

Avaliado em \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_  
 Destinação Final:  
 Guarda permanente  
 Amostragem  
 Eliminar em \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_



CÓDIGO DE BARRAS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
 PODER JUDICIÁRIO  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

ETIQUETA DE LEITURA ÓTICA

**0260447-16.2010.8.19.0001**

13/09/2010 - 16:05  
3º Oficial Reg. Dep.

Cartório da 1ª Vara Empresarial - Empresarial  
 Falência de Empresas, Sociad. Empresariais, Microempresas e Empresas de Reg. Publ. -  
 Requerimento - Autofalência

M Fal: MASSA FALIDA DE S.A. (VIAGEM AÉREA RIO-GRANDENSE)  
 M Fal: MASSA FALIDA DE RIO SUL LINHAS AEREAS S A  
 M Fal: MASSA FALIDA DE NORDESTE LINHAS AEREAS S A  
 Adv: Wagner Braganca (RJ109734)  
 Adv: Fábio Nogueira Fernandes (RJ109739)

ETIQUETA DE DISTRIBUIÇÃO

0260447-16.2010.8.19.0001

Interess: BRASILIAN AMERICAN MERCHANT BANK  
 Adv: Rita Maria da Conceição Miranda (RJ052604)  
 Adv: Renata Oliveira Breves (RJ104026a)  
 Interess: PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A.  
 Adv: Cláudio Costa e Castro (RJ140535)  
 Adm. Jud: LUCKS CONTADORES ASSOCIADOS LTDA  
 Interess: AMADEUS BRASIL LTDA  
 Adv: Vítor Carvalho Lopes (RJ131298)  
 Interess: FÁBIO AGUIAR MUNHOZ SOARES  
 Interess: ANITREIA CRISTINA KLIPPEL MUNHOZ SOARES



JUIZ ..... Dr. ....

**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. <sup>1208</sup> ~~820~~ o <sup>2º</sup> volume destes autos.

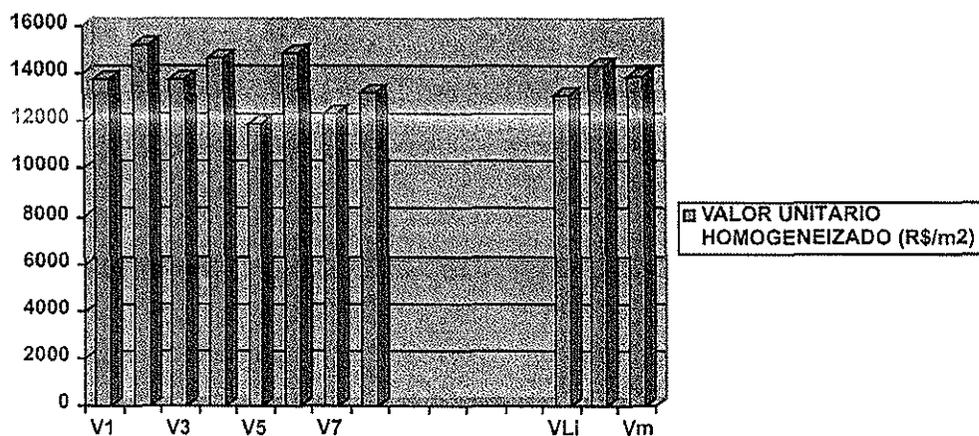
Rio, 16/05/2012.

4206  
9/

GRÁFICO DOS RESÍDUOS - CONJUNTO 11

ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO ESTIMADOS (R\$/m <sup>2</sup> )
V1	R\$ 13.773,41
V2	R\$ 15.201,55
V3	R\$ 13.786,55
V4	R\$ 14.587,16
V5	R\$ 11.866,04
V6	R\$ 14.797,26
V7	R\$ 12.289,59
V8	R\$ 13.187,81

LIMITE INFERIOR : R\$ 13.048,80/m<sup>2</sup>  
LIMITE SUPERIOR : R\$ 13.686,17/m<sup>2</sup>  
MÉDIA : R\$ 14.323,54/m<sup>2</sup>



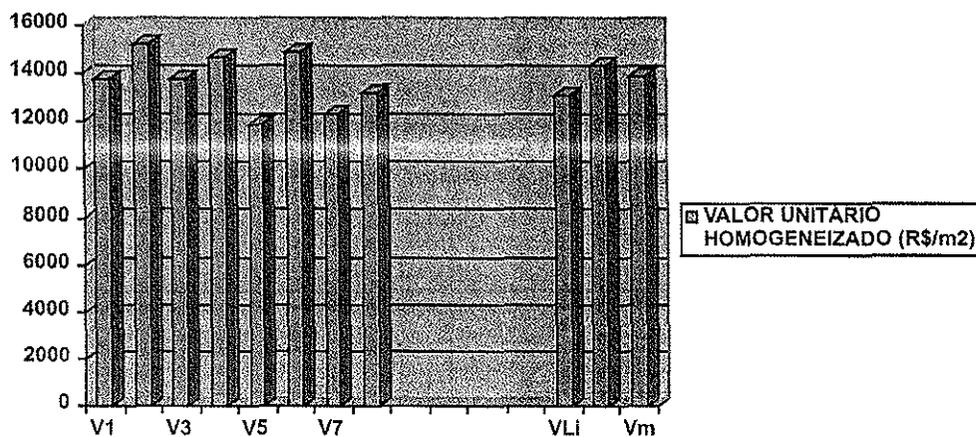
Amplitude do intervalo:  $(14.323,54 - 13.048,80) / 13.686,17 = 0,095 = 9\%$  (Grau III)

4209  
g

GRÁFICO DOS RESÍDUOS - CONJUNTO 12

ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO ESTIMADOS (R\$/m <sup>2</sup> )
V1	R\$ 13.069,94
V2	R\$ 13.703,88
V3	R\$ 12.428,29
V4	R\$ 13.880,58
V5	R\$ 12.034,12
V6	R\$ 11.857,27
V7	R\$ 10.495,71
V8	R\$ 15.566,88

LIMITE INFERIOR : R\$ 12.053,44/m<sup>2</sup>  
LIMITE SUPERIOR : R\$ 13.705,73/m<sup>2</sup>  
MÉDIA : R\$ 12.879,58/m<sup>2</sup>



Amplitude do intervalo:  $(13.705,73 - 12.053,44) / 12.879,58 = 0,13 = 13\%$  (Grau III)

4210  
9

## LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI VARIG 016/2012

PESQUISA DE MERCADO - VENDA SALAS COMERCIAIS - SAO PAULO/SP

abril-12

Nº	Tipo	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	LOCALIZAC	Area	PADRAO CONSTRUTI	VALOR DE MERCADO	VAGA GARAGEM	VALOR UNITÁRIO	FONTE DE INFORMAÇÃO	DDD	TELEFONE
1	SALA	AV PAULISTA, 1860	CENTRO	SAO PAULO	100,00	34,00	9,00	R\$ 750.000,00		1R\$ 22.058,82	NAKASHIMA	11	3062-2456
2	SALA	AV PAULISTA, 1860	CENTRO	SAO PAULO	100,00	32,00	9,00	R\$ 785.000,00		1R\$ 24.531,25	NAKASHIMA	11	3062-2456
3	SALA	AV PAULISTA, 1860	CENTRO	SAO PAULO	100,00	35,00	9,00	R\$ 770.000,00		1R\$ 22.000,00	NAKASHIMA	11	3062-2456
4	SALA	AV PAULISTA, 1860	CENTRO	SAO PAULO	100,00	84,00	9,00	R\$ 1.850.000,00		2R\$ 22.023,81	NAKASHIMA	11	3062-2456
5	ANDAR	AV PAULISTA, 1860	CENTRO	SAO PAULO	100,00	218,00	9,00	R\$ 3.900.000,00		4R\$ 17.889,91	A.S. PROPERTIES	11	3568-2468
6	SALA	AV PAULISTA, 1860	CENTRO	SAO PAULO	100,00	95,00	9,00	R\$ 2.090.000,00		2R\$ 22.000,00	NAKASHIMA	11	3062-2456
7	SALA	AV PAULISTA, 1860	CENTRO	SAO PAULO	100,00	102,00	9,00	R\$ 1.750.000,00		1R\$ 17.156,86	NAKASHIMA	11	3062-2456
8	SALA	AV PAULISTA, 1860	CENTRO	SAO PAULO	100,00	282,00	9,00	R\$ 6.205.000,00		6R\$ 22.003,55	NAKASHIMA	11	3062-2456
(*)	Avaliando	AV PAULISTA, 1765 - Conuntos 11/12	CENTRO	SAO PAULO	100,00			-	-				

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI VARIG 0 / 2012

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - Av Paulista, 1765 conj 11 - Centro - SP	
Área Equivalente	163,80 m2
Local	100,00
Padrao Construtivo	8
Vaga de Garagem	0

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

LOCAL	100 - Centro
	70 - Periferia
	60 - Suburbio

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	1	9,00	79,2%	R\$ 22.058,82	0,90	0,95	0,89	1,00	0,82	R\$ 13.773,41
2	100,00	1	9,00	80,5%	R\$ 24.531,25	0,90	0,95	0,89	1,00	0,82	R\$ 15.201,55
3	100,00	1	9,00	78,6%	R\$ 22.000,00	0,90	0,95	0,89	1,00	0,82	R\$ 13.786,55
4	100,00	2	9,00	48,7%	R\$ 22.023,81	0,90	0,90	0,89	1,00	0,92	R\$ 14.587,16
5	100,00	4	9,00	33,1%	R\$ 17.889,91	0,90	0,80	0,89	1,00	1,04	R\$ 11.866,04
6	100,00	2	9,00	42,0%	R\$ 22.000,00	0,90	0,90	0,89	1,00	0,93	R\$ 14.797,26
7	100,00	1	9,00	37,7%	R\$ 17.156,86	0,90	0,95	0,89	1,00	0,94	R\$ 12.289,59
8	100,00	6	9,00	72,2%	R\$ 22.003,55	0,90	0,70	0,89	1,00	1,07	R\$ 13.187,81

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

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

Valor máximo	R\$ 15.201,55
Valor mínimo	R\$ 11.866,04
Desvio padrão	R\$ 1.187,56
Erro padrão da amostra	R\$ 448,85
Coefficiente de variação	9%

Limite inferior	R\$ 13.048,80
Média amostral	R\$ 13.686,17
Limite superior	R\$ 14.323,54

Chouvenet	Sup. =	1,28
p/8 elem. = 1,84	Inf. =	1,53
todos são pertinentes		

Valor unitário adotado	R\$ 14.323,54
Área	163,80 m2
Valor final	R\$ 2.346.196,38
Na prática	R\$ 2.347.000,00

10  
11  
12

42/12  
87

# LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI VARIG 016/2012

## PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - Av Paulista 1765 conj 12 - Centro - SP/SP

Área Equivalente	375,55 m2
Local	100,00
Padrao Construtivo	8
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	Fato local
1	100,00	1	9,00	90,9%	R\$ 22.058,82	0,90	1,00	0,89	
2	100,00	1	9,00	91,5%	R\$ 24.531,25	0,90	0,95	0,89	
3	100,00	1	9,00	90,7%	R\$ 22.000,00	0,90	0,95	0,89	
4	100,00	2	9,00	77,6%	R\$ 22.023,81	0,90	0,95	0,89	
5	100,00	4	9,00	42,0%	R\$ 17.889,91	0,90	0,90	0,89	
6	100,00	2	9,00	74,7%	R\$ 22.000,00	0,90	0,80	0,89	
7	100,00	1	9,00	72,8%	R\$ 17.156,86	0,90	0,90	0,89	
8	100,00	6	9,00	24,9%	R\$ 22.003,55	0,90	0,95	0,89	

## CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	8
Graus de Liberdade	7
"t" de Student 80% bica	1,42

Valor máximo	R\$ 15.566,88
Valor mínimo	R\$ 10.495,71
Desvio padrão	R\$ 1.539,28
Erro padrão da amostra	R\$ 581,79
Coeficiente de variaçã	12%

Limite inferior	R\$ 12.053,44
Média amostral	R\$ 12.879,58
Limite superior	R\$ 13.705,73

Chou
p/8 elem. =
todos sã

Valor unitário adotado	R\$ 13.705,73
Área	375,55 m2
Valor final	R\$ 5.147.186,94
Na prática	R\$ 5.148.000,00

ARMANDO CLÁPIS, 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula  
64566

ficha  
1

São Paulo, 08 de ABRIL de 1994

92 13  
g  
telefone: (11) 3107-2531  
www.arisp.com.br  
S120300091280#01C-13/26

UNIDADE AUTÔNOMA - CONJUNTO Nº 11, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO SCARPA, à Avenida Paulista nº 1.765, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com a área útil de 149,50m², uma área comum de 14,30m², totalizando a área de 163,80m², a qual corresponde uma fração ideal de terreno de 2,3615%. O EDIFÍCIO SCARPA acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio registrada sob nº 324 no Livro 8-B, deste Cartório.

PROPRIETÁRIA - VARIG S/A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE), com sede à Avenida 18 de Novembro nº 800, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CGC. nº 92.772.821/0001-64.

REGISTRO ANTERIOR - Transcrição nº 38932 no Livro 3-AJ, de 24 de janeiro de 1973.

Contribuinte nº 010.081.0618-6

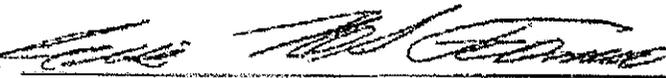
O OFICIAL



Bel. Pedro de Barros Silveira

AV.1-64566. Em 08/ABRIL/1994. Conforme inscrições nºs 15.588 e 15.589 nos Livros 4-T (par e ímpar), feitas em 06 de dezembro de 1972, nos termos da escritura de 15 de dezembro de 1971, lavrada no 10º Cartório de Notas desta Capital, L.1231, fls.177, foram instituídas servidões recíprocas de passagem sobre faixas de terreno localizadas nas divisas dos prédios confinantes, de nº 1.765 da Avenida Paulista, de propriedade dos condôminos do Edifício Scarpa, e 1.788 e 1.800 da Alameda Santos, de propriedade de Nicolau Scarpa e sua mulher.

Averbado por



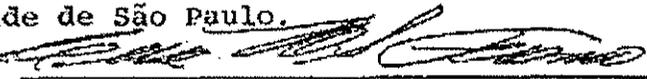
Luiz Henrique da Silveira Franco - Esc. Aut.

(continua no verso)

matrícula  
64566

ficha  
1  
verso

AV.2-64566. Em 08/ABRIL/1994. Conforme registro nº 1 na matrícula nº 42530, feito em 13 de fevereiro de 1984, nos termos da carta de adjudicação passada em 15 de dezembro de 1981, pelo Cartório e Juízo de Direito da Segunda Vara da Fazenda Municipal, extraída dos autos da ação de desapropriação nº 083/73, movida pela Municipalidade de São Paulo, representada pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, contra os proprietários, a área de terreno com 174,30m² do Edifício Scarpa, foi adjudicada em favor da Municipalidade de São Paulo.

Averbado por 

Luiz Henrique da Silveira Franco - Esc. Aut.

R.3-64566. Em 08/ABRIL/1994. Pela Cédula de Crédito Comercial nº BC/01/451.271-1/RJ, emitida em 30 de abril de 1992, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, a proprietária deu o imóvel em HIPÓTECA CEDULAR, a favor do UNIBANCO - União de Bancos Brasileiros S/A., com sede nesta Capital, na Avenida Euzébio Matoso nº 891, CGC/MF nº 33.700.394/0001-40, para garantia da dívida do valor de Cr\$23.732.500.000,00, equivalentes em 30 de abril de 1992 a US\$10.000.000.00, com vencimento para 06 de abril de 1994, juros de 14,5% ao ano, com os demais encargos financeiros, condições, cláusulas e obrigações constantes da Cédula ao início mencionada, registrada sob nº 4657 no Livro 3 (Registro Auxiliar), e microfilmada sob nº 110.697, nesta data.

Registrado por 

Luiz Henrique da Silveira Franco - Esc. Aut.

AV.4-64566. EM 12/SETEMBRO/1994. Pelo instrumento particular aditivo de 6 de abril de 1994, passado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, o FINANCIADOR e a EMITENTE, aditaram a Cédula de Crédito Comercial nº BC/01/451.271-1/RJ, referida no (continua na ficha 2)

4215  
8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

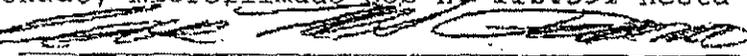
13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula  
64566

folha  
2



R.3-64566, para constar: 1. que em 06/10/1992, 06/04/1993 e 06/10/1993, a emitente efetuou o pagamento de US\$429,939.02, US\$493,643.41 e US\$496,421.97, equivalentes em moeda corrente nacional em 06/10/1992, 06/04/1993 e 06/10/1993, a Cr\$2.840.779.080,75, Cr\$12.888.239.605,64 e CR\$66.565.221,96, a título de juros e US\$186,342.42, US\$214,876.30 e US\$216,126.23, equivalente à época a Cr\$1.231.238.905,91, Cr\$5.610.076.390,92 e CR\$28.980.366,18, a título de comissão de repasse, do qual o FINANCIADOR deu ampla e irrevogável quitação; 2. Que em data de 06 de abril de 1994, a EMITENTE pagou ao FINANCIADOR, a importância de US\$3,708,519.71 equivalentes em 06 de abril de 1994 a CR\$3.518.673.169,01, sendo US\$3,000,000.00 equivalentes em 06 de abril de 1994 a CR\$2.846.424.000,00 a título de principal, US\$493,643.41 equivalentes a CR\$468.372.816,56, a título de juros, US\$214,876.30 equivalentes a CR\$203.876.352,45, a título de comissão, calculados sobre o principal até esta data do qual o FINANCIADOR dá ampla e irrevogável quitação. 3. Em razão da amortização efetuada, a EMITENTE reconhece como líquido e certo, o saldo devedor do empréstimo apurado nesta data no montante de US\$7,000,000.00 equivalentes em 06 de abril de 1994 a CR\$6.641.656.000,00. 4. Que o prazo de vencimento final da Cédula fica prorrogado pelo período de 30 dias a contar de 06 de abril de 1994, vencendo-se em 06 de maio de 1994. 5. Que os encargos financeiros, a partir de 6 de abril de 1994, serão de 32,50% ao ano. 6. Que ficam expressamente ratificadas todas as demais cláusulas e condições constantes da Cédula ao início mencionada; tudo nos termos do instrumento particular ao início mencionado, microfilmado sob nº 112.591 nesta data.

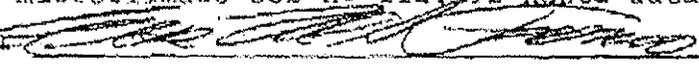
> Averbado por   
Luiz Henrique da Silveira Franco - Escr. Aut.  
(continua no verso)

4218  
9  
0

matrícula  
64566

ficha  
2  
verso

AV.5-64566. Em 12/SETEMBRO/1994. Pelo instrumento particular aditivo de 6 de maio de 1994, passado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, a emitente VARIG S/A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE), e o financiador UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A., aditaram a Cédula de Crédito Comercial nº BC/01/451.271-1/RJ, referida no R.3-64566, para constar: 1. Que em 6 de maio de 1994, a EMITENTE efetuou o pagamento de US\$189,583.33, referente a juros, equivalentes à época em moeda corrente nacional a CR\$263.433.620,37, do qual o FINANCIADOR deu ampla e irrevogável quitação. 2. Tendo em vista que apenas foram pagos os juros, sobre o montante do saldo devedor, o saldo devedor do empréstimo permanece no montante de US\$7,000,000.00 equivalentes em 6 de maio de 1994 a CR\$9.726.780.000,00, o qual a EMITENTE reconhece como líquido e certo e do qual se confessa devedora. 3. O prazo de vencimento final do empréstimo fica prorrogado pelo período de 73 dias, a contar de 6 de maio de 1994, vencendo-se em 18 de julho de 1994. 4. Sobre o saldo devedor incidirão a partir de 6 de maio de 1994, juros à taxa de 37,00% ao ano. 5. Que, ficam expressamente ratificadas, todas as demais cláusulas e condições constantes da Cédula ao início mencionada, e do aditivo objeto da AV.4-64566; tudo nos termos do instrumento particular ao início mencionado, microfilmado sob nº 112.592 nesta data.

Averbado por   
Luiz Henrique da Silveira Franco-Escr.Aut.

