e a situação atual do mercado imobiliário;*
3. *O cenário positivo da economia como um todo, com influência na liquidez dos imóveis.*

8.0 - CONCLUSÃO:

Baseados no escopo acima desenvolvido e considerando todos os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local, **AVALIAMOS os Valores de Mercado para Compra e Venda**, para os imóveis comerciais situados na **Avenida Paulista, nº 1.765, Conjuntos 11 e 12 - no bairro de Cerqueira Cesar - Município de São Paulo/SP**, em:

4195
g

| VALOR FINAL DOS IMÓVEIS | | | |
|--------------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| IMÓVEL | ÁREA CONSTRUÍDA | MATRICULA 13º RGI/SP | COMPRA E VENDA |
| Conjunto 11 | 163,80m ² | 64.566 | R\$ 2.347.000,00 |
| Conjunto 12 | 375,55m ² | 64.567 | R\$ 5.148.000,00 |

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2012.

JÚLIO ORLANDO D. M. DE ALMEIDA
Engenheiro
CREA N° 32.171-D/ RJ

MARCUS VINICIUS R. LOPES
Diretor e Responsável Técnico
CREA N° 103.790-D/RJ

OBS: Este laudo é constituído de 10 páginas em uma só de suas faces, numeradas em seqüência de 1 a 10, todas devidamente rubricadas.

ANEXOS:

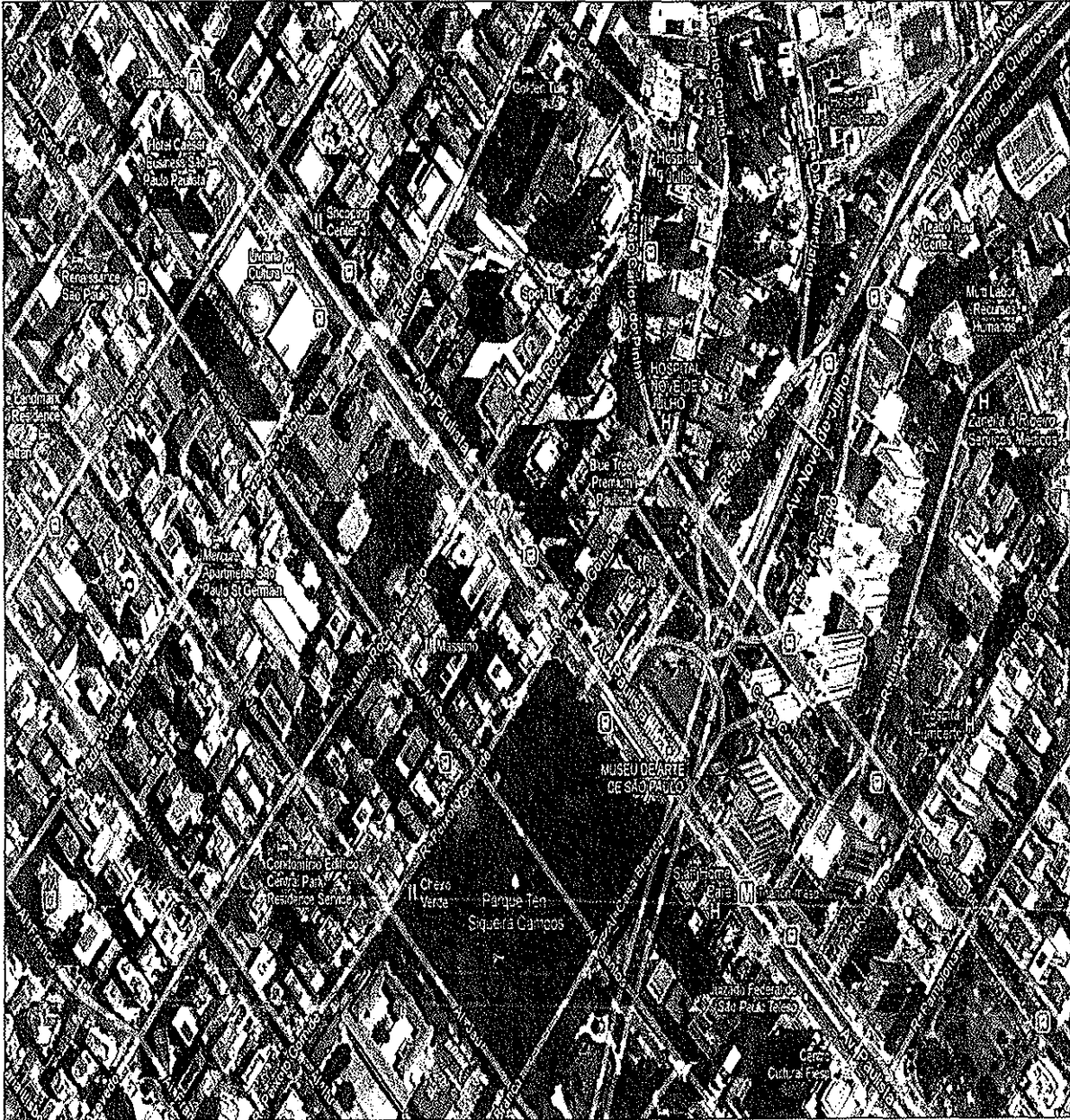
- I CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO
- II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- III MEMÓRIA DE CÁLCULO