AV.6-64566. EM 11/OUTUBRO/1994. Pelo instrumento particular aditivo de 12 de setembro de 1994, passado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, a emitente VARIG S/A (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE) e o financiador UNIBANCO-UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A., aditaram a Cédula de Crédito Comercial nº

(continua na ficha 3)

4217  
8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matricula  
64566

flha  
3

BC/01/451.271-1/RJ, referida nos R.3, AV.4 e AV.5-64566, para constar:- a) que foram pagos do montante do saldo devedor, apenas os juros no valor de US\$317.955,56, equivalentes na data do título a R\$277.257,26, permanecendo aquele saldo devedor no montante de US\$7,000,000.00 equivalentes na data do título a R\$6.104.000,00, que a emitente reconheceu como líquido e certo e do qual se confessou devedora; b) o prazo de vencimento final do empréstimo ficou prorrogado pelo período de 63 dias, a contar de 12 de setembro de 1994, vencendo-se em 14 de novembro de 1994; c) sobre o saldo devedor incidirão a partir da data do título, juros à taxa de 33,20% ao ano; d) que a hipoteca cedular constituída sobre o imóvel ficou prorrogada por igual prazo, vencendo-se em 14 de novembro de 1994; e) que ficam expressamente ratificadas todas as demais cláusulas e condições constantes da cédula e dos aditivos; e no mais, tudo conforme consta do instrumento particular ao início mencionado, microfilmado sob nº 112.962, nesta data.

Averbado por Sueko Shiwa Yokota

Sueko Shiwa Yokota - 1ª Esc. Aut.

R.7-64566. EM 27/DEZEMBRO/1995. Por escritura de hipoteca de 10 de novembro de 1995, lavrada no 18º Tabelionato de Notas da cidade do Rio de Janeiro, Capital do Estado do Rio de Janeiro, L.5946, fls.105, ato nº 033, a proprietária, hipotecante e devedora, "Varig" S.A. (Viação Aérea Rio-Grandense), com sede na cidade de Porto Alegre, RS, na Avenida 18 de Novembro nº 800 e estabelecimento na cidade do Rio de Janeiro, na Av. Almirante Silvío Noronha nº 365, HIPOTECOU o imóvel ao UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A., com sede nesta Capital, na Avenida Eusébio Matoso nº 891, inscrito no CGC sob nº 33.700.394/0001-40, com a

(continua no verso)

4218  
y

matrícula  
64566

ficha  
3  
verso

finalidade de assegurar o cumprimento da obrigação assumida no Contrato de Prestação de Garantia Fidejussória nº 060.492214-2, celebrado em 25 de novembro de 1994, de acordo com as seguintes condições: a) VALOR - R\$8.852.000,00; b) PRAZO DE VIGÊNCIA - 1.800 dias; c) DATA DE VENCIMENTO - 30.10.1999; d) COMISSÃO - Enquanto estiver em vigor o referido contrato, a devedora pagará ao credor, comissão de 0,25% a.a., calculada sobre o valor da fiança, apurado à época em que se realizar o pagamento da referida comissão, observado o disposto no Quadro III do referido contrato, bem como suas respectivas cláusulas e condições; e demais obrigações constantes da escritura ao início mencionada. Para efeito do artigo 818 do Código Civil Brasileiro, ao imóvel objeto da garantia foi atribuído o valor de R\$9.700.000,00, que abrange outros imóveis.

Registrado por Sueko Shiwa Yokota  
Sueko Shiwa Yokota - Escrevente Substituta

AV.8-64566. EM 27/NOVEMBRO/2001. Proceda-se a presente para constar o cancelamento da hipoteca objeto do R.7-64566, conforme autorização do credor Unibanco - União de Bancos Brasileiros S/A., com sede nesta Capital, na avenida Eusébio Matoso, 891, 22º andar, no requerimento de 17 de agosto de 2001, passado nesta Capital, prenotado sob nº 160.746, em 23/11/2001.

Averbado por Marla Helena da Silveira Franco e Sueko Shiwa Yokota  
Marla Helena da Silveira Franco (Escrevente) Sueko Shiwa Yokota (Escrevente)

R.9-64566. Em 20/JULHO/2004. Do mandado nº 1591/04, expedido em 29 de março de 2004, pela Meritíssima Juíza de Direito da 3ª Vara Federal (continua na ficha 4)

v

4219  
g

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

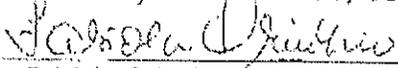
matrícula  
64566

ficha  
4

Especializada em Execuções Fiscais, Seção Judiciária do Estado de São Paulo, Dra. Mônica Autran Machado Nobre, nos autos da ação de execução fiscal, processo nº 96.0523886-1 (Emb. 2002.61.32.025691-0), em que figuram, como exeqüente, Fazenda Nacional, e, como executada, Varig S/A Viação Aérea Rio Grandense, com endereço na Avenida Washington Luiz, s/nº, Aeroporto de Congonhas, São Paulo/SP, consta que o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** em cumprimento ao mandado nº 1966/02, expedido em 26/02/2002, aditado em 08/09/2003, e nomeado depositário Daniel Di Luca Pinto. Valor da dívida, R\$365.235,97 (em abril de 1996). Prenotação nº 181650, de 19/07/2004.

Registrado por   
Samara Cristina Rosada - Escrevente

AV.10-64566. Em 30/MAIO/2005. Promove-se a presente para constar que, à vista do Ofício nº 76/2005 - SRP/DEL/RJ/CENTRO, de 12/04/2005, passado na cidade do Rio de Janeiro/RJ, assinado pelo Delegado da Receita Previdenciária, Delegacia RJ/Centro, Secretaria da Receita Previdenciária, Ministério da Previdência Social, Francisco Otávio Florido Cardoso, o imóvel desta matrícula, em nome da Varig S/A. - Viação Aérea Rio Grandense, inscrita no CNPJ/MF sob nº 92.772.821/0107-12, foi arrolado nos termos do § 5º do artigo 64, da Lei nº 9.532, de 10/12/1997, conjugado com o § 2º do artigo 37 da Lei nº 8.212, de 24/07/1991, na redação dada pela Lei nº 9.711, de 20/11/1998. Prenotação nº 188361, de 09/05/2005.

Averbado por   
Fabíola Oricchie - escrevente

v

**CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA****ARMANDO CLÁPIS****13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Certifica que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela INFRA-ESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA (ICP - Brasil), nos termos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001. Para validade deve ser conservada em meio eletrônico e comprovada a autoria e integridade. De tudo, dá fé São Paulo, 26/03/2012.

**PRAZO DE VALIDADE**

Para fim do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Capítulo XIV do Provimento CGJ 58/1989, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva de prioridade (processo nº 000.02.004824-6, 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo).

Buscas efetuadas por: Israel Dias Ferreira Junior - Extraída por: Israel Dias Ferreira Junior

Emolumentos	R\$ 22,01
Estado	R\$ 6,26
Ipeep	R\$ 4,64
Reg. Civil	R\$ 1,16
Trib. Justiça	R\$ 1,16
Taxa	R\$ 35,23

ARMANDO CLÁPIS, 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula  
64567

ficha  
1

São Paulo, 08 de ABRIL de 1994

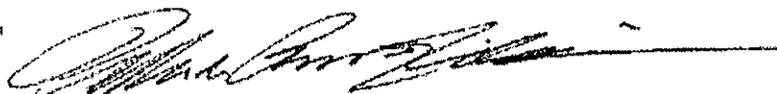
UNIDADE AUTÔNOMA - CONJUNTO Nº 12, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO SCARPA, à Avenida Paulista nº 1.765, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com a área útil de 289,90m<sup>2</sup>, uma área comum de 85,75m<sup>2</sup>, totalizando a área de 375,55m<sup>2</sup>, a qual corresponde uma fração ideal de terreno de 5,3746%. O EDIFÍCIO SCARPA acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio registrada sob nº 324 no Livro 8-B, deste Cartório.

PROPRIETÁRIA - VARIG S/A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE), com sede à Avenida 18 de Novembro, 800, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CGC. nº 92.772.821/0001-64.

REGISTRO ANTERIOR - Transcrição nº 38933 no Livro 3-AJ, de 24 de janeiro de 1973.

Contribuinte nº 010.081.0618-6

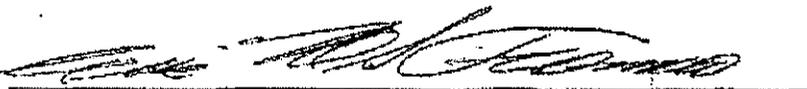
O OFICIAL



Bel. Pedro de Barros Silveira

AV.1-64567. Em 08/ABRIL/1994. Conforme inscrições nºs 15.588 e 15.589 nos Livros 4-T (par e ímpar), feitas em 06 de dezembro de 1972, nos termos da escritura de 15 de dezembro de 1971, lavrada no 10º Cartório de Notas desta Capital, L.1231, fls.177, foram instituídas servidões recíprocas de passagem sobre faixas de terreno localizadas nas divisas dos prédios confinantes, de nº 1.765 da Avenida Paulista, de propriedade dos condôminos do Edifício Scarpa, e 1.788 e 1.800 da Alameda Santos, de propriedade de Nicolau Scarpa e sua mulher.

Averbado por

  
Luiz Henrique da Silveira Franco - Esc. Aut.

> AV.2-64567. Em 08/ABRIL/1994. Conforme registro nº 1 na

(continua no verso)

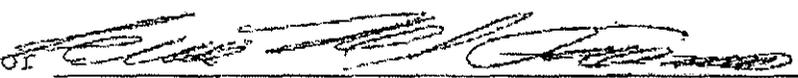
matrícula	ficha
64567	1
	verso

matrícula nº 42530, feito em 13 de fevereiro de 1984, nos termos da carta de adjudicação passada em 15 de dezembro de 1981, pelo Cartório e Juízo de Direito da Segunda Vara da Fazenda Municipal, extraída dos autos da ação de desapropriação nº 083/73, movida pela Municipalidade de São Paulo, representada pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, contra os proprietários, a área de terreno com 174,30m<sup>2</sup> do Edifício Scarpa, foi adjudicada em favor da Municipalidade de São Paulo.

Averbado por 

Luiz Henrique da Silveira Franco - Esc. Aut.

R.3-64567. Em 08/ABRIL/1994. Pela Cédula de Crédito Comercial nº BC/01/451.271-1/RJ, emitida em 30 de abril de 1992, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, a proprietária deu o imóvel em HIPOTECA CEDULAR, a favor do UNIBANCO - União de Bancos Brasileiros S/A., com sede nesta Capital, na Avenida Euzébio Matoso nº 891, CGC/MF nº 33.700.394/0001-40, para garantia da dívida do valor de Cr\$23.732.500.000,00, equivalentes em 30 de abril de 1992 a US\$10.000.000,00, com vencimento para 06 de abril de 1994, juros de 14,5% ao ano, com os demais encargos financeiros, condições, cláusulas e obrigações constantes da Cédula ao início mencionada, registrada sob nº 4657 no Livro 3 (Registro Auxiliar), e microfilmada sob nº 110.697, nesta data.

Registrado por 

Luiz Henrique da Silveira Franco - Esc. Aut.

AV.4-64567. EM 12/SETEMBRO/1994. Pelo instrumento particular aditivo de 6 de abril de 1994, passado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, o FINANCIADOR e a EMITENTE, aditaram a Cédula de Crédito Comercial nº BC/01/451.271-1/RJ, referida no

(continua na ficha n.2)

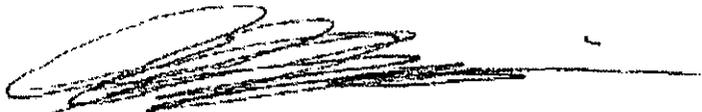
4233  
g

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

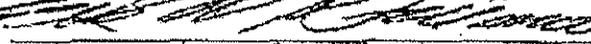
13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matricula  
64567

ficha  
2



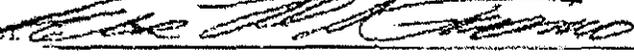
R.3-64567, para constar: 1. que em 06/10/1992, 06/04/1993 e 06/10/1993, a emitente efetuou o pagamento de US\$429,939.02, US\$493,643.41 e US\$496,421.97, equivalentes em moeda corrente nacional em 06/10/1992, 06/04/1993 e 06/10/1993, a Cr\$2.840.779.080,75, Cr\$12.888.239.605,64 e CR\$66.565.221,96, a título de juros e US\$186,342.42, US\$214,876.30 e US\$216,126.23, equivalente à época a Cr\$1.231.238.905,91, Cr\$5.610.076.390,92 e CR\$28.980.366,18, a título de comissão de repasse, do qual o FINANCIADOR deu ampla e irrevogável quitação; 2. Que em data de 06 de abril de 1994, a EMITENTE pagou ao FINANCIADOR, a importância de US\$3,708,519.71 equivalentes em 06 de abril de 1994 a CR\$3.518.673.169,01, sendo US\$3,000,000.00 equivalentes em 06 de abril de 1994 a CR\$2.846.424.000,00 a título de principal, US\$493,643.41 equivalentes a CR\$468.372.816,56, a título de juros, US\$214,876.30 equivalentes a CR\$203.876.352,45, a título de comissão, calculados sobre o principal até esta data do qual o FINANCIADOR dá ampla e irrevogável quitação. 3. Em razão da amortização efetuada, a EMITENTE reconhece como líquido e certo, o saldo devedor do empréstimo apurado nesta data no montante de US\$7,000,000.00 equivalentes em 06 de abril de 1994 a CR\$6.641.656.000,00. 4. Que o prazo de vencimento final da Cédula fica prorrogado pelo período de 30 dias a contar de 06 de abril de 1994, vencendo-se em 06 de maio de 1994. 5. Que os encargos financeiros, a partir de 6 de abril de 1994, serão de 32,50% ao ano. 6. Que ficam expressamente ratificadas todas as demais cláusulas e condições constantes da Cédula ao início mencionada; tudo nos termos do instrumento particular ao início mencionado, microfilmado sob nº 112.591 nesta data.

Averbado por   
Luiz Henrique da Silveira Franco-Escr. Aut.  
(continua no verso)

matrícula  
64567

fiche  
2  
verso

AV.5-64567. Em 12/SETEMBRO/1994. Pelo instrumento particular aditivo de 6 de maio de 1994, passado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, a emitente VARIG S/A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE), e o financiador UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A., aditaram a Cédula de Crédito Comercial nº BC/01/451.271-1/RJ, referida no R.3-64567, para constar: 1. Que em 6 de maio de 1994, a EMITENTE efetuou o pagamento de US\$189,583.33, referente a juros, equivalentes à época em moeda corrente nacional a CR\$263.433.620,37, do qual o FINANCIADOR deu ampla e irrevogável quitação. 2. Tendo em vista que apenas foram pagos os juros, sobre o montante do saldo devedor, o saldo devedor do empréstimo permanece no montante de US\$7,000,000.00 equivalentes em 6 de maio de 1994 a CR\$9.726.780.000,00, o qual a EMITENTE reconhece como líquido e certo e do qual se confessa devedora. 3. O prazo de vencimento final do empréstimo fica prorrogado pelo período de 73 dias, a contar de 6 de maio de 1994, vencendo-se em 18 de julho de 1994. 4. Sobre o saldo devedor incidirão a partir de 6 de maio de 1994, juros à taxa de 37,00% ao ano. 5. Que, ficam expressamente ratificadas, todas as demais cláusulas e condições constantes da Cédula ao início mencionada, e do aditivo objeto da AV.4-64567; tudo nos termos do instrumento particular ao início mencionado, microfilmado sob nº 112.592 nesta data.

Averbado por 

Luiz Henrique da Silveira Franco-Escr.Aut.

AV.6-64567. EM 11/OUTUBRO/1994. Pelo instrumento particular aditivo de 12 de setembro de 1994, passado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, a emitente VARIG S/A (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE) e o financiador UNIBANCO-UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A., aditaram a Cédula de Crédito Comercial nº

(continua na ficha 3)

4225  
W

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula  
64567

ficha  
3



BC/01/451.271-1/RJ, referida nos R.3, AV.4 e AV.5-64567, para constar:- a) que foram pagos do montante do saldo devedor, apenas os juros no valor de US\$317.955,56, equivalentes na data do título a R\$277.257,26, permanecendo aquele saldo devedor no montante de US\$7,000,000.00 equivalentes na data do título a R\$6.104.000,00, que a emitente reconheceu como líquido e certo e do qual se confessou devedora; b) o prazo de vencimento final do empréstimo ficou prorrogado pelo período de 63 dias, a contar de 12 de setembro de 1994, vencendo-se em 14 de novembro de 1994; c) sobre o saldo devedor incidirão a partir da data do título, juros à taxa de 33,20% ao ano; d) que a hipoteca cedular constituída sobre o imóvel ficou prorrogada por igual prazo, vencendo-se em 14 de novembro de 1994; e) que ficam expressamente ratificadas todas as demais cláusulas e condições constantes da cédula e dos aditivos; e no mais, tudo conforme consta do instrumento particular ao início mencionado, microfilmado sob nº 112.962, nesta data.

Averbado por Sueko Shiwa Yokota

Sueko Shiwa Yokota - 1ª Esc. Aut.

R.7-64567. EM 27/DEZEMBRO/1995. Por escritura de hipoteca de 10 de novembro de 1995, lavrada no 18º Tabelionato de Notas da cidade do Rio de Janeiro, Capital do Estado do Rio de Janeiro, L.5946, fls.105, ato nº 033, a proprietária, hipotecante e devedora, "Varig" S.A. (Viação Aérea Rio-Grandense), com sede na cidade de Porto Alegre, RS, na Avenida 18 de Novembro nº 800 e estabelecimento na cidade do Rio de Janeiro, na Av. Almirante Silvio Noronha nº 365, HIPOTECOU o imóvel ao UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A., com sede nesta Capital, na Avenida Eusébio Matoso nº 891, inscrito no CGC sob nº 33.700.394/0001-40, com a

(continua no verso)

matrícula	ficha
64567	3
	verso

finalidade de assegurar o cumprimento da obrigação assumida no Contrato de Prestação de Garantia Fidejussória nº 060.492214-2, celebrado em 25 de novembro de 1994, de acordo com as seguintes condições: a) VALOR - R\$8.852.000,00; b) PRAZO DE VIGÊNCIA - 1.800 dias; c) DATA DE VENCIMENTO - 30.10.1999; d) COMISSÃO - Enquanto estiver em vigor o referido contrato, a devedora pagará ao credor, comissão de 0,25% a.a., calculada sobre o valor da fiança, apurado à época em que se realizar o pagamento da referida comissão, observado o disposto no Quadro III do referido contrato, bem como suas respectivas cláusulas e condições; e demais obrigações constantes da escritura ao início mencionada. Para efeito do artigo 818 do Código Civil Brasileiro, ao imóvel objeto da garantia foi atribuído o valor de R\$9.700.000,00, que abrange outros imóveis.

Registrado por *Sueko Shiwa Yokota*  
Sueko Shiwa Yokota - Escrevente Substituta

AV.8-64567. EM 27/NOVEMBRO/2001. Procede-se a presente para constar o cancelamento da hipoteca objeto do R.7-64567, conforme autorização do credor Unibanco - União de Bancos Brasileiros S/A., com sede nesta Capital, na avenida Eusébio Matoso, 891, 22º andar, no requerimento de 17 de agosto de 2001, passado nesta Capital, prenotado sob nº 160.778, em 26/11/2001.

Averbado por *Maria Helena da Silveira Franco* *Sueko Shiwa Yokota*  
Maria Helena da Silveira Franco (Escrevente) Sueko Shiwa Yokota (Escrevente)

AV.9-64567. Em 30/MAIO/2005. Promove-se a presente para constar que, à vista do Offício nº 76/2005 - SRP/DEL/RJ/CENTRO, de 12/04/2005, (continua na ficha 4)

4227  
2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

13.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matricula  
64567

ficha  
4

passado na cidade do Rio de Janeiro/RJ, assinado pelo Delegado da Receita Previdenciária, Delegacia RJ/Centro, Secretaria da Receita Previdenciária, Ministério da Previdência Social, Francisco Otávio Florido Cardoso, o imóvel desta matrícula, em nome da Varig S/A. - Viação Aérea Rio Grandense, inscrita no CNPJ/MF sob nº 92.772.821/0107-12, foi arrolado nos termos do § 5º do artigo 64, da Lei nº 9.532, de 10/12/1997, conjugado com o § 2º do artigo 37 da Lei nº 8.212, de 24/07/1991, na redação dada pela Lei nº 9.711, de 20/11/1998. Prorogação nº 188361, de 09/05/2005.

Averbado por Fabíola Oricchio  
Fabíola Oricchio - escrevente

**CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA**  
**ARMANDO CLÁPIS**  
**13.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Certifica que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela INFRA-ESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA (ICP - Brasil), nos termos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001. Para validade deve ser conservada em meio eletrônico e comprovada a autoria e integridade. De tudo, dá fé São Paulo, 26/03/2012.

**PRAZO DE VALIDADE**  
Para fim do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Capítulo XIV do Provimento CGJ 58/1989, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva de prioridade (processo nº 000.02.004824-6, 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo).  
Buscas efetuadas por: Israel Dias Ferreira Junior - Extraída por: Israel Dias Ferreira Junior

Emolumentos	R\$ 22,01
Estado	R\$ 6,26
Imp	R\$ 4,64
Reg. Civil	R\$ 1,16
Trib. Justiça	R\$ 1,16
Total	R\$ 35,23

4228  
9

---

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

**LAUDO DE AVALIAÇÃO  
BNI VARIG - 017/2006**

**CLIENTE:** S/A. (VIAÇÃO ÁEREA RIO GRANDENSE) "FALIDO".

**OBJETO:** IMÓVEL COMERCIAL SITUADO NA AVENIDA CONSOLAÇÃO, Nº 362/368, CONJUNTOS 11 e 21, CONSOLAÇÃO, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP.

**OBJETIVO:** DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA.

**REF.: ABRIL/2012**

---

---

4229  
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

- 6.1 – Edifício L. Mattos
- 6.2 - Unidade avalianda

7.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS ..... 07/09

- 7.1 - Valores de Mercado para Locação

8.0 – CONCLUSÃO ..... 09/09

### ANEXOS:

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

4230  
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 **VENDA**, do imóvel comercial localizado na **Avenida Consolação, nº 362 / 368, Conjuntos 11 e 21 - Consolação - 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 VENDA**, consignados neste laudo relativos ao imóvel comercial situado à **Avenida Consolação, nº 362 e 368 / conjuntos 11 e 21**, no bairro da Consolação - Município de São Paulo/SP, nesta data é de:

VALOR FINAL DOS IMÓVEIS			
IMÓVEL	ÁREA CONSTRUIDA	MATRICULA 5º RGI/SP	VALOR DE MERCADO
Conjunto 11	583,03m <sup>2</sup>	8.735	R\$ 1.403.000,00
Conjunto 12	423,55m <sup>2</sup>	21.420	R\$ 1.212.000,00

### 3.0 - PREMISSAS BÁSICAS

Inicialmente, cabe salientar, 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 físicas e especificações do imóvel e dados referentes ao contexto urbano em que o mesmo se insere.

4231  
Q

Esta avaliação, norteada por conceitos e critérios consagrados pela Engenharia de Avaliações, atende às prescrições básicas da NB-14653-02/04 - Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT.

#### 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 focado 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%).

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
<b>Total de pontos:</b>		<b>13</b>

4232  
Q

---

## 5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

### 5.1 - Localização:

Endereço: O imóvel está situado na Avenida Consolação, nº 368, no bairro da Consolação - Município de São Paulo/SP.

### 5.2 - Logradouro de Situação

A Avenida Consolação, que integra o bairro de mesmo nome, está delimitada pelas Avenidas São Luiz e Rebouças. Apresenta traçado retilíneo no trecho em estudo, perfil plano com duas pistas asfaltadas, separadas por canteiro central, passeios laterais em pedras portuguesas e iluminação a especial à base de vapor de mercúrio, com tráfego intenso de veículos em ambos os sentidos.

### 4.3 - 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.

### 4.4 - Circunvizinhança

Na vizinhança mais imediata do imóvel são encontrados edifícios comerciais de médio a alto padrão sócio-econômico, com até 20 pavimentos, sobrados antigos adaptados para uso comercial, instituições governamentais e religiosas, destacando-se ainda, o Cemitério da Consolação e a Praça Franklin Roosevelt.

### 4.5 - Transportes

Pelas Avenidas 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.

4255  
R

---

## 6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO

### 6.1 - Edifício L. Mattos

Trata-se de um edifício comercial, erigido em estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria revestida, composto de pavimento subsolo (garagem – desativada e setores condominiais), térreo (portaria e loja comercial), sobreloja, 1º ao 16º pavimentos tipo (grupos comerciais) e cobertura (caixa d'água, casa de máquinas, etc).

Apresenta a fachada em pastilhas cerâmicas, com esquadrias de alumínio e vidros lisos nos pavimentos superiores e em granito polido ao nível térreo, acesso através de portas em vidros blindex, escadas com degraus em mármore branco e portaria com piso em granito e circuito interno de vigilância por câmeras de TV.

Com padrão construtivo médio, idade de cerca de 35 anos, apresenta 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.

### 6.2 - Unidades Avaliandas.

As unidades avaliandas, apresentam configuração semelhante, sendo constituídas, cada pavimento, de dois salões corridos, um frontal, interligados e 4 (quatro) sanitários por pavimento, sendo o lay out de cada pavimento, feito em divisórias removíveis, conforme as necessidades de cada setor.

#### Acabamentos

- **Pisos:** Carpete nos salões; mármore nos banheiros.
- **Paredes:** Em pintura sobre massa nas salas e em azulejos nos banheiros.
- **Tetos:** Rebaixo em gesso com luminárias embutidas com dutos de ar central.
- **Outros:** Louça sanitária branca, com pias sem bancada; salas com lay out em divisórias removíveis de material melamínico; acesso por portas em vidro blindex, voltadas para o hall de elevadores, protegidas por portas em ferro.

**Área construídas:** 583,03m<sup>2</sup> - Conjunto 11 / 423,55m<sup>2</sup> - Conjunto 12

**Áreas úteis:** 515,86m<sup>2</sup> - Conjunto 11 / 374,80m<sup>2</sup> - Conjunto 12

4234

Q

**Vida útil prevista:** 80 anos.

**Idade aparente:** 35 anos.

**Vida útil residual:** 45 anos.

**Estado de conservação:** Entre Regular e precisando de reparos.

**Vagas de garagem:** Não dispõe.

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 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

4235  
/

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:

INTERVALO DE CONFIANÇA A 80% VENDA			
Área	Limite Inferior	Valor Central	Limite Superior
583,03m <sup>2</sup>	R\$ 1.819,72/m <sup>2</sup>	R\$ 2.112,67/m <sup>2</sup>	R\$ 2.405,63/m <sup>2</sup>
423,55m <sup>2</sup>	R\$ 2.164,43/m <sup>2</sup>	R\$ 2.512,88/m <sup>2</sup>	R\$ 2.861,33/m <sup>2</sup>

4236  
[assinatura]

O intervalo de confiança acima calculado constitui-se no campo de arbítrio do avaliador, com 80% de probabilidade do valor estar nele contido. Para a atribuição de valor, além de tratar-se de uma amostra composta exclusivamente de ofertas, liquidez do mercado imobiliário para o segmento em estudo, considerou-se ainda, os aspectos do imóvel, como sejam:

1. Estado de conservação e acabamento do imóvel de cada pavimento;
2. Tratar-se de amostra composta de ofertas e a situação atual do mercado imobiliário.

### 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 VENDA**, para os imóveis comerciais situados na **Avenida Consolação, nº 362 e 368 / Grupos 11 e 21- Consolação - Município de São Paulo/SP**, em:

<b>VALOR FINAL DOS IMÓVEIS</b>			
<b>IMÓVEL</b>	<b>ÁREA CONSTRUÍDA</b>	<b>MATRICULA 5º RGI/SP</b>	<b>COMPRA E VENDA</b>
<b>Conjunto 11</b>	<b>583,03m<sup>2</sup></b>	<b>8.735</b>	<b>R\$ 1.403.000,00</b>
<b>Conjunto 12</b>	<b>423,55m<sup>2</sup></b>	<b>21.420</b>	<b>R\$ 1.212.000,00</b>

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 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

4234  
D

---

**LAUDO DE AVALIAÇÃO  
BNI / VARIG - 017/2012**

**ANEXO I**

**CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO**

4238  
*[Handwritten signature]*



4239  
d

---

LAUDO DE AVALIAÇÃO  
BNI / VARIG - 017/2012

A N E X O   I I

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

4240  
d



RUA DA CONSOLACAO 362/368 – SAO PAULO/SP

2411  
@



**LOGRADOURO ESQUERDA DO IMOVEL**



**LOGRADOURO A DIREITA DO IMOVEL**

4242  
✍



**ACESSO PRINCIPAL DO EIFICIO LINO DE MATTOS**

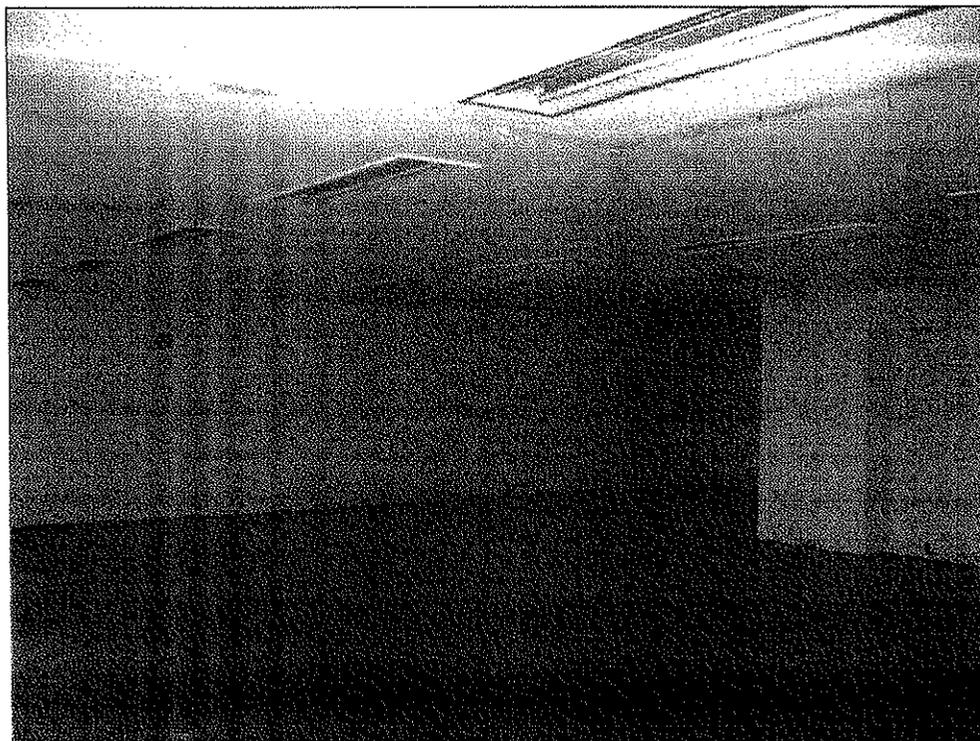


**ENTRADA DO CONJUNTO 11**

4245  
8



SALAO CONJUNTO 11



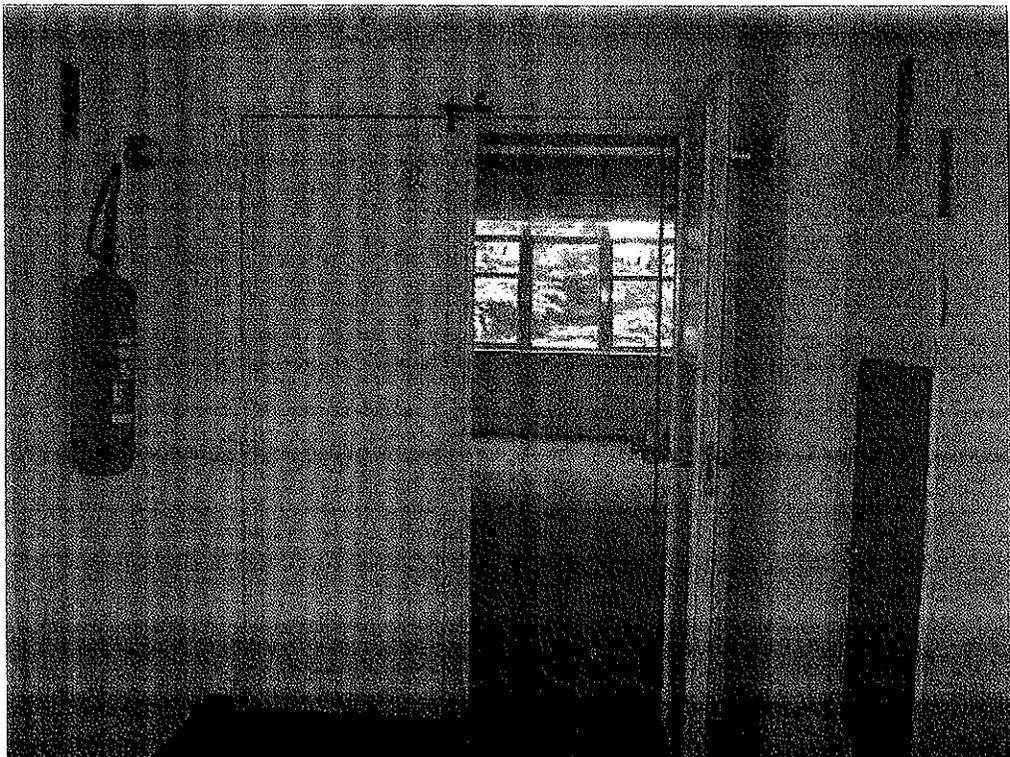
SALAO CONJUNTO 11

4244





**SALÃO CONJUNTO 11**



**ENTRADA CONJUNTO 21**

4245



SALAO CONJUNTO 21

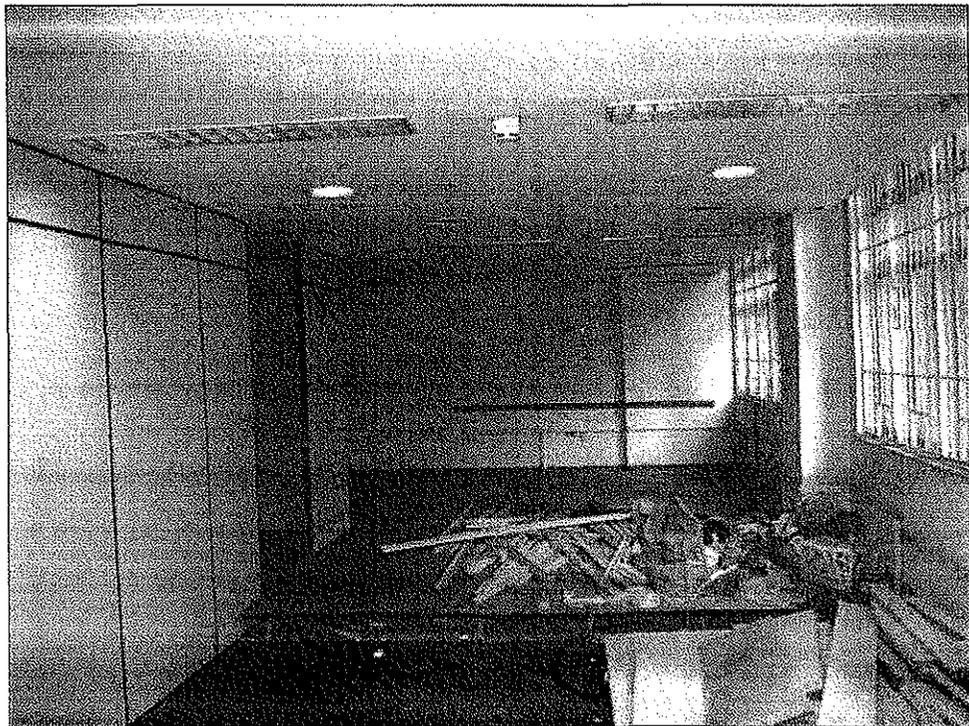


SALAO CONJUNTO 21

4246  
Ø



**SANITARIOS CONJUNTO 21**



**SALAO CONJUNTO 21**

4247

2



SALAO CONJUNTO 21

9248

~~Q~~

---

LAUDO DE AVALIAÇÃO  
BNI / VARIG - 017/2012

ANEXO III

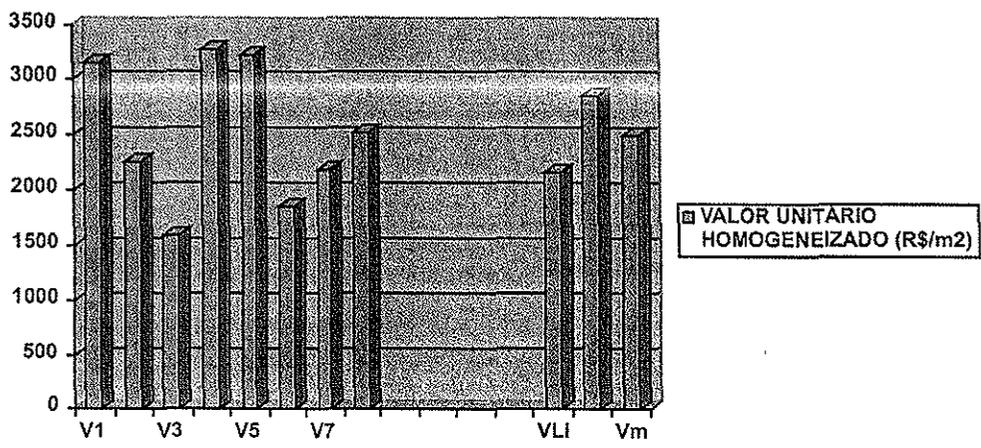
MEMÓRIA DE CÁLCULO

3249  
Z

GRÁFICO DOS RESÍDUOS - CONJUNTO 21

ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO ESTIMADOS (R\$/m <sup>2</sup> )
V1	R\$ 3.163,22
V2	R\$ 2.261,26
V3	R\$ 1.600,88
V4	R\$ 3.270,87
V5	R\$ 3.232,14
V6	R\$ 1.846,33
V7	R\$ 2.202,72
V8	R\$ 2.525,66

LIMITE INFERIOR : R\$ 2.164,43/m<sup>2</sup>  
LIMITE SUPERIOR : R\$ 2.861,33/m<sup>2</sup>  
MÉDIA : R\$ 2.512,88/m<sup>2</sup>



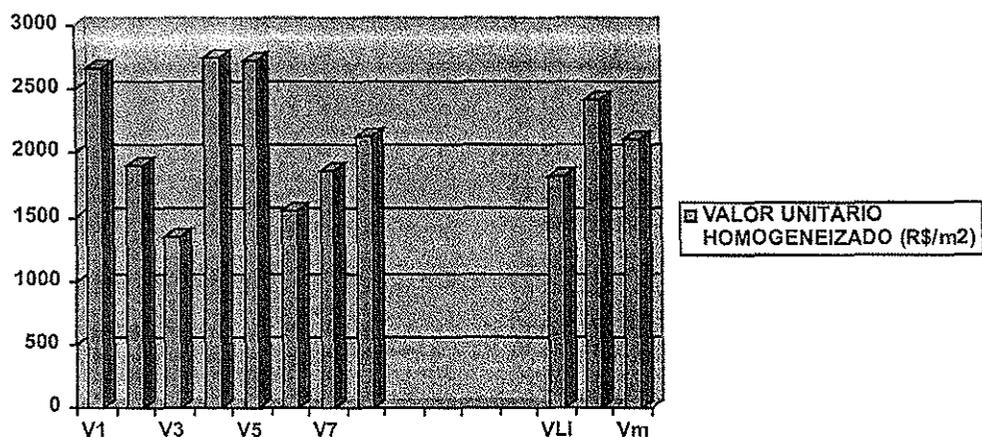
Amplitude do intervalo:  $(2.861,33 - 2.164,43) / 2.512,88 = 0,285 = 28.5\%$  (Grau III)

4050  
E

GRÁFICO DOS RESÍDUOS - CONJUNTO 11

ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO ESTIMADOS (R\$/m <sup>2</sup> )
V1	R\$ 2.659,43
V2	R\$ 1.901,12
V3	R\$ 1.345,92
V4	R\$ 2.749,94
V5	R\$ 2.717,37
V6	R\$ 1.552,28
V7	R\$ 1.851,90
V8	R\$ 2.123,41

LIMITE INFERIOR : R\$ 1.819,72/m<sup>2</sup>  
LIMITE SUPERIOR : R\$ 2.405,63/m<sup>2</sup>  
MÉDIA : R\$ 2.112,67/m<sup>2</sup>



Amplitude do intervalo:  $(2.405-1.819)/2.112 = 0,285 = 28.5\%$  (Grau III)