4196
8

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI/VARIG - 016/2012**

ANEXO I

CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO



4198
0

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI/VARIG - 016/2012**

A N E X O I I

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

4199
8



AVENIDA PAULISTA, 1.765 – FACHADA DO EDIFÍCIO SCARPA

4200
g



LOGRADOURO A ESQUERDA DO IMOVEL



LOGRADOURO A DIREITA DO IMOVEL

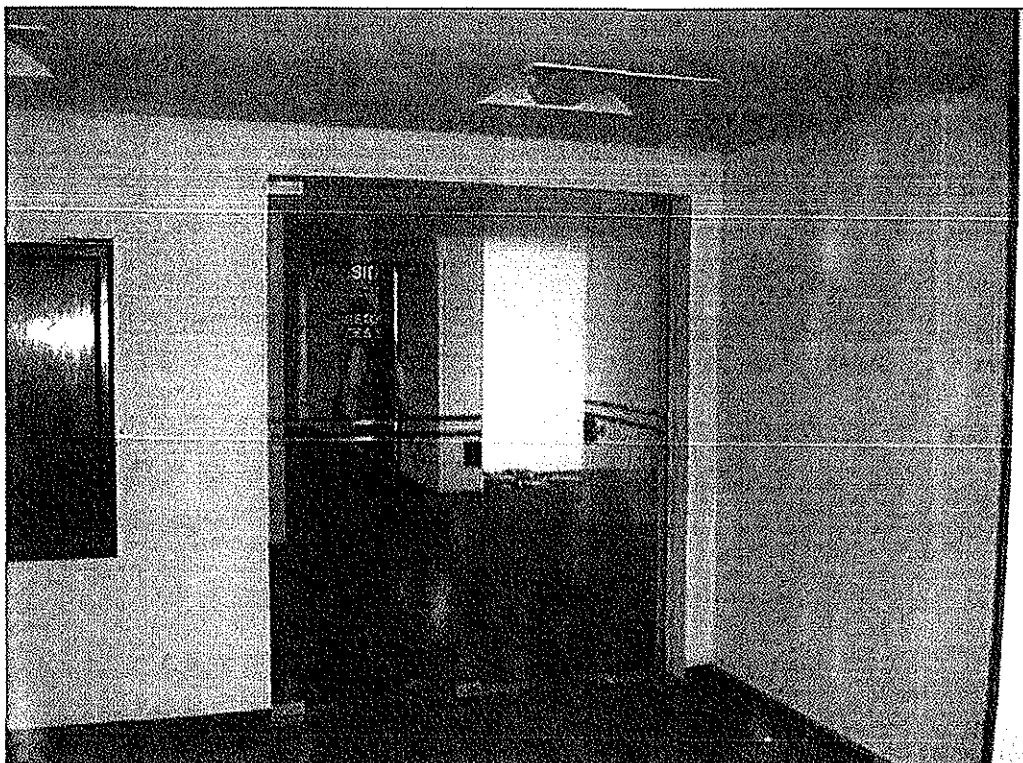