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI / VARIG 0177Z012

PESQUISA DE MERCADO - VENDA SALAS COMERCIAIS - SAO PAULO/SP

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	RUA MARQUES DE ITU	CENTRO	SAO PAULO	100,00	35,00	8,00	R\$ 168.000,00	-	R\$ 4.800,00	GUIZZARDI	11	3231-3233
2	SALA	RUA BR ITAPETININGA	CENTRO	SAO PAULO	100,00	22,00	7,00	R\$ 70.000,00	-	R\$ 3.181,82	TANIA AMORIM	11	3255-1230
3	SALA	RUA SETE DE ABRIL	CENTRO	SAO PAULO	100,00	90,00	7,00	R\$ 170.000,00	-	R\$ 1.888,89	GK ST ANTONIO	11	2389-0977
4	SALA	RUA MAJOR SERTORIO	CENTRO	SAO PAULO	100,00	33,00	8,00	R\$ 165.000,00	-	R\$ 5.000,00	GK ST ANTONIO	11	2389-0977
5	ANDAR	RUA MAJOR SERTORIO	CENTRO	SAO PAULO	100,00	30,00	8,00	R\$ 150.000,00	-	R\$ 5.000,00	GUIZZARDI	11	3231-3233
6	SALA	RUA MAJOR SERTORIO	CENTRO	SAO PAULO	100,00	100,00	7,00	R\$ 215.000,00	-	R\$ 2.150,00	VIP IMOVEIS	11	3824-0499
7	SALA	RUA DA CONSOLACAO	CENTRO	SAO PAULO	100,00	100,00	7,00	R\$ 270.000,00	-	R\$ 2.700,00	PACHECO	11	4302-7926
8	SALA	AV. DR. VEIRA DE CARVALHO	CENTRO	SAO PAULO	100,00	122,00	7,00	R\$ 350.000,00	-	R\$ 2.868,85	ANTONIO PAULO	11	3331-1587
(*)	Avaliando	AVENIDA CONSOLAÇÃO, 362/368	CENTRO	SAO PAULO	100,00			-	-				

*(Handwritten signature and number 4251)*

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI / VARIG - C / 2012

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - R da Consolacao, 362/368 conj 11 - Centro - SP/	
Área Equivalente	583,03 m2
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

LOCAL	100 - Centro
	70 - Periferia
	60 - Suburbio

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	8,00	94,0%	R\$ 4.800,00	0,90	1,00	0,88	1,00	0,70	R\$ 2.659,43
2	100,00	0	7,00	96,2%	R\$ 3.181,82	0,90	1,00	1,00	1,00	0,66	R\$ 1.901,12
3	100,00	0	7,00	84,6%	R\$ 1.888,89	0,90	1,00	1,00	1,00	0,79	R\$ 1.345,92
4	100,00	0	8,00	94,3%	R\$ 5.000,00	0,90	1,00	0,88	1,00	0,70	R\$ 2.749,94
5	100,00	0	8,00	94,9%	R\$ 5.000,00	0,90	1,00	0,88	1,00	0,69	R\$ 2.717,37
6	100,00	0	7,00	82,8%	R\$ 2.150,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,80	R\$ 1.552,28
7	100,00	1	7,00	82,8%	R\$ 2.700,00	0,90	0,95	1,00	1,00	0,80	R\$ 1.851,90
8	100,00	0	7,00	79,1%	R\$ 2.868,85	0,90	1,00	1,00	1,00	0,82	R\$ 2.123,41

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

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

Valor máximo	R\$ 2.749,94
Valor mínimo	R\$ 1.345,92
Desvio padrão	R\$ 545,83
Erro padrão da amostra	R\$ 206,31
Coefficiente de variaçã	26%

Limite inferior	R\$ 1.819,72
Média amostral	R\$ 2.112,67
Limite superior	R\$ 2.405,63

Valor unitário adotado	R\$ 2.405,63
Área	583,03 m2
Valor final	R\$ 1.402.552,65
Na prática	R\$ 1.403.000,00

Chouvenet	Sup.=	1,17
p/8 elem. = 1,86	Inf.=	1,40

todos são pertinentes

*[Handwritten signature]*  
14050

# LAUDO DE AVALIAÇÃO VARIG 017/2012

## PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - R da Consolacao 362/368 conj 12 - Centro - SP/SP

Área Equivalente	423,55 m2
Local	100,00
Padrao Construtivo	8
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
1	100,00	0	8,00	91,7%	R\$ 4.800,00	0,90	1,00	1,00	-
2	100,00	0	7,00	94,8%	R\$ 3.181,82	0,90	1,00	1,14	-
3	100,00	0	7,00	78,8%	R\$ 1.888,89	0,90	1,00	1,14	-
4	100,00	0	8,00	92,2%	R\$ 5.000,00	0,90	1,00	1,00	-
5	100,00	0	8,00	92,9%	R\$ 5.000,00	0,90	1,00	1,00	-
6	100,00	0	7,00	76,4%	R\$ 2.150,00	0,90	1,00	1,14	-
7	100,00	1	7,00	76,4%	R\$ 2.700,00	0,90	0,95	1,14	-
8	100,00	0	7,00	71,2%	R\$ 2.868,85	0,90	1,00	1,14	-

## CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	8
Graus de Liberdade	7
"t" de Student 80% bica	1,42

Valor máximo	R\$ 3.270,87
Valor mínimo	R\$ 1.600,88
Desvio padrão	R\$ 649,23
Erro padrão da amostra	R\$ 245,39
Coefficiente de variação	26%

Limite inferior	R\$ 2.164,43
Média amostral	R\$ 2.512,88
Limite superior	R\$ 2.861,33

Valor unitário adotado	R\$ 2.861,33
Área	423,55 m2
Valor final	R\$ 1.211.917,85
Na prática	R\$ 1.212.000,00

Chouv
p/8 elem. =
todos são f

*R*  
42953

4257  
Z

República Federativa do Brasil  
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Sérgio Jacomino - Oficial  
Vivian Grandisolli Arakelian - Substituta do Oficial  
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

Rua Marquês de Paranaguá, 359, Consolação, CEP 01303-050 - Tel: 3123-2555 - Fax: 3256-8161  
www.quinto.com.br

São Paulo, 26/03/2012

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula 8.735      ficha 1

São Paulo, 15 de fevereiro de 1977.

Imovel: O conjunto nº 11 no 1º andar ou 4º pavimento do Edifício Lino de Mattos, sito à rua da Consolação, nºs 362 e 368, no 7º subdistrito = Consolação, com a área útil de 515,8640m<sup>2</sup>, área comum de 67,1623m<sup>2</sup> e área total construída de 583,0263m<sup>2</sup>; cabendo-lhe a fração ideal de 7,05460% no terreno, com a área de 602,00m<sup>2</sup>.

Contribuinte: 006 064 2487-3.

Proprietário: BANCO DENASA DE INVESTIMENTO S/A., com sede em Brasília, DF e filial na cidade do Rio de Janeiro, RJ (CGC. nº - - - - - 00 086 413/00).

Registro anterior: Transc. nº 112.896, deste Cartório. O oficial,

R 1 M 8.735, em 15 de fevereiro de 1.977

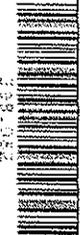
Pela escritura de 29 de novembro de 1.976, do 9º Cartório de Notas da cidade do Rio de Janeiro, RJ, Lº 2002 fls 36, o proprietário vendeu a DENASA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, RJ (CGC nº 33 318 163/0001), o imóvel, pelo valor de Cr\$4.790.834,00. Registrado pela escrevente autorizada,

R 2 M 8.735, em 12 de dezembro de 1.978

Pela escritura de 17 de novembro de 1.978, do 7º Cartório de Notas desta Capital, Lº 3458 fls 9, consta que, a Denasa Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A., já qualificada, vendeu à VARIG S/A. VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE, com sede na cidade de Porto Alegre, RS e sucursal nesta Capital (CGC 92 772 821/0132-23), o imóvel, pelo valor de Cr\$7.147.845,96, com anuência do Banco Denasa de Investimento S/A., com sede na cidade de Brasília, DF e filial nesta Capital (CGC 00 086 413/0001-00).

A escrevente autorizada,

-continua no verso-



4255  
R

matricula 8.735  
ficha 01  
versc

R. 03 - M. 8.735, em 18 de agosto de 1997

Do Auto de Penhora e Depósito Particular lavrado aos 08/07/1997, em cumprimento ao Mandado expedido aos 02/06/1997, pelo Juízo Federal da 5ª Vara de Execuções Fiscais, Justiça Federal, extraído dos autos da ação de execução fiscal nº 96.0524506-0, que a FAZENDA NACIONAL move a VARIG S/A VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE, já qualificada, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO para garantia da dívida no valor de 412.547,59 UFIR's, tendo sido nomeada depositária Mônica Mozetic Plastino, RG nº 6.246.436-X, CIC nº 101.567.968-48, filha de José Mozetic e Nilza Mozetic, com endereço à Avenida Washigton Luiz (Aeroporto de Congonhas)

*[Signature]*  
CASSIA REGINA PADOVINI  
Prep. Auxiliar

*[Signature]*  
WAGNER GIANNELLA  
Substituto

\*\*\*\* \*\*\*\*\*

R. 04 - M. 8.735, em 28 de novembro de 1997

Do Auto de Penhora e Avaliação lavrado aos 14/07/1997, em cumprimento ao Mandado expedido aos 13/03/1997 pela 73ª Junta de Conciliação e Julgamento da Justiça do Trabalho, desta Capital, 2ª Região, extraído dos autos nº 0601/94, entre partes: MARISA KOTAKE, com endereço nesta Capital, reclamante; e VARIG S/A VIAÇÃO AÉREA RIOGRANDENSE, já qualificada, como reclamada, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade da reclamada, foi PENHORADO para garantir a dívida de R\$ 300.906,27 (atualizado até 01/03/1997), tendo sido nomeado depositário o Sr. Etienne Oliveira Andrade, RG nº 6.590.040-7-SSP-SP, com endereço à Pça. Com. Linneu Gomes s/nº, Aeroporto Congonhas.

*[Signature]*  
ALEX DE MOURA DA COSTA MONTEIRO  
Prep. Auxiliar

*[Signature]*  
WAGNER GIANNELLA  
Substituto

\*\*\*\*\*

R. 5 - 8.735 penhora  
Em 30 de janeiro de 2002 - Prot. 161.096 (22/01/02)

Do Auto de Penhora e Avaliação lavrado aos 30/10/2001, em cumprimento ao r. mandado n.º 2643/01, expedido em 20/09/2001, pelo Juízo de Direito da 3ª. Vara de Execuções Fiscais da Justiça Federal de Primeira Instância desta Capital, extraída dos

Continua na ficha 02



República Federativa do Brasil  
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Sérgio Jacomino - Oficial

Vivian Grandisoli Arakelian - Substituta do Oficial

C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

Rua Marquês de Paranaguá, 359, Consolação, CEP 01303-050 - Tel: 3123-2555 - Fax: 3256-8161

www.quinto.com.br

9256

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

Matrícula

8.735

Ficha

02

São Paulo, 30 de Janeiro de 2002

autos da ação de execução fiscal processo n.º 2000.61.82.048686-4 movida por **FAZENDA NACIONAL**, contra **VARIG SA VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE**, CNPJ 92.772.821/0132-23, com sede nesta Capital na Praça Comandante Linneu Gomes, s/n, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado para garantia da dívida de R\$ 184.588,59, tendo sido nomeada depositária Juliana Dagostinho Lemos, RG 27.106.762-7, CPF 264.145.638-97, filha de Paulo Eduardo Ferreira Lemos e Dilamar Dagostinho Lemos, com endereço na rua Bartolomeu de Gusmão, n.º 952, apartamento n.º 22.

MARIA DA GLORIA MORAES MILANI  
Escrevente Autorizada

R. 6 / 8.735 *penhora*

Em 14 de setembro de 2004 - Prot. 179.933 (01/09/04)

Pela certidão expedida aos 19 de julho de 2004, pelo Juízo de Direito da 45ª. Vara do Trabalho desta Capital, extraída dos autos n.º 2092/1999 da Ação Trabalhista, movida por **ROBERTO JORDÃO AGRIA**, brasileiro, comerciante, RG 17.598.571-6, CPF 060.896.328-30, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, com **LUCIA MARIA RIBEIRO AGUIAR MIGUEL AGRIA**, brasileira, do lar, RG 15.738.578-4, CPF 253.596.338-83, residentes e domiciliados em Santos, neste Estado, na avenida Washington Luis, n.º 245, apartamento n.º 05, em face de **VARIG S/A VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE**, com sede nesta Capital, na praça Comandante Linneu Gomes, s/n, já qualificada, verifica-se que, o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da executada, foi penhorado para garantia da dívida no valor de R\$ 355.288,95 (atualizado em 01/11/2002), tendo sido nomeado fiel depositário o Sr. Faustino Albano Pereira de Júnior, brasileiro, diretor de marketing, RG 10.542.548/SSP-SP e CPF 042.044.128-07, residente e domiciliado nesta Capital, na avenida Mascote, n.º 529, apartamento n.º 14.

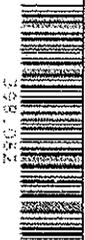
ALEXANDRE OLIVEIRA BRAZ  
Escrevente Autorizado

Av. 7 / 8.735 *penhora*

Em 15 de outubro de 2010 - Prot. 238.783 (24/09/10)

Em cumprimento ao r. Mandado n. 8211.2010.01512, expedido aos 18 de agosto de

Continua no verso.



3259  
X

Matrícula

8.735

Ficha

02

Verso

2010, pelo Juízo da 11ª. Vara de Execuções Fiscais desta Capital, Justiça Federal de 1.º Grau, Subseção Judiciária em São Paulo, extraído da Carta Precatória n. 20106182001410674, oriunda dos autos n. 2006.71.00.045397-9/RS e seus apensos n. 2007.71.00010121-6, 2007.71.00010122-8, 2007.71.00010282-8, 2007.71.00011605-0, 2007.71.00008032-8, 2007.71.00016542-5, 2007.71.00016543-7, 2007.71.00017308-2 e 2007.71.00017314-8, da Ação de Execução Fiscal, em trâmite na 1ª. Vara Federal de Execuções Fiscais de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul e demais cópias que dele fazem parte integrante, movida pela **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL**, em face de **VARIG S/A VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE**, CNPJ 92.772.821/0001-64, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na rua 18 de Novembro n. 800, 2.º andar, o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da executada, foi penhorado, juntamente com os imóveis s das Matrículas n. 2.745, 21.420, 21.421, 21.422, 35.265, 59.448, 59.449 e 78.827 e imóveis pertencentes a outras Circunscrições Imobiliárias, para garantia da dívida no valor de R\$ 1.712.016.214,90 (em 01/02/2010), tendo sido nomeada fiel depositária a executada Varig S/A Viação Aérea Rio Grandense, já qualificada.

MARCO ANTONIO VIOLIN  
Substituto do Oficial

Pedido nº 393.082 - ARISP Nº SI 20300091170 Etiqueta: SI 20300091170#01C-05/26

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade. CERTIFICO mais, que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS E TÍTULOS PRENOTADOS, até a data de 21/03/2012, integralmente noticiados na presente certidão. Certifico ainda, que em data de 20/03/2012 foi prenotado sob nº 256146 com prioridade por 30 dias, título tendo por objeto o imóvel desta matrícula (Art. 186 c/c 205 da Lei 6.015/73)

Oficial: R\$ 22,01, Estado: R\$ 6,26, IpeSP: R\$ 4,64, Reg. Civil: R\$ 1,16, Trib. Just.: R\$ 1,16, Total: R\$ 35,23

O 25º Subdistrito - Paul pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 01/01/1972 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 15º e 3º Registros. O 5º Subdistrito - Santa Efigênia pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 21/11/1942 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 8º, 2º e 3º Registros. O 7º Subdistrito - Consolação pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 26/12/1927 à 09/08/1931, passando novamente a pertencer ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 02/03/1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente a esses dois períodos ao 4º Registro de Imóveis.

Escriturantes Autorizados:  
José Manuel da Costa  
Fernanda Rodrigues da Silva

Certidão válida por 30 dias somente para efeitos notariais



República Federativa do Brasil  
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Sérgio Jacomino - Oficial

Vivian Grandisoli Arakelian - Substituta do Oficial

C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

Rua Marquês de Paranaguá, 359, Consolação, CEP 01303-050 - Tel: 3123-2555 - Fax: 3256-8161

www.quinto.com.br

São Paulo, 26/03/2012

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula  
21.420

ficha  
1

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

São Paulo, 12 de Dezembro de 1978

Imóvel: O conjunto nº 21 no 2º andar ou 5º pavimento, do Edifício - Lino de Mattos, situado à rua da Consolação, nº 368, no 7º subdistrito - Consolação, com a área construída de 423,5480m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe a área útil de 374,7947m<sup>2</sup>., uma área comum de 48,7533m<sup>2</sup>., e a fração ideal de 5,12490% no terreno.

Contribuinte: 006.064.2488-1

Proprietário: BANCO DENASA DE INVESTIMENTO S/A., com sede em Brasília-DF., e filial nesta Capital, CGC. 00.086.413/0001-00.

Registro anterior: transcrição nº 112.697, desta Cartório.

O oficial maior, Francisco Moraes da Costa

R. 1 M. 21.420, em 12 de Dezembro de 1.978

Pela escritura de 17 de novembro de 1.978, do 7º Cartório de Notas desta Capital, L<sup>ra</sup> 3.458, fls. 5, consta que, o proprietário, vendeu o imóvel, pelo valor de Cr\$3.617.384,68, à VARIG S/A. VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE, com sede em Porto Alegre-RS e sucursal nesta Capital, no Aeroporto de Congonhas, CGC. 92.772.821/0132-23.

A escrevente autorizada, Louiza M. Conzaga

R. 2 - M. 21.420, em 14 de Maio de 1991

Da certidão expedida aos 17/04/1991, pelo Escrivão do Cartório do 9º Ofício Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, extraída dos autos da Ação de Execução requerida por BANCO CREDIT COMMERCIAL DE FRANCE S/A, com sede nesta Capital, à Avenida Paulista, 1106, 4º e 5º andares, inscrito no CGC/MF sob nº 50.589.357/0001-25, contra NOVO NORTE, SISTEMAS E SERVIÇOS LTDA., com sede nesta Capital, à Rua João Brícola, 67, 7º andar, conj. 02, inscrita no CGC/MF sob nº 59.574.251/0001-22, verifica-se que o imóvel matriculado de propriedade da VARIG S/A VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE já qualificada, foi penhorado para garantia da execução da dívida de Cr\$ 149.497.849,80 (cento e quarenta e nove mil, quatrocentos e noventa e sete mil, oitocentos e quarenta e nove cruzeiros e oitenta centavos), tendo sido nomea

(CONTINUA NO VERSO)

3258  
L



4259

matricula  
21.420

ficha  
1  
verso

do fiel depositário o Sr. Luiz Zitto Barbosa.

SERGIO A. M. LOPES  
Escritor, Habilitado

~~RINALDO JOSÉ MONTEALBANO  
Oficial Titular~~

R. 03 - M. 21.420, em 16 de setembro de 1997

Do Auto de Penhora e Depósito lavrado aos 28/08/1997, em cumprimento ao Mandado expedido aos 26/06/1997, pelo Juízo Federal da 1ª Vara de Execuções Fiscais da Justiça Federal de Primeira Instância, Seção Judiciária de São Paulo, extraído dos autos da execução fiscal nº 96.0528189-9 que a FAZENDA NACIONAL move contra VARIG S/A VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE, já qualificada, verifica-se que o imóvel matriculado foi PENHORADO, para garantia da dívida de R\$ 641.518,25 (seiscentos e quarenta e um mil, quinhentos e dezoito reais e vinte e cinco centavos), tendo sido nomeada depositária a Sra. MONICA MOZETIC, RG nº 6.246.436, CIC nº 101.567.968-41, filha de José Mozetic e Nilza Mozetic, com endereço na Praça Comandante Lineu Gomes, s/nº.

ALCIONE DOMINGOS DA COSTA MONTEIRO  
Prep. Auxiliar

WAGNER GIANNELLA  
Substituto

Av. 04 - M. 21.420, em 01 de setembro de 1999

Fica CANCELADA a PENHORA registrada sob nº 02, nesta matrícula, nos termos do Mandado expedido aos 02/06/1999, pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível da Comarca desta Capital, passado nos autos da ação de Execução sob nº 1634/90, requerida por BANCO CREDIT COMMERCIAL DE FRANCE S/A, contra NOVO NORTE SISTEMAS E SERVIÇOS LTDA., já qualificados, tendo em vista a substituição da penhora pelo depósito efetuado, tudo conforme cópia da r. decisão proferida aos 26/05/1999 que faz parte integrante do r. Mandado.