ACESSO AS SALAS PELO TERREO DA GALERIA

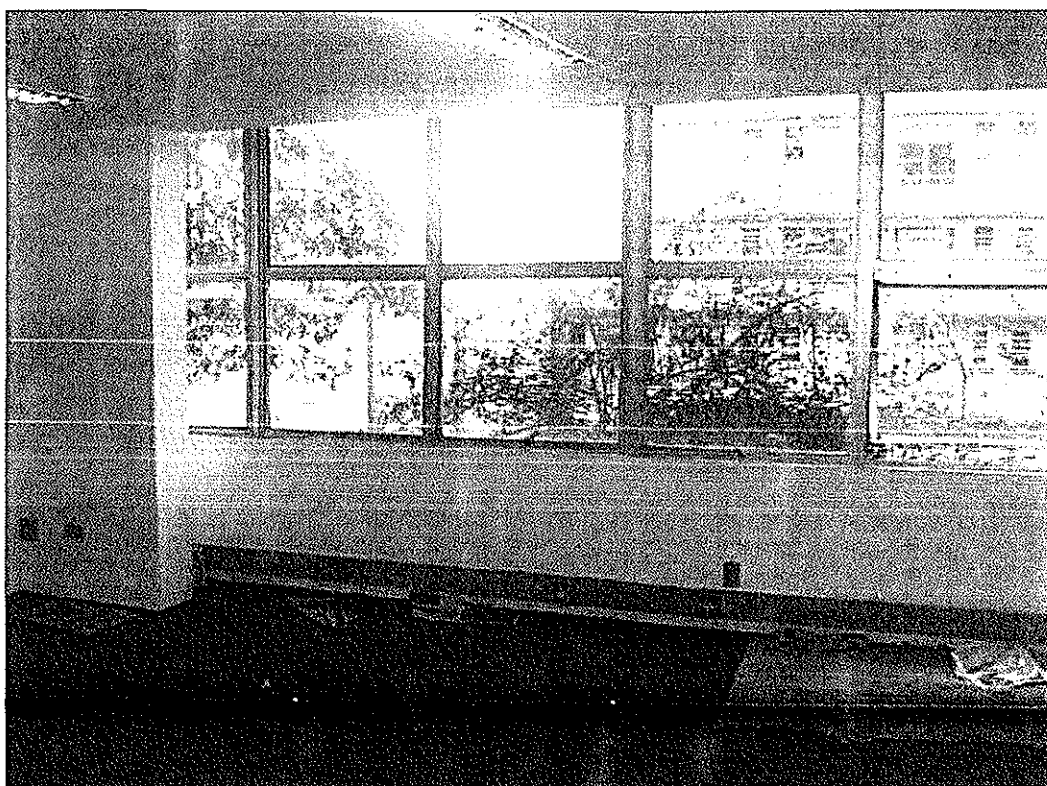


HALL DOS ELEVADORES

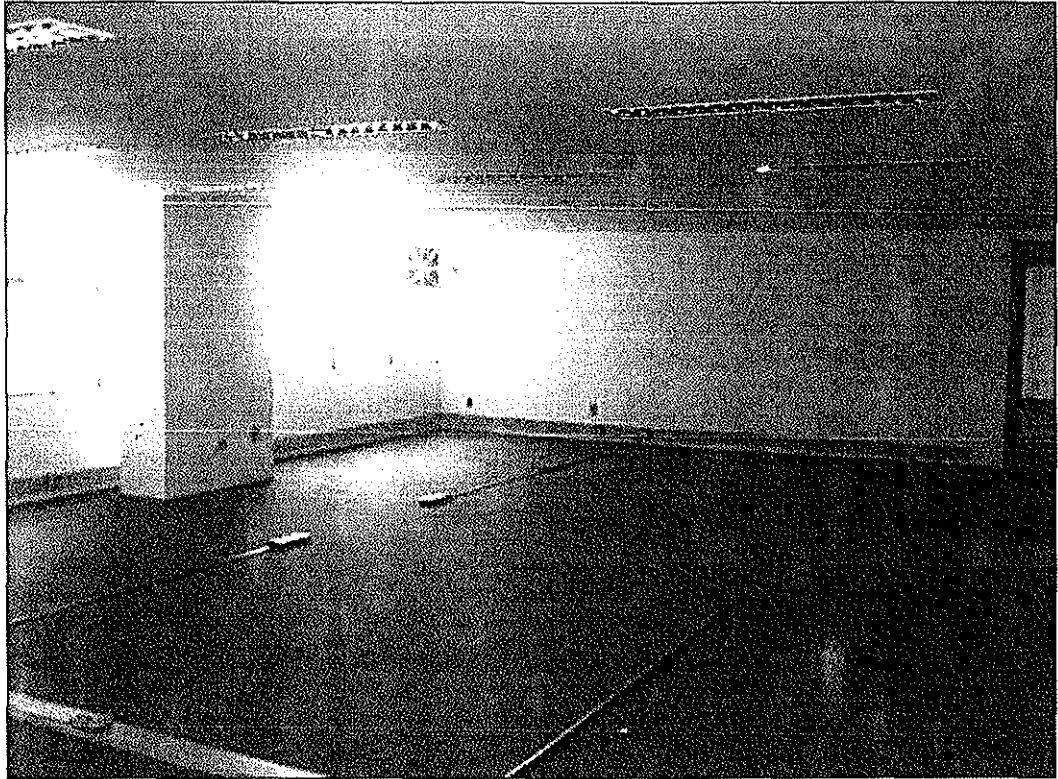
420
7



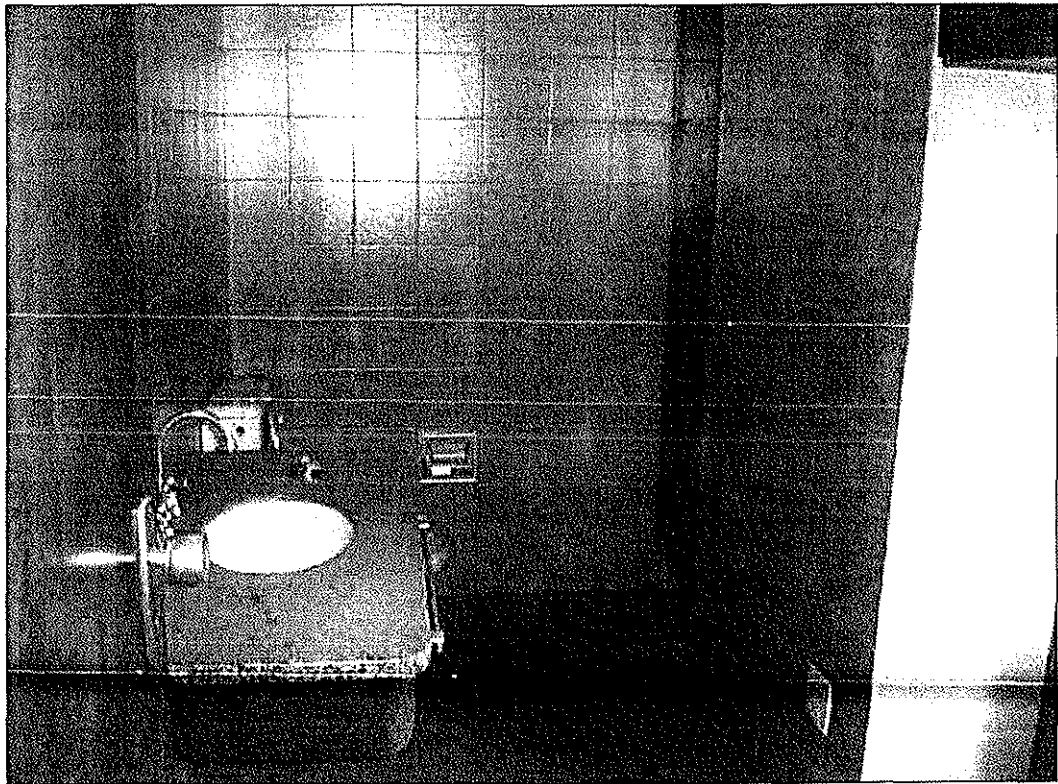
CONJUNTO 12 – ENTRADA



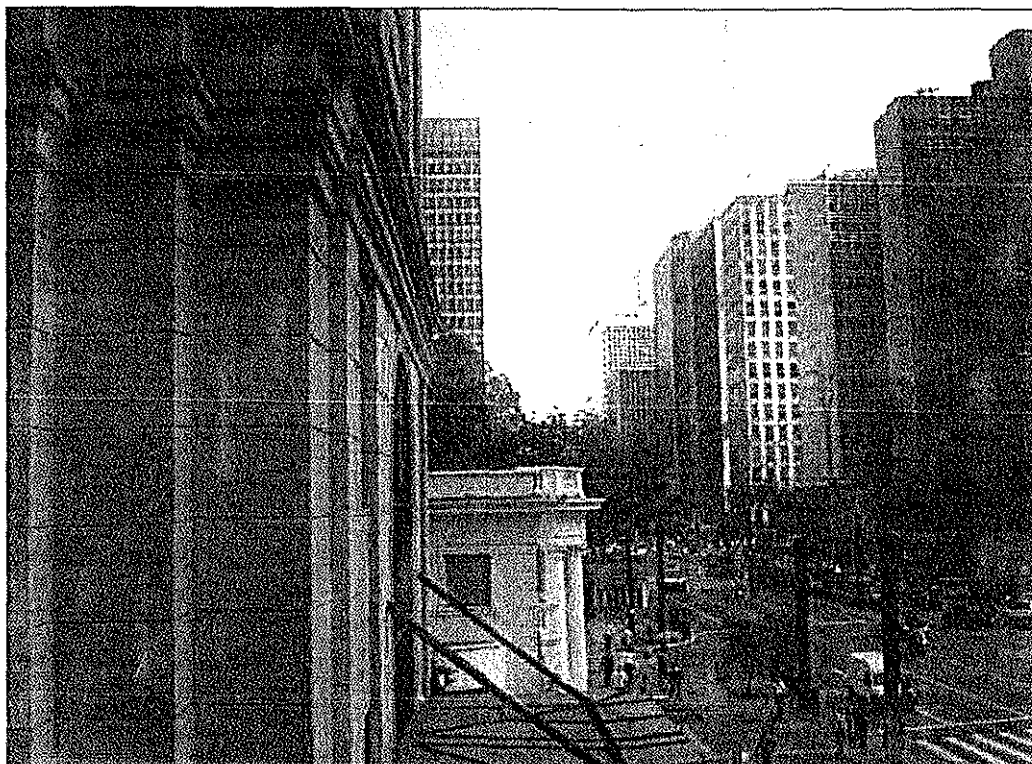
SALA TIPO – CONJUNTO 12



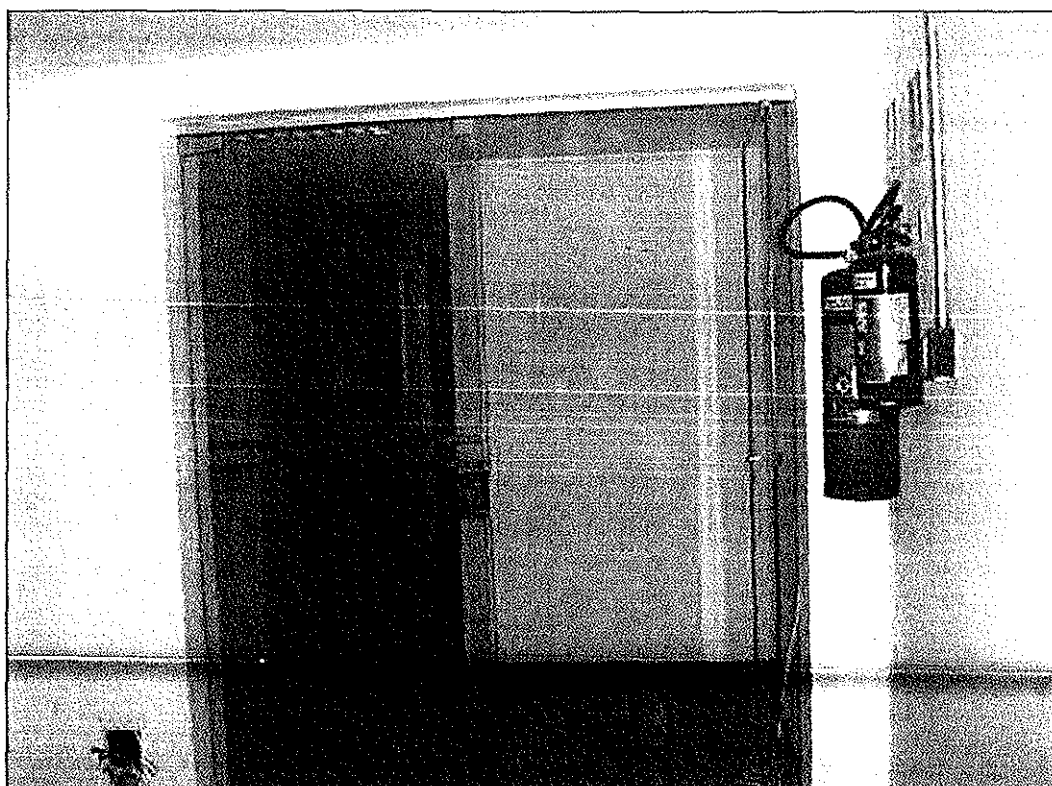
SALA TIPO – CONJUNTO 12



SANITARIO - TIPO



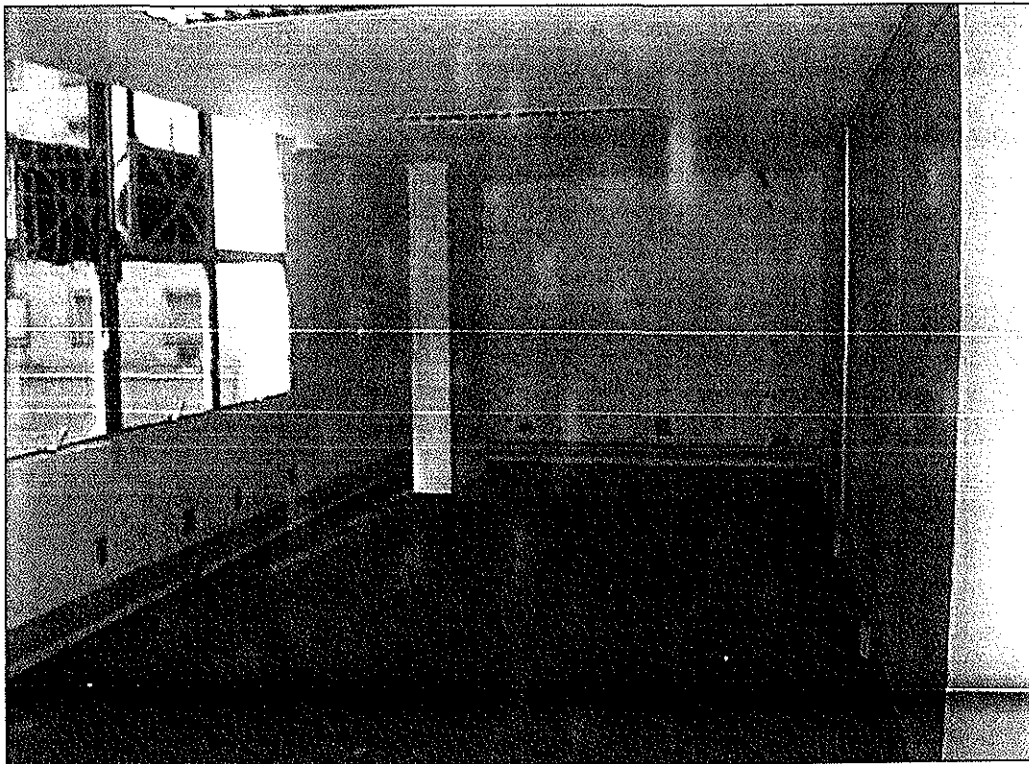
VISTA A PARTIR DA JANELA DO CONJUNTO 12



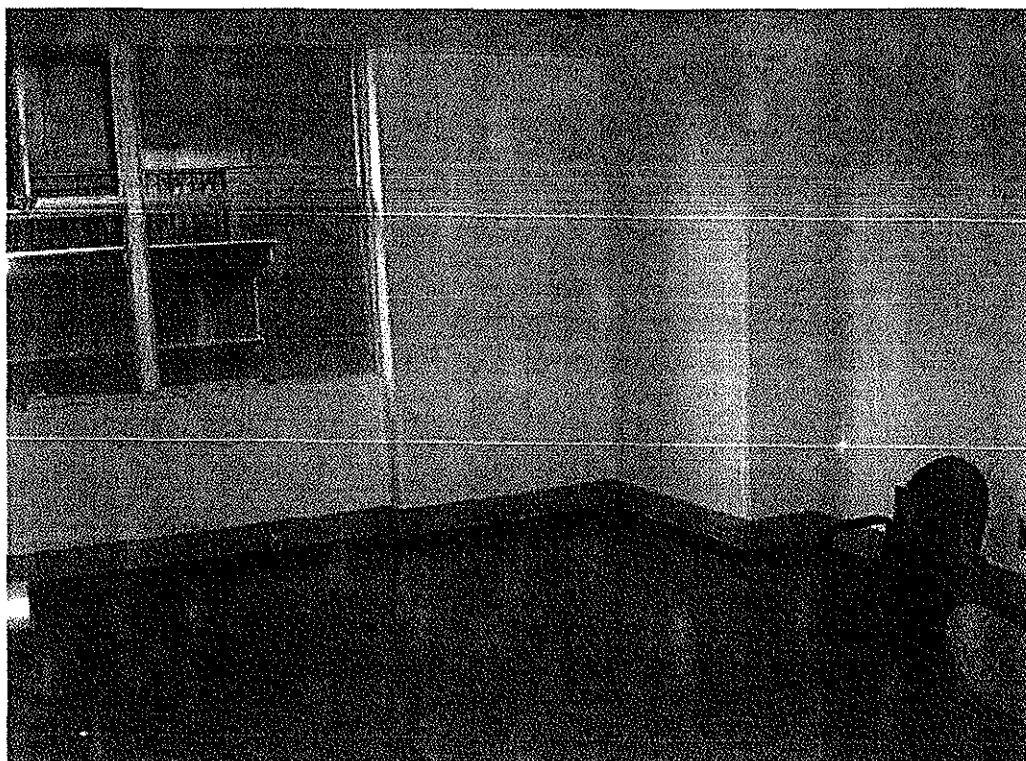
ENTRADA CONJUNTO 11



SALA TIPO – CONJUNTO 11



SALA TIPO – CONJUNTO 11



SALA TIPO – CONJUNTO 11

4207
9

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI/VARIG - 016/2012**

ANEXO III

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Juizo de Direito da 1ª Vara Empresarial
Processo:

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que:

ENCERREI à fls. 4207 o 21º volume destes autos.

INICIEI à fls. _____ o _____ volume destes autos.

Rio, ____/____/2012.