ERNAI LOPES DE MORAES ALVARENGA  
Prep. Auxiliar

WAGNER GIANNELLA  
Substituto

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*  
- continua na ficha 02 -



3260  
✍

República Federativa do Brasil  
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Sérgio Jacomino - Oficial  
Vivian Grandisoli Arakelian - Substituta do Oficial  
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72  
Rua Marquês de Paranaguá, 359, Consolação, CEP 01303-050 - Tel: 3123-2555 - Fax: 3256-8161  
www.quinto.com.br

Matrícula  
**21.420**

Ficha  
**02**

de São Paulo

São Paulo, 15 de outubro de 2010

Av. 5 / 21.420 penhora

Em 15 de outubro de 2010 - Prot. 238.783 (24/09/10)

Em cumprimento ao r. Mandado n. 8211.2010.01512, expedido aos 18 de agosto de 2010, pelo Juízo da 11ª. Vara de Execuções Fiscais desta Capital, Justiça Federal de 1.º Grau, Subseção Judiciária em São Paulo, extraído da Carta Precatória n. 20106182001410674, oriunda dos autos n. 2006.71.00.045397-9/RS e seus apensos n. 2007.71.00010121-6, 2007.71.00010122-8, 2007.71.00010282-8, 2007.71.00011605-0, 2007.71.00008032-8, 2007.71.00016542-5, 2007.71.00016543-7, 2007.71.00017308-2 e 2007.71.00017314-8, da Ação de Execução Fiscal, em trâmite na 1ª. Vara Federal de Execuções Fiscais de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul e demais cópias que dele fazem parte integrante, movida pela **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL**, em face de **VARIG S/A VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE**, CNPJ 92.772.821/0001-64, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na rua 18 de Novembro n. 800, 2.º andar, o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da executada, foi penhorado, juntamente com os imóveis objetos das Matrículas n. 2.745, 8.735, 21.421, 21.422, 35.265, 59.448, 59.449 e 78.827 e imóveis pertencentes a outras Circunscrições Imobiliárias, para garantia da dívida no valor de R\$ 1.712.016.214,90 (em 01/02/2010), tendo sido nomeada fiel depositária a executada Varig S/A Viação Aérea Rio Grandense, já qualificada.

MARCO ANTONIO VIOLIN  
Substituto do Oficial

Pedido nº 398.083 - ARISP Nº SI 2030009121D Etiqueta: SI 2030009121C#01C-05/26

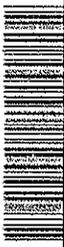
CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade. CERTIFICO mais, que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS E TÍTULOS PRENOTADOS, até a data de 21/03/2012, integralmente noticiados na presente certidão.

Oficial: R\$ 22,01, Estado: R\$ 6,26, Ipeesp: R\$ 4,84, Reg. Civil: R\$ 1,16, Trib.Just.: R\$ 1,18, Total: R\$ 35,23

O 25º Subdistrito - Pari pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 01/01/1972 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 15º e 3º Registros. O 5º Subdistrito - Santa Efigênia pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 21/11/1942 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 8º, 2º e 3º Registros. O 7º Subdistrito - Consolação pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 28/12/1927 à 09/08/1931, passando novamente a pertencer ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 02/03/1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente a esses dois períodos ao 4º Registro de Imóveis.

Escriturantes Autorizados:  
José Manuel da Costa  
Fernanda Rodrigues da Silva

Certidão válida por 30 dias somente para efeitos notariais



3261  
e

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

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**BNI / VARIG – 020/2012**

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

**OBJETO:** IMÓVEL COMERCIAL SITUADO NA RUA VIEIRA DE  
MORAIS, Nº 1936/1952 – CAMPO BELO - MUNICÍPIO  
DE SÃO PAULO/SP.

**OBJETIVO:** DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA  
COMPRA E VENDA.

**REF.: ABRIL/2012**

4262  
[Handwritten signature]

## 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	
5.5 – Transportes	
6.0 – DESCRIÇÃO DO OBJETO .....	05/11
6.1 – Nº 1936	
6.2 – Nº 1952	
7.0 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS .....	06/11
8.0 – CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	11/11
9.0 – CONCLUSÃO .....	11/11

### ANEXOS:

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

4263  


## 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 Compra e Venda**, dos imóveis comerciais localizados na **Rua Vieira de Moraes, nº 1936 e 1952 – Campo Belo – Município de São Paulo/SP**, 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 **Rua Vieira de Moraes, nº 1936 e 1952 – Campo Belo – Município de São Paulo/SP**, é de **R\$ 3.390.000,00 (Três milhões, trezentos e noventa mil reais)**, para o mês de abril do corrente ano, assim distribuídos:

IMÓVEL: RUA VIEIRA DE MORAIS – CAMPO BELO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP				
NUMERO	MATRICULA	ÁREA		VALOR DE MERCADO PARA VENDA
		CONSTRUIDA	TERRENO	
1952	130.653 do 15º Ofício	931,00m <sup>2</sup>	642,00m <sup>2</sup>	R\$ 1.520.000,00
1936		-	983,61m <sup>2</sup>	R\$ 1.870.000,00

### 3.0 – PREMISSAS BASICAS

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 04/04/2012, 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, o Valor de Mercado do imóvel foi obtido a partir da aplicação do Método Comparativo de Dados de Mercado, através do qual o valor de um imóvel é obtido a partir da análise do comportamento do mercado relativo ao segmento em que o objeto esteja enquadrado.

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 e, por consequência, do valor.

##### **- Precisão:**

Segundo a NBR-14653-02/04 (antiga NBR-5676/86), esta avaliação se enquadra como **Avaliação de Grau II**.

#### **5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL**

##### **5.1 - Localização:**

Os imóveis situam-se na **Rua Vieira de Morais, nºs 1936 e 1952 – Campo Belo – Município de São Paulo/SP**, no trecho frontal a Praça Casarias no 30º Subsdistrito de Ibirapuera - SP.

##### **5.2 - Logradouro de Situação**

A Rua Vieira de Morais começa na Avenida Santo Amaro, e termina na Avenida Washington Luiz no trecho frontal ao Aeroporto de Congonhas, apresentando no trecho em estudo, traçado reto e perfil horizontal, com pista asfaltada, passeios laterais cimentados e com iluminação especial à base de vapor de mercúrio. Classifica-se no contexto comercial e viário da região como um logradouro de média importância, apresentando tráfego expressivo de veículos, em um único sentido.

### 5.3 - Equipamentos Urbanos

O bairro de Campo Belo dispõe de todos os beneficiamentos e melhoramentos públicos presentes na cidade, tais como: rede de distribuição de energia elétrica de baixa e alta tensão, água potável, rede telefônica, coleta de lixo, bombeiros, hospitais, escolas, etc. A infraestrutura comercial e de prestação de serviços, é representada por estabelecimentos de cunho local, como padarias, bares, postos de abastecimento, escolas, mercados, etc., dispostos principalmente ao longo das Avenidas Santo Amaro, Vereador José Diniz e da própria Rua Vieira de Moraes, sendo os serviços mais abrangentes complementados nos centros de bairros periféricos ou no centro da cidade, onde estão disponíveis grandes supermercados, agências bancárias e vasta rede de serviços e comércio.

### 5.4 - Circunvizinhança

O entorno mais imediato do imóvel em estudo possui ocupação comercial/residencial, representada por alguns prédios e lojas de fins comerciais com unidades de variados portes. Existem ainda construções residenciais uni e multifamiliares de padrões médio e médio baixo. No entorno mais abrangente predominam também as destinações residenciais, com destaque para modernos prédios de grande gabarito chegando a atingir mais de 20 pavimentos, além de hotéis de bom padrão.

### 5.5 - Transportes

O posicionamento próximo a importantes vias de circulação, proporciona boas condições de acesso rodoviário e de transportes coletivos, possibilitando fácil acesso ao Centro e diversas regiões vizinhas. O Aeroporto de Congonhas localiza-se, a cerca de 500 da propriedade, operando com voos domésticos, em aeronaves de até grande porte, sendo atingível em cerca de 10 minutos de caminhada.

## 6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO

### 6.1 – Rua Vieira de Moraes, nº 1.952

Trata-se de um imóvel de características comerciais, edificado em um terreno de configuração retangular e topografia plana, medindo 10,70 m de frente; igual medida nos fundos; e 60,00 m de extensão por ambas as laterais.

**Área total:** 642,00m<sup>2</sup>.

4266  
e

**Obs.:** Conforme cópia do Registro de Imóveis – Cartório do 15º Ofício da Comarca da Capital, matrícula nº 90.173.

### **Construções e benfeitorias:**

Trata-se de um prédio de fins comerciais erigido em estrutura de concreto armado em 3 pavimentos ocupado por escritórios da Varig apresentado fachada revestida em cerâmica e argamassa pintada e esquadrias de ferro e vidro e madeira e vidro. O prédio encontra-se em mal estado carecendo de substanciais reformas, sendo sua estrutura aparentemente sólida suportando as reformas necessárias.

### **Área construída:**

<b>Construção</b>	<b>Área/m<sup>2</sup></b>
PRINCIPAL	931,00
<b>TOTAL</b>	<b>931,00</b>

**Vida útil estimada:** 50 anos.

**Idade aparente:** 30 anos.

**Vida útil remanescente:** 20 anos.

**Estado de conservação:** Estado H entre reparos importantes e sem valor.

### **6.2 – Rua Vieira de Moraes, nº 1.936**

Trata-se de um terreno de configuração irregular e topografia plana, medindo 27,00 m de frente em curva; 20,00 nos fundos; 60,00 m de extensão pela lateral direita e 44 m pela lateral esquerda.

**Área total:** 983,62m<sup>2</sup>.

**Obs.:** Conforme cópia do Registro de Imóveis – Cartório do 15º Ofício da Comarca da Capital, matrícula nº 130.653 (não disponibilizada).

O documentário fotográfico do Anexo II complementa a presente descrição.

## **7.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS**

### **7.1 – Rua Vieira de Moraes, nº 1.952**

#### **Terreno – (Método Comparativo Direto)**

Para a determinação do Valor de Mercado para Venda do terreno Avaliando, temos o Método Comparativo de Dados de Mercado, através do qual o valor de

4267



um imóvel é obtido a partir da análise do comportamento do mercado relativo ao segmento em que o objeto esteja enquadrado.

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 uma amostra de 6 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%, conforme o imóvel.

#### **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.

4268  
P

### F3 - FATOR DE TOPOGRAFIA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função da topografia relativa dos mesmos, considerando-se razoável a utilização de fatores na faixa de: 0,6 a 1,40.

### F4 - FATOR DE ZONEAMENTO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função do uso e do zoneamento relativo 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%.

- Temos pois:  
 $X_m = R\$ 2.002,99/m^2$   
 $dp = R\$ 293,60/m^2$   
**coeficiente de variação = 0,147 (14,70%)**  
**" t " de Student = 1,43**

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:

<b>INTERVALO DE CONFIANÇA A 80%</b>			
<b>Área</b>	<b>Limite inferior</b>	<b>Limite Central</b>	<b>Limite superior</b>
642,00 m <sup>2</sup>	1.815,19/m <sup>2</sup>	R\$ 2.002,99/m <sup>2</sup>	R\$ 2.190,79/m <sup>2</sup>

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

4269

B

- Trata-se de amostra composta exclusivamente de ofertas;
- Localização do imóvel, em relação à sua vizinhança;
- Imóvel com boa promocionalidade em rua com expressivo movimento comercial.

Assim, aplicando-se à área do terreno avaliando o valor unitário adotado, considerando seu atributos, obteve-se o montante avaliatório, para o terreno em números redondos, de:

**Vi = R\$ 1.290.000,00**  
**(Hum milhão duzentos e noventa mil reais).**

### Benfeitorias – (Método do Custo Pela Reprodução)

Este método consiste na determinação do custo atual de reprodução da benfeitoria, observando-se as características originais da construção. O valor da construção é definido adotando-se o custo unitário básico de construção, determinado por consultas feitas a revista especializadas em índices e custos da construção civil (EDITORA PINI). Este valor é multiplicado pela área equivalente de construção do imóvel. 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.

\* Custo unitário PINI de edificações:

Construções: **R\$ 1.917,46 (comercial – prédio sem elevador).**

\* Depreciação: coeficiente de Heideck-Ross - idade aparente 30 anos, vida útil 50 anos, estado de conservação entre reparos importantes e sem valor.

\* Área total construída: 931,00m<sup>2</sup>.

<i>Construção</i>	<i>Área (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Ccu (R\$/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Fator Depr.</i>	<i>Valor atual (R\$)</i>
Principal	931,00	1.917,46	0,871	230.285,09
<b>Valor adotado: R\$ 230.000,00 (Duzentos e trinta mil reais)</b>				

1240  
d

### Valor Final do Imóvel

O valor do imóvel é obtido pela soma dos valores calculados para o terreno e benfeitoria resultando em:

**$V_i = \text{R\$ } 1.520.000,00$**   
**(Hum milhão quinhentos e vinte mil reais).**

Considerando as restrições na pesquisa dos elementos comparativos para a elaboração do laudo do imóvel avaliando em que utilizou-se as prescrições da NBR – 14653/2004, esta avaliação, quanto ao **Grau de Precisão** está enquadrada no **Nível II** e quanto ao **Grau Fundamentação** está enquadrada no **Nível I**.

### 7.2 – Rua Vieira de Moraes, nº 1936

Adotando-se os mesmos procedimentos constantes do item 7.1 – Terreno (comparativo Direto, cujos cálculos encontram-se no Anexo III – memória de Cálculo, obtivemos os seguintes parâmetros:

- Temos pois:  
 $X_m = \text{R\$ } 1.902,92/\text{m}^2$   
 $dp = \text{R\$ } 297,20/\text{m}^2$   
**coeficiente de variação = 0,156 (15,60%)**  
**“ t ” de Student = 1,43**

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:

<b>INTERVALO DE CONFIANÇA A 80%</b>			
<b>Área</b>	<b>Limite inferior</b>	<b>Limite Central</b>	<b>Limite superior</b>
983,62 m <sup>2</sup>	1.712,85/m <sup>2</sup>	R\$ 1.902,98/m <sup>2</sup>	R\$ 2.092,98/m <sup>2</sup>

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

- Trata-se de amostra composta exclusivamente de ofertas;
- Localização do imóvel, em relação à sua vizinhança;

4241

- 
- Imóvel com boa promocionalidade em rua com expressivo movimento comercial.
- 

Assim, aplicando-se à área do terreno avaliando o valor unitário adotado, considerando seu atributos, obteve-se o montante avaliatório, para o terreno em números redondos, de:

**Vi = R\$ 1.870.000,00**  
**(Hum milhão oitocentos e setenta mil reais).**

#### **8.0 - CONSIDERAÇÕES FINAIS:**

Trata-se de um imóvel que pode ser enquadrado no segmento dos imóveis comerciais, relativamente bem localizado e com especificações técnicas apenas regulares. O imóvel está localizado próximo e com acesso quase direto para um importante logradouro comercial do bairro, provido de excelente infra-estrutura urbana curta distância de centros de comércio e prestação de serviços e com razoáveis facilidades de acesso rodoviário.

Sua promocionalidade é grande, já que está em importante logradouro do bairro Trata-se de um terreno com dimensões adequadas ao uso a que se destina porem restritas para um eventual reaproveitamento e suas construções apresentam características construtivas de boa qualidade, embora em mal estado, porém recuperáveis,

#### **9.0 - CONCLUSÃO:**

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 **Rua Vieira de Moraes, nºs 1936 e 1952 – Campo Belo – Município de São Paulo/SP**, é de **R\$ 3.390.000,00 (três milhões, trezentos e noventa mil reais)**, para o mês de 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° 103.790-D/RJ**

4272  
D

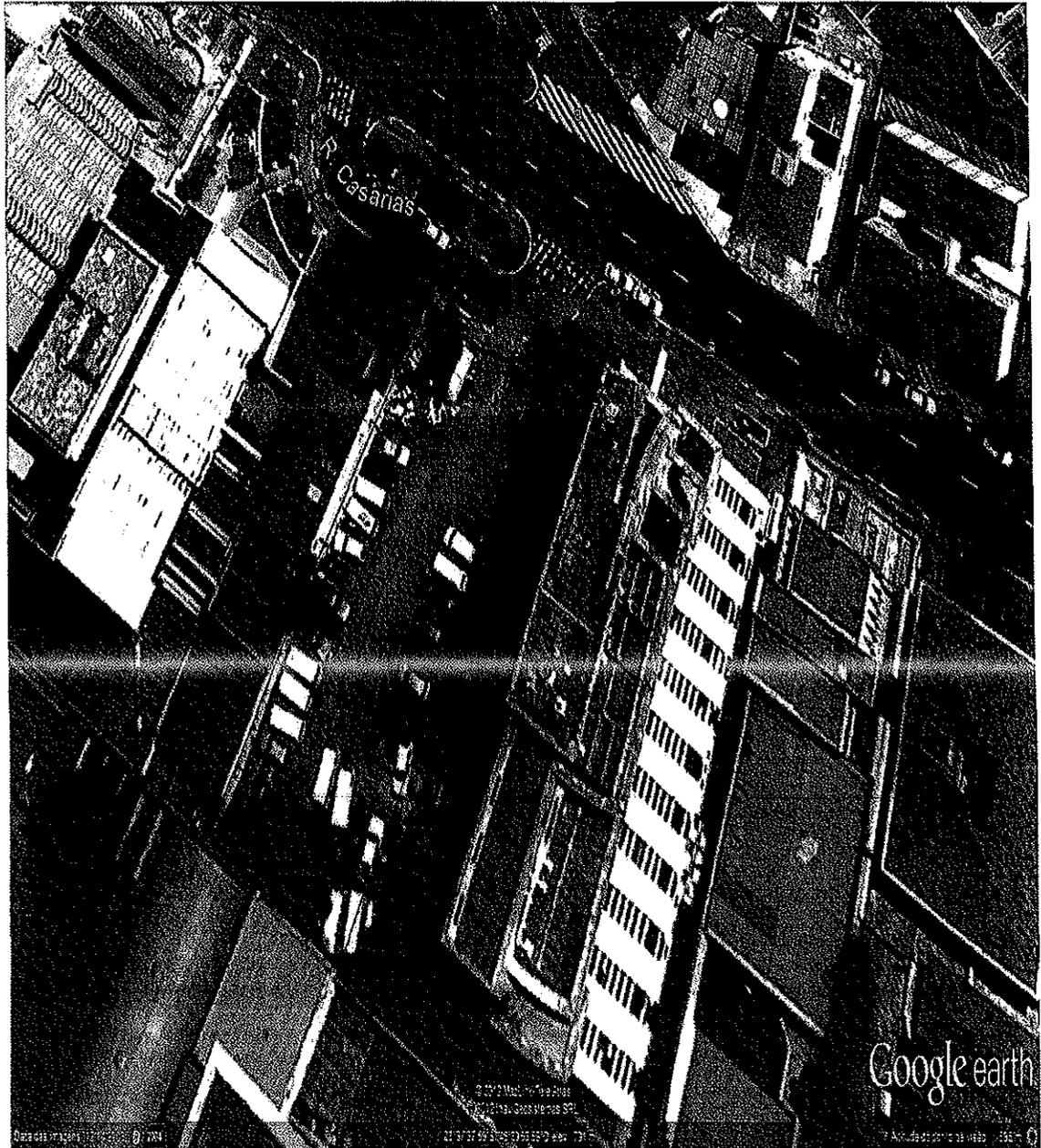
---

**LAUDO DE AVALIAÇÃO  
BNI / VARIG - 020/2012**

**ANEXO I**

**CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO**

4273  
E/



Localização do imóvel avaliando – Rua Vieira de Moraes, 1.936

4274  
CL



Localização do imóvel avaliando – Rua Vieira de Moraes, 1.952

4275  
P

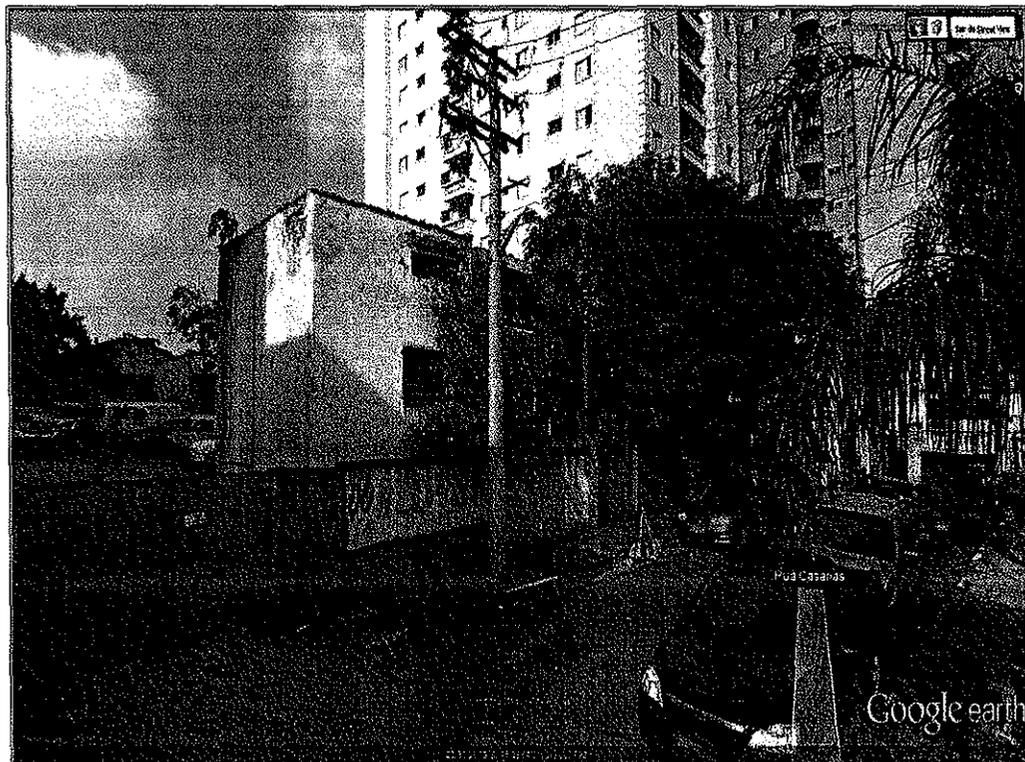
---

**LAUDO DE AVALIAÇÃO  
BNI / VARIG - 020/2012**

**A N E X O   I I**

**DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO**

4276  
A



**Rua Vieira de Moraes, 1.936**



**Vista Frontal - Rua Vieira de Moraes, 1.936**

4277  
[Signature]

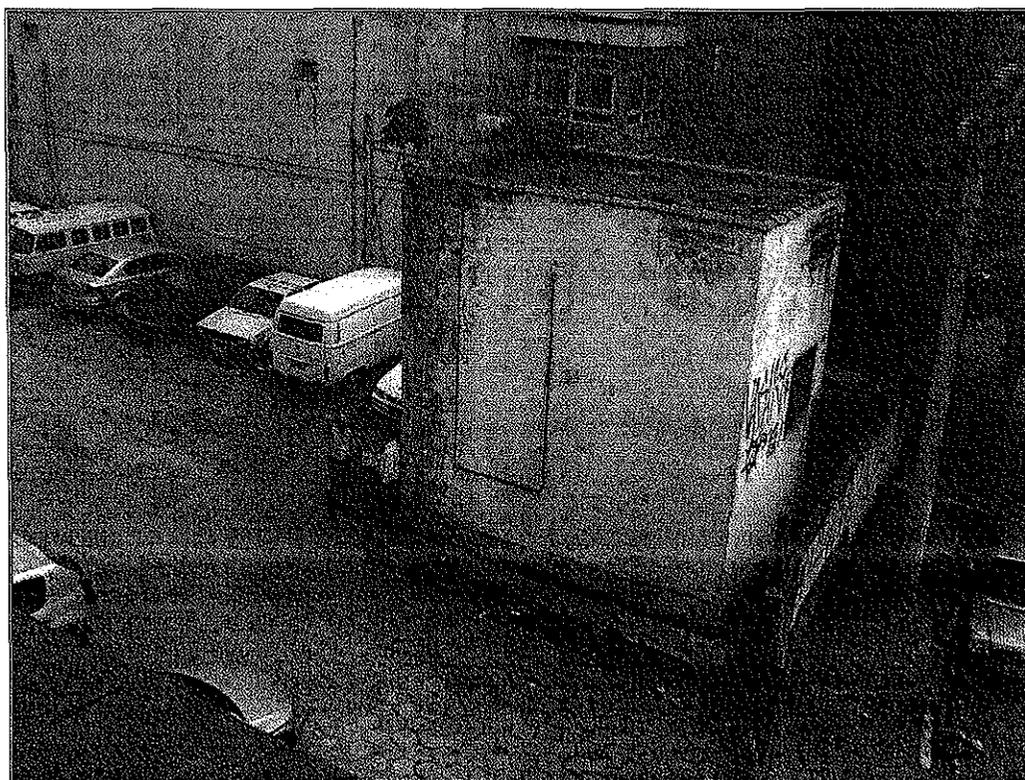


Vista interna do terreno

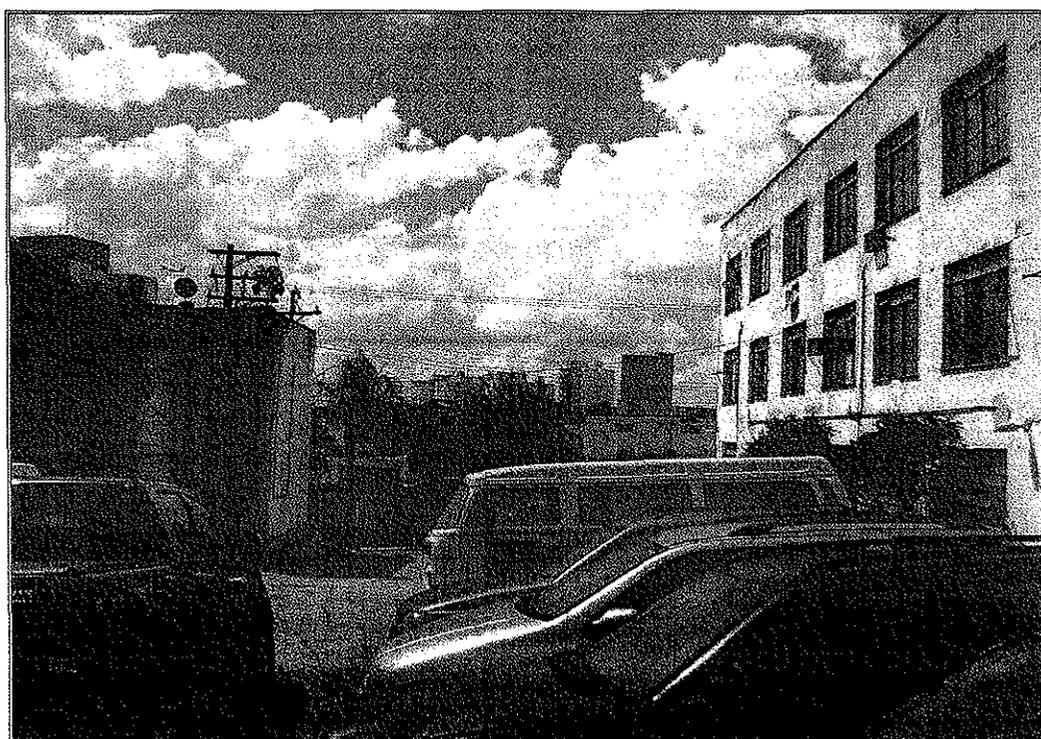


Vista interna do terreno

4278  
✓



**Vista interna do terreno com construção não considerada.**

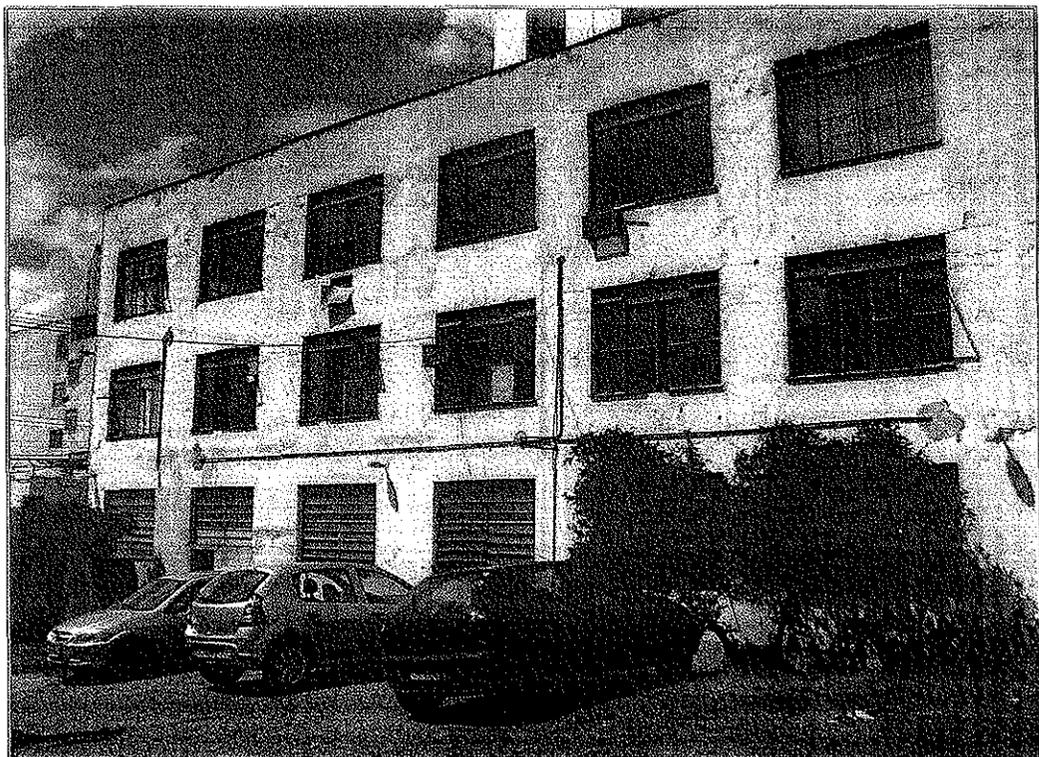


**Vista interna do terreno;**

4079



Rua Vieira de Moraes, 1.952



Fachada lateral

4280  
D

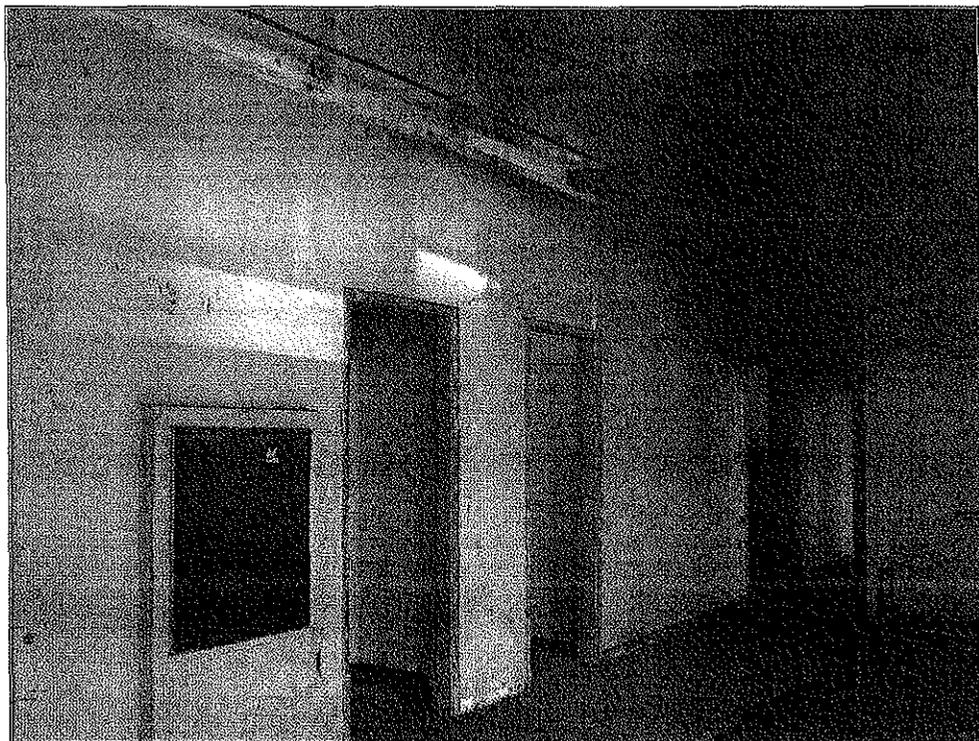


Vista interna

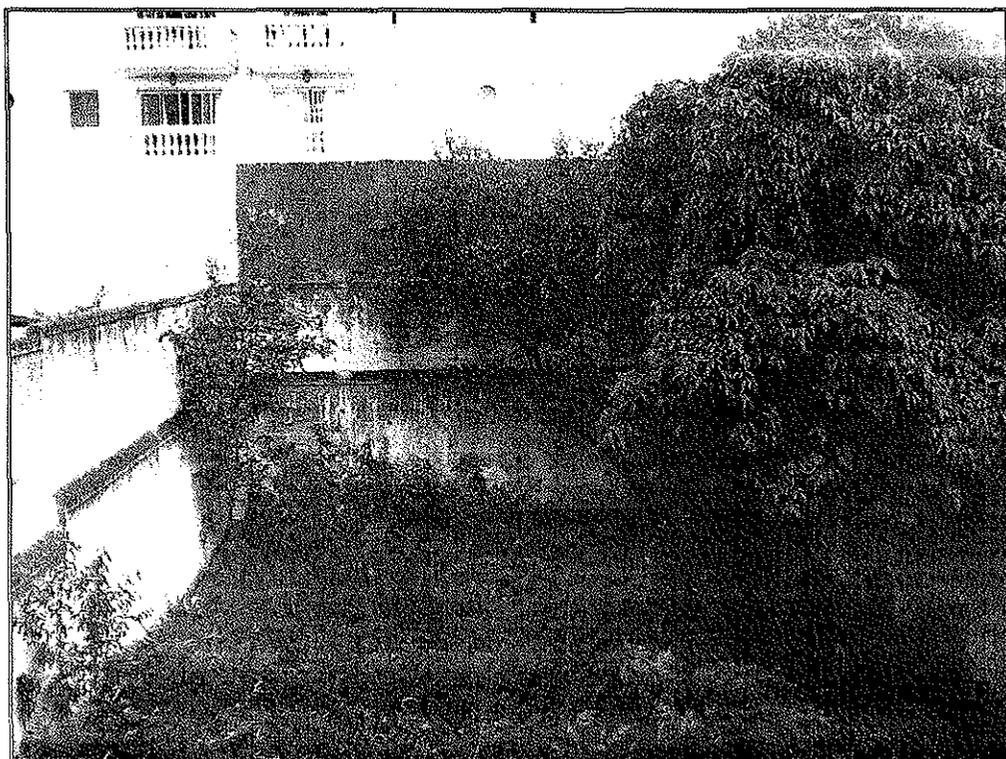


Vista interna

4281  
e



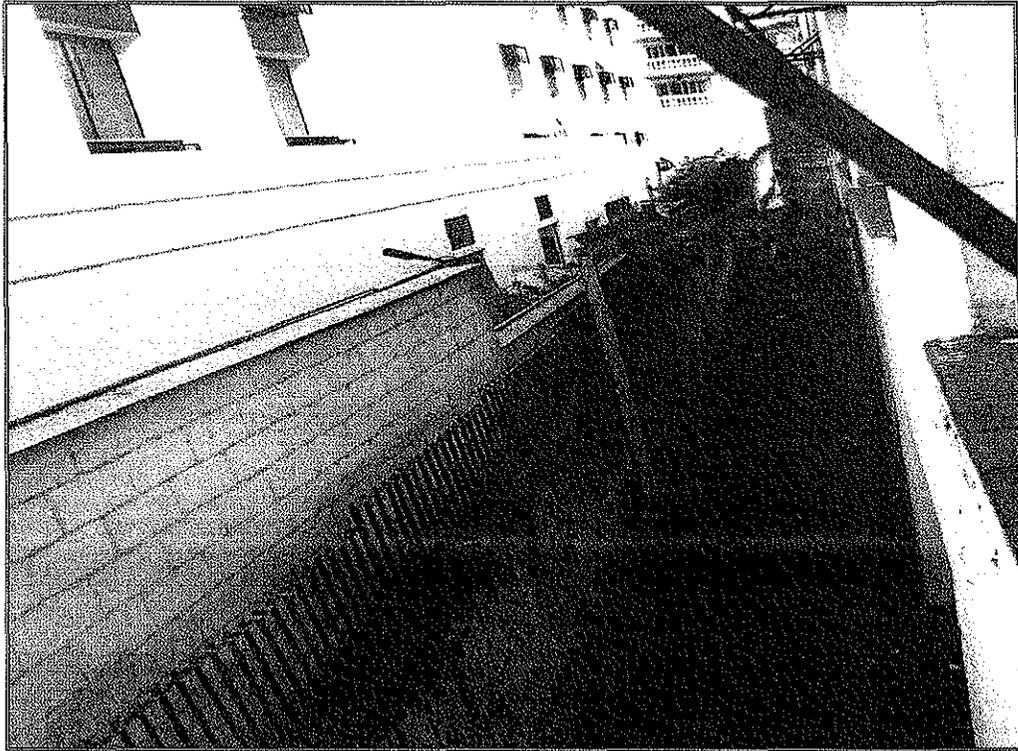
Vista interna



Área livre dos fundos

4282

*[Handwritten signature]*

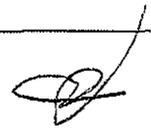


**Área lateral**

4283

---

LAUDO DE AVALIAÇÃO  
BNI / VARIG - 020/2012



**ANEXO III**

**MEMÓRIA DE CÁLCULO**

## PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS NO BAIRRO CAMPO BELO- SÃO PAULO/SP E PROXIMIDADES

Nº	ENDEREÇO	CIDADE/UF	TRANS.	ÁREA TERRENO	LOCAL		VALOR DE MERCADO	VALOR UNITÁRIO/Terreno	FONTE DE INFORMAÇÃO(011)	
1	Rua Vieira de Moraes em frente nº 1566	São Paulo/SP	Oferta	517,00	90,00	Trecho do bairro com médio desenvolvimento comercial	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.934,24	Neuza Andreatto Imoveis	5093-7891
2	Rua Vieira de Moraes nº 1567	São Paulo/SP	Oferta	611,00	75,00	Trecho do bairro com médio baixo desenvolvimento comercial	R\$ 850.000,00	R\$ 1.391,16	Neuza Andreatto Imoveis	5093-7891
3	Rua Antonio Bento	São Paulo/SP	Oferta	3.053,00	90,00	Trecho do bairro com médio desenvolvimento comercial	R\$ 6.000.000,00	R\$ 1.965,28	Dezano Imoveis	5524-0001
4	Rua Baroneza da Bela Vista	São Paulo/SP	Oferta	400,00	90,00	Trecho do bairro com médio desenvolvimento comercial	R\$ 900.000,00	R\$ 2.250,00	Monte Alegre Imoveis	5531-0308
5	Rua Sonia Ribeiro	São Paulo/SP	Oferta	800,00	75,00	Trecho do bairro com médio baixo desenvolvimento comercial	R\$ 1.120.000,00	R\$ 1.400,00	Abyara Campo Belo	4302-7656
6	Rua Demostenes	São Paulo/SP	Oferta	1.200,00	90,00	Trecho do bairro com bom desenvolvimento comercial	R\$ 2.500.000,00	R\$ 2.083,33	Pronto imoveis	2127-4959

5827

**PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO**

Área Terreno	983,62 m <sup>2</sup>
Local	100 pontos

**QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº	Índice Local	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Transposição	Fator Área	Valor Homog.
1	90	517,00	47,4%	R\$ 1.934,24	0,90	1,11	0,92	R\$ 1.784,81
2	75	611,00	37,9%	R\$ 1.391,16	0,90	1,33	0,94	R\$ 1.572,93
3	90	3.053,00	210,4%	R\$ 1.965,28	0,90	1,11	1,15	R\$ 2.264,18
4	90	400,00	59,3%	R\$ 2.250,00	0,90	1,11	0,89	R\$ 2.010,65
5	75	800,00	18,7%	R\$ 1.400,00	0,90	1,33	0,95	R\$ 1.595,42
6	90	1.200,00	22,0%	R\$ 2.083,33	0,90	1,11	1,05	R\$ 2.189,51

**CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

Número de dados	6
Graus de Liberdade	5
"t" de Student 80% bicaudal	1,43

Limite inferior	R\$	1.712,85
Média amostral	R\$	1.902,92
Limite superior	R\$	2.092,98

chauenet:	Sup.: = R\$	0,58
(p/6=1,73)	Inf.: = R\$	1,11

Todos são pertinentes

Valor máximo	R\$	2.264,18
Valor mínimo	R\$	1.572,93
Desvio padrão	R\$	297,20
Erro padrão da amostra	R\$	132,91
Coeficiente de variação		15,6%

Valor unitário adotado	R\$	1.902,92
Área Terreno		983,62
Valor final	R\$	1.871.748,99
Na prática	R\$	1.870.000,00

## PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS NO BAIRRO CAMPO BELO- SÃO PAULO/SP E PROXIMIDADES

Nº	ENDEREÇO	CIDADE/UF	TRANS.	ÁREA TERRENO		LOCAL	VALOR DE MERCADO	VALOR UNITÁRIO/Terreno	FONTE DE INFORMAÇÃO(011)	
1	Rua Vieira de Moraes em frente nº 1566	São Paulo/SP	Oferta	517,00	90,00	Trecho do bairro com médio desenvolvimento comercial	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.934,24	Neuza Andreatto Imoveis	5093-7891
2	Rua Vieira de Moraes	São Paulo/SP	Oferta	611,00	75,00	Trecho do bairro com médio baixo desenvolvimento comercial	R\$ 850.000,00	R\$ 1.391,16	Neuza Andreatto Imoveis	5093-7891
3	Rua Antonio Bento	São Paulo/SP	Oferta	3.053,00	90,00	Trecho do bairro com médio desenvolvimento comercial	R\$ 6.000.000,00	R\$ 1.965,28	Dezano Imoveis	5524-0001
4	Rua Baroneza da Bela Vista	São Paulo/SP	Oferta	400,00	90,00	Trecho do bairro com médio desenvolvimento comercial	R\$ 900.000,00	R\$ 2.250,00	Monte Alegre Imoveis	5531-0308
5	Rua Sonia Ribeiro	São Paulo/SP	Oferta	800,00	75,00	Trecho do bairro com médio baixo desenvolvimento comercial	R\$ 1.120.000,00	R\$ 1.400,00	Abyara Campo Belo	4302-7656
6	Rua Demostenes	São Paulo/SP	Oferta	1.200,00	90,00	Trecho do bairro com bom desenvolvimento comercial	R\$ 2.500.000,00	R\$ 2.083,33	Pronto imoveis	2127-4959

4885

**PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO**

Área Terreno	642,00 m <sup>2</sup>
Local	100 pontos

**QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº	Índice Local	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Transposição	Fator Área	Valor Homog.
1	90	517,00	19,5%	R\$ 1.934,24	0,90	1,11	0,95	R\$ 1.832,31
2	75	611,00	4,8%	R\$ 1.391,16	0,90	1,33	0,99	R\$ 1.648,87
3	90	3.053,00	375,5%	R\$ 1.965,28	0,90	1,11	1,22	R\$ 2.388,21
4	90	400,00	37,7%	R\$ 2.250,00	0,90	1,11	0,94	R\$ 2.120,79
5	75	800,00	24,6%	R\$ 1.400,00	0,90	1,33	1,06	R\$ 1.775,00
6	90	1.200,00	86,9%	R\$ 2.083,33	0,90	1,11	1,08	R\$ 2.252,76

**CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

Número de dados	6
Graus de Liberdade	5
"t" de Student 80% bicaudal	1,43

Limite inferior	R\$	1.815,19
Média amostral	R\$	2.002,99
Limite superior	R\$	2.190,79

chauenet:	Sup.:= R\$	0,67
(p/6=1,73)	Inf.:= R\$	1,21

Todos são pertinentes

Valor máximo	R\$	2.388,21
Valor mínimo	R\$	1.648,87
Desvio padrão	R\$	293,66
Erro padrão da amostra	R\$	131,33
Coefficiente de variação		14,7%

Valor unitário adotado	R\$	2.002,99
Área Terreno		642,00
Valor final	R\$	1.285.919,35
Na prática	R\$	1.290.000,00

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
Ccu	=	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

ITEM	CONSTRUÇÃO	Ac (m²)	Padrão	Ccu (R\$/m²)	Valor de Reposição (novo)	VUE	IA	Idade %	EC	D	Valor de Reedição
1	PRINCIPAL	931,00	normal	1.917,46	R\$ 1.785.155,26	50	30	60,00%	Estado H	87,10%	R\$ 230.285,03
<b>TOTAL</b>		<b>931,00</b>			<b>R\$ 1.785.155,26</b>						<b>R\$ 230.285,03</b>
<b>VALOR ADOTADO</b>											<b>R\$ 230.000,00</b>

4088

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

tipo	VALOR PATRIMONIAL	
Terreno	R\$	1.290.000,00
Construções	R\$	230.000,00
Total	R\$	1.520.000,00

O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

Certifica, a pedido verbal da parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, deles consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula  
 90.173

ficha  
 01

*cah* São Paulo, 11 de Fevereiro de 1985.

IMÓVEL: Um prédio e seu terreno, a rua Vieira de Moraes nº -- 1936 e Praça Circular, lotes 7, 8 e 9 da quadra 2, da Vila Aeroporto, 30º Subdistrito-Ibirapuera, medindo 37,70 metros em linha irregular, sendo 10,70 metros em reta para a rua Vieira de Moraes e 27,00 metros em curva para a Praça Circular; 44,00 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da referida praça olha o imóvel, por onde confronta com propriedade/remanescente do espólio de Elvira Escofet Pujados de Castany, lote 9-A, atualmente de propriedade da VARIG S.A. (Viação Aérea Rio Grandense), 60,00 metros da frente aos fundos do lado esquerdo, onde confronta com o lote 11, tendo nos fundos a .. largura de 30,70 metros onde confina com propriedade de quem/ de direito, atualmente com os prédios 229/205 de rua Nhu-Gussu, encerrando uma área de mais ou menos 1.625,62 metros quadrados. Contribuintes nºs 086.390.0050-6 e 086.390.0024-7.

PROPRIETÁRIOS: PEDRO CASTANY FONTANILLAS e PEDRO CASTANY ESCOFET, casados.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nºs 130.650, 130.651, e ... 130/652, todas do 11º Registro. O Escrevente Autorizado, ... *Maurino Pavão* (Maurino Pavão), O Oficial,

Av. 1 - 90.173 - São Paulo, 11 de Fevereiro de 1.985.

O imóvel da matrícula está comprometido a S.A. EMPRESA DE .. VIAÇÃO AEREA RIO GRANDENSE-VARIG, por escritura de 25 de junho de 1.969, de notas do 19º Tabelião desta Capital, livro - 1578, fls. 71vº, pelo valor de \$600.000, devidamente inscrita sob nº 46.294, no 11º Registro. O Escrevente Autorizado, ... *Maurino Pavão* (Maurino Pavão), O Oficial,

4291  
R

matrícula  
90.173

ficha  
01

Av. 2 - 90.173 - São Paulo, 11 de Fevereiro de 1.985.  
Da escritura de 17 de outubro de 1.984, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro 1044, fls. 76v2, consta que a promitente compradora S.A. Empresa de Viação Aérea Rio Grandense - VARIG; denomina-se atualmente VARIG S.A. (Viação Aérea Rio -- Grandense), conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária - realizada em 16 de maio de 1.970, arquivada na Junta Comer--- cial do Rio Grande do Sul sob nº 256.855, em sessão de 09 de junho de 1.970. O Ecrevente Autorizado. . . . .  
*Maurino Pavão* (Maurino Pavão). O Oficial, ---

Av. 3 - 90.173 - São Paulo, 11 de Fevereiro de 1.985.  
Da escritura de 17 de outubro de 1.984, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro 1044, fls. 76v2, consta que o pre - dío nº 1.936 da rua Vieira de Moraes, atualmente é lançado pg los nºs 1.936 e 1.952 daquela rua, conforme provam os aviscos- recibos de impostos expedidos para o exercício de 1.984, pela Prefeitura do Município de São Paulo. O Ecrevente autorizado  
*Maurino Pavão* (Maurino Pavão). O Oficial, ---

R. 4 - 90.173 - São Paulo, 11 de Fevereiro de 1.985.  
TRANSMITENTES: Espólio de ELVIRA ESCOFET PUJADOS DE CASTANY , representado pelo inventariante e viuvo meiro PEDRO CASTANY- FONTANILLAS, espanhol, CI. modelo 19 RG nº 324.733-SP, pro--- prietario, nos termos do alvará judicial transcrito no título e, PEDRO CASTANY ESCOFET, espanhol, CI. modelo 19 RG nº ..... 1.428.957-SP e sua mulher JOSEFA CASTANY ISERN, que também é conhecida e se assina JOSEFA ISERN VICENTE DE CASTANY, espa - nhol, RG nº 1.413.407-SP, casados sob o regime de comunhão -  
(continua na ficha 02)

4292  


LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
 GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 de São Paulo

matrícula  
 98.173

folha  
 02



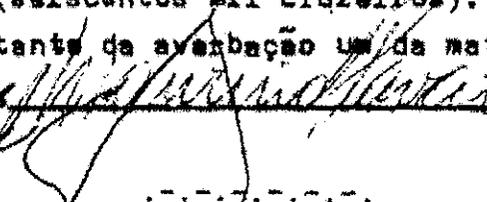
São Paulo, 11 de Fevereiro de 19 85.

de bens, antes da lei 6.515/77, CPF/MF nºs 047.371.488-49 e -  
 047.371.568-68, residentes e domiciliados nesta Capital, e --  
 rua Vieira de Moraes nº 1928.

**ADQUIRENTE:** VARIG S.A. (Viação Aérea Rio-Grandense) atual da-  
 nominação de S.A. Empresa de Viação Aérea Rio Grandense-VARIG  
 companhia concessionária de serviços públicos de navegação a  
 rea, CGCMF nº 92.772.821/0132-23, com sede em Porto Alegre, -  
 Capital do Estado do Rio Grande do Sul e sucursal nesta capi-  
 tal, a Praça Comendante Lineu Gomes s/nº, Aeroporto de Congon-  
 has.

**TITULO:** Compra e Venda.

**FORMA DO TITULO:** Escritura de 17 de outubro de 1.984, de no-  
 tas do 16º Tabelião desta Capital, livro 1044, fls. 76vº.

**VALOR:** R\$600.000 (seiscentos mil cruzeiros). A venda cumpre o-  
 compromisso constante da averbação em da matrícula. O Escre-  
 vente Autorizado  (Maurino Pavão).  
 O Oficial,

Av.05 - 90.173 - São Paulo, 17 de maio de 2005.

Por Ofício nº 77/2005-SRP/DEL/RJ/CENTRO, datado de 12 de  
 abril de 2005, da Delegacia da Receita Previdenciária da  
 Cidade e Estado do Rio de Janeiro, foi determinado o  
 ARROLAMENTO de bens nos termos do parágrafo 5º do artigo 64  
 da Lei nº 9.532 de 10 de dezembro de 1997, do sujeito  
 passivo VARIG S/A - VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE, CNPJ nº  
 92.772.821/0107-12, referente ao imóvel da presente  
 matrícula constante do Extrato da Relação de Bens e  
 Direitos para Arrolamento contido no referido Ofício,  
 mencionado no TAB nº 2003, datado de 12 de setembro de  
 2003, sendo que a ocorrência de alienação, transferência ou  
 oneração de qualquer dos bens ou direitos sobre o referido

Continua no Verso

4293  
d

matricula  
90.173

ficha  
02

imóvel, deverá ser comunicada por essa Serventia a Delegacia da Receita Previdenciária da Cidade e Estado do Rio de Janeiro, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas. O Escrevente autorizado, [assinatura] (Walter Vicente). O Oficial Substituto, [assinatura] (Nelson Amoroso).

R.06 - 90.173 - São Paulo, 31 de maio de 2.005.

RÉ: VARIG S/A VIAÇÃO AEREA RIO GRANDENSE, com endereço nesta Capital, na Praça Comandante Lineu Gomes, s/nº, Campo Belo, CNPJ nº 92.772.821/0132-23.

AUTORA: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

TÍTULO: Penhora.

FORMA DO TÍTULO: Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, passado em 10 de maio de 2.005, assinado pelo Oficial de justiça, designado do Ofício das Execuções Fiscais Estaduais, desta Capital, extraído dos autos de ação de Execução Fiscal, processo nº 113.197-095, movido pela autora contra a ré, sendo nomeado depositário RICARDO JOSÉ BULLARA, residente nesta Capital na Rua Diana, nº 552, apto. 134, Vila Pompéia, RG nº 7.342.869-3-SP, CPF 030.038.078-03.

VALOR: R\$ 2.440.660,81 (dois milhões, quatrocentos e quarenta mil, seiscentos e sessenta reais e oitenta e um centavos), sendo o imóvel avaliado em R\$ 2.151.862,99. O Escrevente autorizado, [assinatura] (Walter Vicente). O Oficial Substituto, [assinatura] (Nelson Amoroso).

R.07 - 90.173 São Paulo, 15 de dezembro de 2005.

Por Ofício nº 260/2005-SRP/DRP/RJ/CENTRO datado de 21 de

4294

*[Handwritten signature]*

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO  
GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

MATRÍCULA  
90.173

FICHA  
003

São Paulo, 15 de Dezembro de 2005

novembro de 2005, da Delegacia da Receita Previdenciária da Cidade e Estado do Rio de Janeiro, foi determinado o arrolamento de bens nos termos do parágrafo 5º do artigo 64 da Lei nº 9.532 de 10 de dezembro de 1997, do sujeito passivo VARIG S/A - VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE, CNPJ nº 92.772.821/0107-12, referente ao imóvel da presente matrícula constante do Termo de Arrolamento Bens e Direitos - TAB, sendo que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos sobre o referido imóvel, deverá ser comunicada por essa Serventia a Delegacia da Receita Previdenciária da Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Pedro Lessa nº 36 - 3º andar, Centro - no prazo de 48 (quarenta e oito horas). A Escrevente autorizada, *[Handwritten signature]* (Renata Tizue Mikami Miranda). O Oficial Substituto, *[Handwritten signature]* (Nelson Amoroso).

Av.08 - 90.173 - São Paulo, 18 de novembro de 2008.

(prenotação nº 554.778 - 12/11/2008)

RÉ: VARIG S/A - VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE, na Praça Comandante Lineu Gomes nº 1009, Aeroporto de Congonhas, CNPJ. nº 92.772.821/0132-23.

AUTORA: PLUS ULTRA COMERCIAL LTDA., com sede nesta Capital na Rua Humberto I nº 545, Vila Mariana, CNPJ. nº 62.476.478/0001-40.

TÍTULO: PENHORA.

FORMA DO TÍTULO: Certidão passada em 15 de outubro de 2008 subscrita e assinada pela Diretora de Divisão do 32º Ofício Cível Central desta Capital, extraída dos respectivos autos da ação de Procedimento Ordinário (em geral) - processo nº 583.00.2001.060776-6 ordem nº 1104,

Continua no Verso

4295  
d

MATRÍCULA 90.173 FICHA 003  
VERSO

que a autora move contra a ré, sendo nomeado depositário Rubens Dirani Júnior.

VALOR: R\$ 1.128.291,59 (hum milhão, cento e vinte e oito mil, duzentos e noventa e um reais e cinquenta e nove centavos). A penhora também abrange o imóvel objeto da matrícula n° 89.082 deste Registro. A Escrevente autorizada, Miranda: (Renata Tizue Mikami Miranda). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso.

---

Av.09 - 90.173 - São Paulo, 04 de janeiro de 2011.  
(prenotação n° 608.647 - 06.12.10)

RÉ: VARIG S.A - VIAÇÃO AÉREA RIOGRANDENSE.  
AUTORA: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL.  
TÍTULO: PENHORA.

FORMA DO TÍTULO: Mandado n° 8211.2010.01512, passado em 18 de agosto de 2010, subscrito e assinado pelo Diretora de Secretaria por ordem da MMª. Juíza Federal Doutora Simone Schroder Ribeiro da 11ª Vara de Execuções Fiscais - 1ª Subseção Judiciária desta Capital - Justiça Federal de 1º Grau, e Termo de Penhora datado de 07 de agosto de 2009, extraído dos autos de Execução Fiscal n° 2006.71.00.045397-9/RS, e seus apensos n°s 200771000101216, 200771000101228, 200771000102828, 200771000116050, 200771000080328, 200771000165425, 200771000165437, 200771000173082, 200771000173148 (Carta Precatória n° 20106182001410674 do Juízo Deprecante da 1ª Vara Federal de Execuções Fiscais de Porto Alegre - Seção Judiciária do Rio Grande do Sul), movida pela autora contra a ré, sendo nomeado depositário Varig S/A Viação Aérea Rio Grandense, por seu procurador.

Continua na ficha 004

4296  


LIVRO Nº. 2 - REGISTRO  
 GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 de São Paulo

MATRÍCULA  
 90.173

FICHA  
 004

São Paulo, 04 de Janeiro de 2011

VALOR: R\$1.712.016.214,90 (um bilhão, setecentos e doze milhões, dezesseis mil, duzentos e catorze reais e noventa centavos) em 01/02/2010. A penhora também abrange o imóvel da matrícula nº 89.082, deste Registro, e outros imóveis de outras Circunscrições. A Escrevente autorizada, Renata Tizue Mikami Miranda (Renata Tizue Mikami Miranda). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso (Nelson Amoroso).

Nada Mais consta com relação ao (s) imóvel (is) da (s) Matrícula certificada (s) com referência a alienações e constituições de ônus reais, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 21/03/2012, além do que foi integralmente nela (s) noticiados (s). O referido em forma reprográfica, nos termos do §1º. do Artigo 19º. da Lei nº. 6015 de 31/12/1973, é verdade e dá fé. São Paulo, 26/03/2012. Eu, (Patricia Silveira Santos Casagrande), auxiliar, a digitei. Eu, (José Henrique de Oliveira Nascimento), escrevente autorizado, procedi as buscas e verificações, e a subscrevo. (A presente certidão é expedida e assinada eletronicamente, conforme artigos 217, da Lei 10.406/2002 e 161 da Lei 6.015/73 e Medida Provisória n. 2.200 de 28/06/2001.)

<p>15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital  <b>ROSWALDO CASSARO</b>                  Oficial  <b>NELSON AMOROSO</b>                  Oficial Substituto                  (art.20 §§ 1º. à 5º. - Lei 8935/94)                  José Roberto Lopes de Oliveira                  José Odival Figueiredo Malheiros                  Paulo Ademir Monteiro                  Oficiais Substitutos                  Ângelo Moacyr Gregolin                  Romeu Alves da Silva                  José Henrique de Oliveira Nascimento                  Escreventes Autorizados                  (art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94)                  Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 4º. Andar                  São Paulo - Telefones 3255-9844 e 3255-9537</p>	<p>15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital</p> <table> <tr><td>Oficial</td><td>R\$ 22,01</td></tr> <tr><td>Estado</td><td>R\$ 6,26</td></tr> <tr><td>Apos.</td><td>R\$ 4,64</td></tr> <tr><td>Reg. Civil</td><td>R\$ 1,16</td></tr> <tr><td>Trib. Justiça</td><td>R\$ 1,16</td></tr> <tr><td>Total</td><td>R\$ 35,23</td></tr> </table> <p>ESTADO E TAXA APÓS                  Guia Nº. 062/03/12</p>	Oficial	R\$ 22,01	Estado	R\$ 6,26	Apos.	R\$ 4,64	Reg. Civil	R\$ 1,16	Trib. Justiça	R\$ 1,16	Total	R\$ 35,23
Oficial	R\$ 22,01												
Estado	R\$ 6,26												
Apos.	R\$ 4,64												
Reg. Civil	R\$ 1,16												
Trib. Justiça	R\$ 1,16												
Total	R\$ 35,23												

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."

5294  
J

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

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**BNI / VARIG – 009/2012**

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

**OBJETO: IMÓVEL COMERCIAL SITUADO NA RUA VIEIRA DE  
MORAIS, Nº 1928 – CAMPO BELO - MUNICÍPIO DE  
SÃO PAULO/SP.**

**OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA  
COMPRA E VENDA.**

**REF.: ABRIL/2012**

4298  
ed

## 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

7.0 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS ..... 06/09

8.0 – CONSIDERAÇÕES FINAIS ..... 09/09

9.0 – CONCLUSÃO ..... 09/09

**ANEXOS:**

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

4299  
d-

## 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 Compra e Venda**, do imóvel comercial localizado na **Rua Vieira de Moraes, nº 1.928 – Campo Belo – Município de São Paulo/SP**, 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 ao imóvel comercial situado à na **Rua Vieira de Moraes, nº 1.928 – Campo Belo – Município de São Paulo/SP**, é de **R\$ 1.057.000,00 (Hum milhão, cinquenta e sete mil reais)**, para o mês de abril do corrente ano.

IMÓVEL: RUA VIEIRA DE MORAIS, Nº 1928– CAMPO BELO- MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP. (Matricula nº 89.082 do 15º Ofício)		
ÁREA		VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA
CONSTRUIDA	TERRENO	
462,00m <sup>2</sup>	439,00m <sup>2</sup>	R\$ 1.057.000,00

### 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 consultante e/ou pelos representantes credenciados pela mesma foram consideradas satisfatórias, idôneas e tecnicamente adequadas ao processo, tendo sido a vistoria

4300  
/

realizada em 04/04/2012, 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, o Valor de Mercado do imóvel foi obtido a partir da aplicação do Método Comparativo de Dados de Mercado, através do qual o valor de um imóvel é obtido a partir da análise do comportamento do mercado relativo ao segmento em que o objeto esteja enquadrado.

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 e, por consequência, do valor.

##### - Precisão:

Segundo a NBR-14653-02/04 (antiga NBR-5676/86), esta avaliação se enquadra como Avaliação de Grau II.

#### 5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

##### 5.1 - Localização:

O imóvel situa-se na **Rua Vieira de Moraes, nº 1928 – Campo Belo – Município de São Paulo/SP**, no trecho frontal a Praça Casarias no 30º Subsdistrito de Ibirapuera - SP.

##### 5.2 - Logradouro de Situação

A Rua Vieira de Moraes começa na Avenida Santo Amaro, e termina na Avenida Washington Luiz no trecho frontal ao Aeroporto de Congonhas, apresentando no trecho em estudo, traçado reto e perfil horizontal, com pista asfaltada, passeios laterais cimentados e com iluminação especial à base de vapor de mercúrio. Classifica-se no contexto comercial e viário da região como um logradouro de média importância, apresentando tráfego expressivo de veículos, em um único sentido.

4301  
d

### 5.3 - Equipamentos Urbanos

O bairro de Campo Belo dispõe de todos os beneficiamentos e melhoramentos públicos presentes na cidade, tais como: rede de distribuição de energia elétrica de baixa e alta tensão, água potável, rede telefônica, coleta de lixo, bombeiros, hospitais, escolas, etc. A infraestrutura comercial e de prestação de serviços, é representada por estabelecimentos de cunho local, como padarias, bares, postos de abastecimento, escolas, mercados, etc., dispostos principalmente ao longo das Avenidas Santo Amaro, Vereador José Diniz e da própria Rua Vieira de Moraes, sendo os serviços mais abrangentes complementados nos centros de bairros periféricos ou no centro da cidade, onde estão disponíveis grandes supermercados, agências bancárias e vasta rede de serviços e comércio.

### 5.4 - Circunvizinhança

O entorno mais imediato do imóvel em estudo possui ocupação comercial/residencial, representada por alguns prédios e lojas de fins comerciais com unidades de variados portes. Existem ainda construções residenciais uni e multifamiliares de padrões médio e médio baixo. No entorno mais abrangente predominam também as destinações residenciais, com destaque para modernos prédios de grande gabarito chegando a atingir mais de 20 pavimentos, além de hotéis de bom padrão.

### 5.5 - Transportes

O posicionamento próximo a importantes vias de circulação, proporciona boas condições de acesso rodoviário e de transportes coletivos, possibilitando fácil acesso ao Centro e diversas regiões vizinhas. O Aeroporto de Congonhas localiza-se, a cerca de 500 da propriedade, operando com voos domésticos, em aeronaves de até grande porte, sendo atingível em cerca de 10 minutos de caminhada.

## 6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO

Trata-se de um imóvel originalmente de fins residenciais hoje ampliado, apresenta de características comerciais, edificado em um terreno de configuração retangular e topografia plana, medindo 10,00m de frente; igual medida nos fundos; e 44,00 m de extensão por ambas as laterais.

Área total: 462,00m<sup>2</sup>.

Obs.: Conforme cópia do Registro de Imóveis – Cartório do 15º Ofício da Comarca da Capital, matrícula nº 89.082.

4302  
of

### Construções e benfeitorias:

Trata-se de um prédio originalmente de fins residenciais hoje ampliado, apresenta de características comerciais erigido em estrutura de concreto armado em 2 pavimentos ocupado por escritórios da Varig apresentado fachada revestida em argamassa pintada e esquadrias de ferro e vidro e madeira e vidro. O prédio encontra-se em mal estado carecendo de substanciais reformas, sendo sua estrutura aparentemente solida suportando as reformas necessárias.

#### Área construída:

Construção	Area/m <sup>2</sup>
Principal e Ampliações	462.00
<b>TOTAL</b>	<b>462,00</b>

**Vida útil estimada:** 50 anos.

**Idade aparente:** 30 anos.

**Vida útil remanescente:** 20 anos.

**Estado de conservação:** Estado "G" - reparos importantes .

O documentário fotográfico do Anexo II complementa a presente descrição.

## 7.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

### 7.1 – Calculo do Valor Global do Imóvel – Método Comparativo Direto

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 uma amostra de 6(seis) 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.

4303  
B

3. Determinação do valor do imóvel avaliando, 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 5% a 30%, conforme o imóvel.

**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 CONSERVAÇÃO**

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

**F4 - FATOR DE PADRÃO CONSTRUTIVO**

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

4304

*(Handwritten mark)*

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

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

- Temos pois:

$$Xm = R\$ 1.957,98/m^2$$

$$dp = R\$ 514,58/m^2$$

$$\text{coeficiente de variação} = 0,263 \text{ (26,3\%)}$$

$$\text{"t" de Student} = 1,43$$

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:

<b>INTERVALO DE CONFIANÇA A 80%</b>			
<b>Área</b>	<b>Limite inferior</b>	<b>Limite Central</b>	<b>Limite superior</b>
462,00m <sup>2</sup>	R\$ 1628,90/m <sup>2</sup>	R\$ 1.957,98/m <sup>2</sup>	R\$ 2.287,06/m <sup>2</sup>

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

- Trata-se de amostra composta exclusivamente de ofertas;
- Localização do imóvel, em relação à sua vizinhança e bom padrão construtivo;
- Imóvel com ótima promocionalidade e facilmente adaptável a ocupações diversificadas.

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

**Vi = R\$ 1.057.000,00**  
**(Hum milhão e cinquenta e sete mil reais).**

Considerando as restrições na pesquisa dos elementos comparativos para a elaboração do laudo do imóvel avaliando em que utilizou-se as prescrições da NBR – 14653/2004, esta avaliação, quanto ao **Grau de Precisão** está enquadrada no **Nível II** e quanto ao **Grau Fundamentação** está enquadrada no **Nível I**.

4305  
d

#### 8.0 – CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Trata-se de um imóvel que pode ser enquadrado no segmento dos imóveis comerciais relativamente bem localizado e com especificações técnicas apenas regulares. O imóvel está localizado próximo e com acesso quase direto para um importante logradouro comercial do bairro, provido de excelente infra-estrutura urbana curta distância de centros de comércio e prestação de serviços e com razoáveis facilidades de acesso rodoviário.

Sua promocionalidade é grande, já que está em importante logradouro do bairro Trata-se de um terreno com dimensões adequadas ao uso a que se destina porém restritas para um eventual reaproveitamento e suas construções apresentam características construtivas de boa qualidade, embora em mal estado, porém recuperáveis,

#### 9.0 - CONCLUSÃO:

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 na **Rua Vieira de Moraes, nº 1.928 – Campo Belo – Município de São Paulo/SP**, é de **R\$ 1.057.000,00 (Hum milhão, cinquenta e sete mil reais)**, para o mês de abril do corrente ano.

IMÓVEL: RUA VIEIRA DE MORAIS, Nº 1928– CAMPO BELO- MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP. (Matricula nº 89.082 do 15º Ofício)		
ÁREA		VALOR DE MERCADO PARA
CONSTRUÍDA	TERRENO	COMPRA E VENDA
462,00m <sup>2</sup>	439,00m <sup>2</sup>	R\$ 1.057.000,00

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 9 páginas em uma só de suas faces, numeradas em sequência de 1 a 9, todas devidamente rubricadas.

4306

---

**LAUDO DE AVALIAÇÃO  
BNI / VARIG - 009/2012**

**ANEXO I**

**CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO**

4307  
d



Localização do imóvel avaliando

4308  
A

---

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**  
**BNI / VARIG - 009/2012**

**A N E X O   I I**

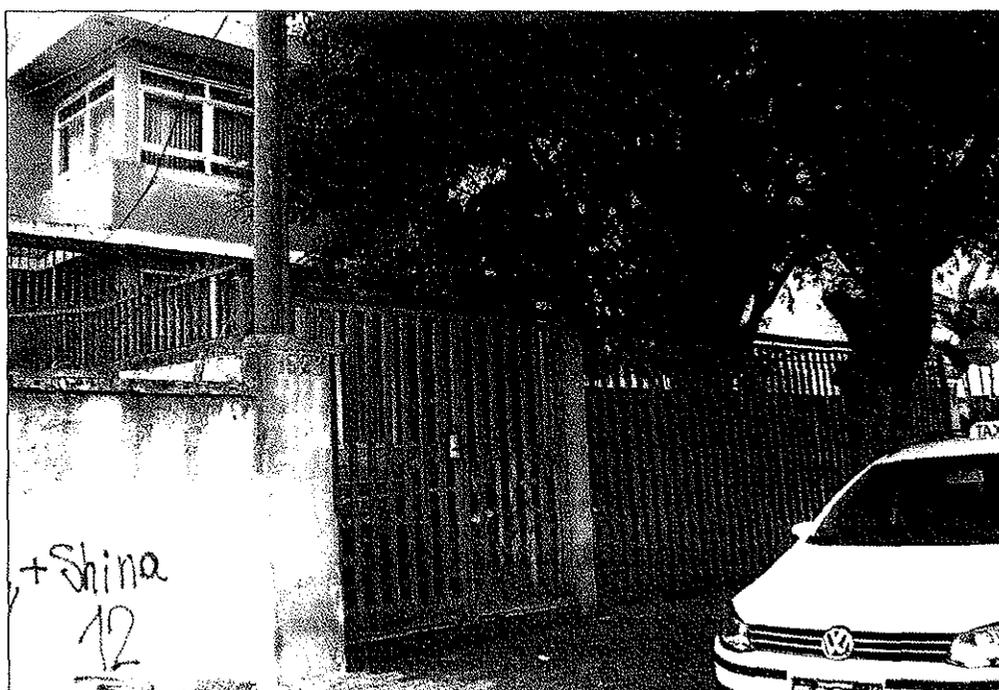
**DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO**

4308

*[Handwritten mark]*



Rua Vieira de Moraes



Testada do imóvel Avaliando – Rua Vieira de Moraes, 1.928

4310

R

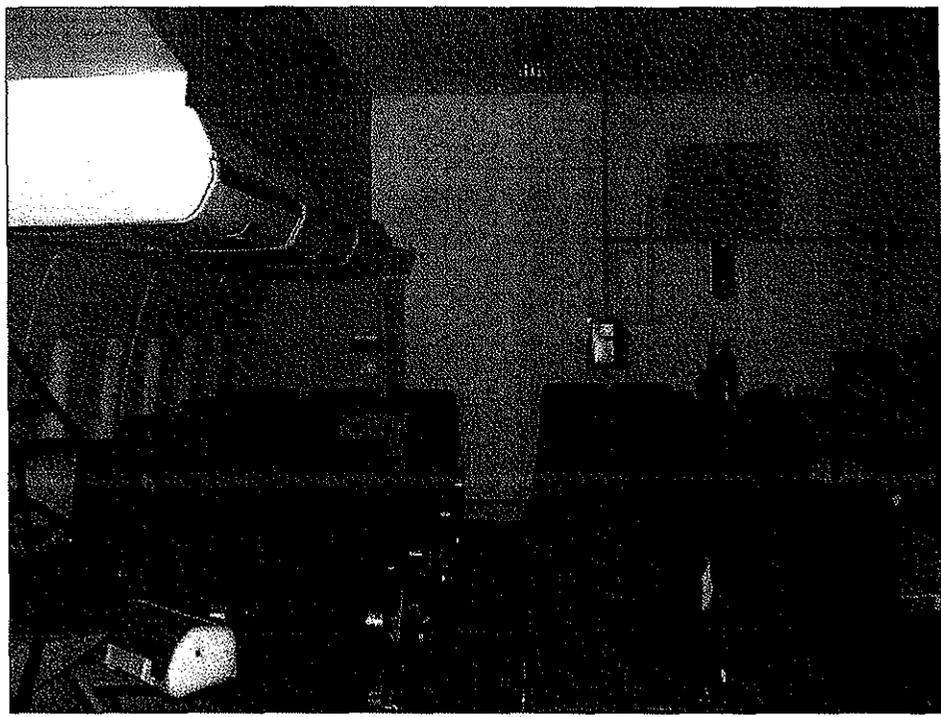


Fachada

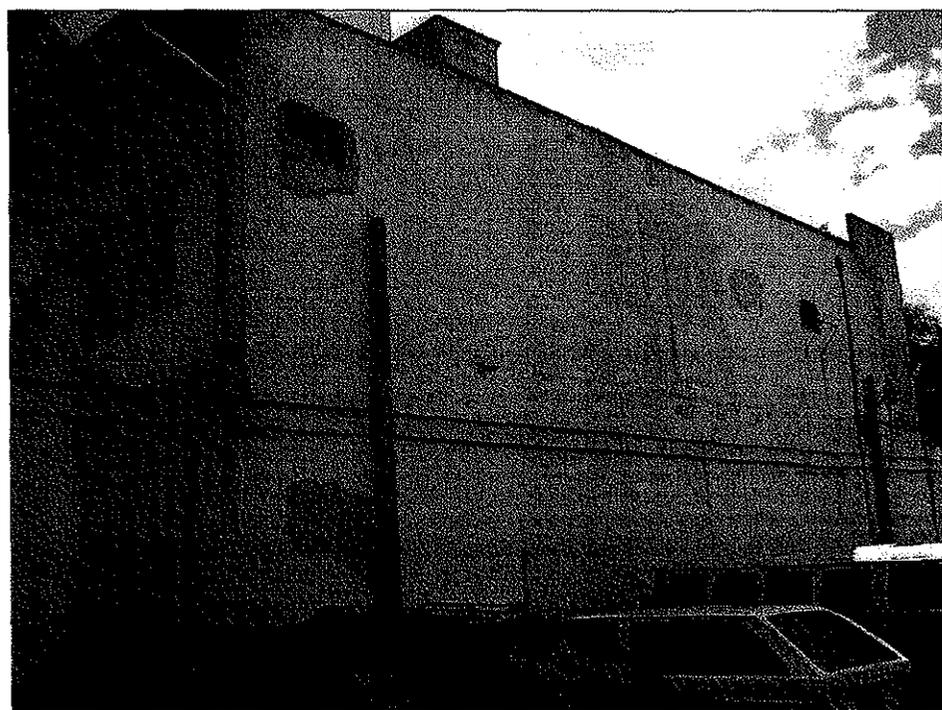


Vista interna

4211  
Ⓞ

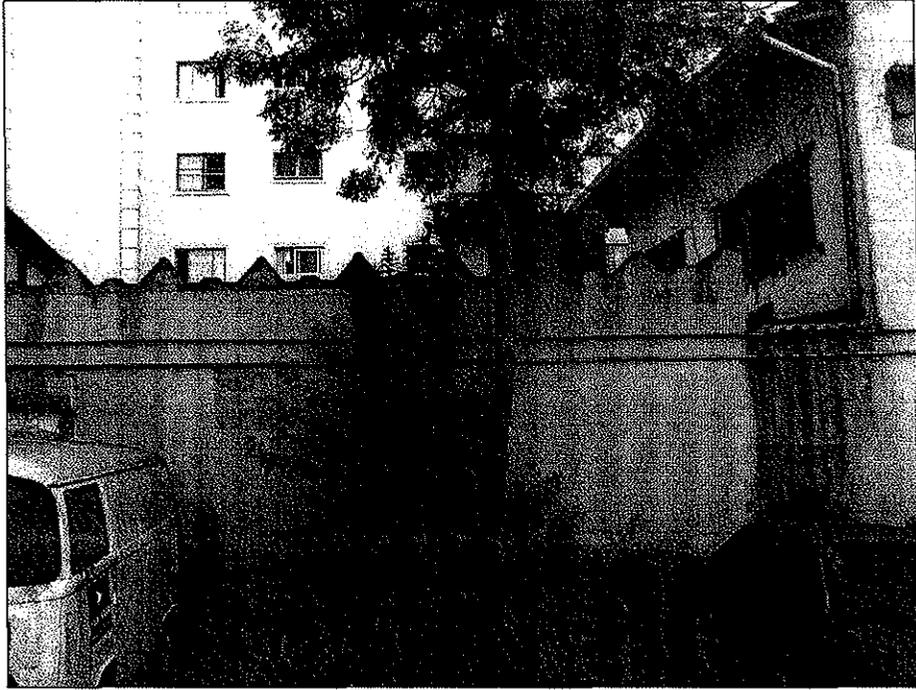


Vista interna do imóvel avaliando



Vista lateral da casa

4312  
@



Vista do acréscimo

4313  
e

---

**LAUDO DE AVALIAÇÃO  
BNI / VARIG - 009/2012**

**ANEXO III**

**MEMÓRIA DE CÁLCULO**

PESQUISA DE MERCADO - CASAS TIPO SOBRADO DUPLEX NO BAIRRO CAMPO BELO SÃO PAULO/SP  
 abril-12

Nº	Tipo	ENDEREÇO	CIDADE	ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	VALOR DE MERCADO	VALOR UNITÁRIO	FONTE DE INFORMAÇÃO	DDD	TELEFONE
1	Sobrado Duplex	Rua Otavio Tarquinio de Souza	São Paulo	224,00	R\$ 510.000,00	R\$ 2.276,79	Auxiliadora Predial	(11)	2344-0300
2	Sobrado Duplex	Rua Dr Jesuino Pimentel	São Paulo	200,00	R\$ 900.000,00	R\$ 4.500,00	Auxiliadora Predial	(11)	2344-0300
3	Sobrado Duplex	Rua Carlos Pinto Alves	São Paulo	130,00	R\$ 490.000,00	R\$ 3.769,23	Pronto Imoveis	(11)	3894-1000
4	Sobrado Duplex	Rua Guanina	São Paulo	110,00	R\$ 530.000,00	R\$ 4.818,18	Pronto Imoveis	(11)	3894-1000
5	Sobrado Duplex	Rua Barão de Surui	São Paulo	200,00	R\$ 540.000,00	R\$ 2.700,00	Franquia Imoveis	(11)	2366-8154
6	Sobrado Duplex	Rua Domingos Lopes	São Paulo	180,00	R\$ 575.000,00	R\$ 3.194,44	Prandato Imoveis	(11)	5096-4141

*AD*  
*4314*

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI VARIG 009/2012

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	462,00	m2
Local	100	Pontos
Padrão	100	Pontos
Conservação	70	Pontos

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice Local	Índice Padrão	Índice Conservação	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Local	Fator Padrão	Fator Conservação	Fator Área	Valor Homog.
1	100,00	100,00	100,00	51,5%	R\$ 2.276,79	0,90	1,00	1,00	0,70	0,91	R\$ 1.310,28
2	100,00	100,00	100,00	56,7%	R\$ 4.500,00	0,90	1,00	1,00	0,70	0,90	R\$ 2.553,30
3	100,00	100,00	100,00	71,9%	R\$ 3.769,23	0,90	1,00	1,00	0,70	0,85	R\$ 2.026,54
4	100,00	100,00	100,00	76,2%	R\$ 4.818,18	0,90	1,00	1,00	0,70	0,84	R\$ 2.536,98
5	100,00	100,00	100,00	100,0%	R\$ 2.700,00	0,90	1,00	1,00	0,70	0,90	R\$ 1.531,98
6	100,00	100,00	100,00	100,0%	R\$ 3.194,44	0,90	1,00	1,00	0,70	0,89	R\$ 1.788,81

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	6
Graus de Liberdade	5
"t" de Student 80% bica	1,43

Valor máximo	R\$ 2.553,30
Valor mínimo	R\$ 1.310,28
Desvio padrão	R\$ 514,58
Erro padrão da amostra	R\$ 230,13
Coefficiente de variação	26,3%

Limite inferior	R\$ 1.628,90
Média amostral	R\$ 1.957,98
Limite superior	R\$ 2.287,06

Valor unitário adotado	R\$ 2.287,06
Área	462,00
Valor final	R\$ 1.056.624,00
Na prática	R\$ 1.057.000,00

chauenet:	Sup.: = R\$ 1,16
(p/6=1,73)	Inf.: = R\$ 1,26
Todos são pertinentes	

Valor Crítico para 6 amostr	1,73	RESULTADO
dmax / s	1,16	amostra permanece
dmin / s	1,26	amostra permanece

*Handwritten signature and initials: AFBIS*

4316

**O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.**

Certifica, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, dêles consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 89.082

ficha 01

*ca*

São Paulo, 26 de Dezembro de 1984

**IMÓVEL:** Um prédio e respectivo terreno situados à Rue Vieira-de Moraes nº 1928, correspondendo o terreno ao lote nº 9-A da quadra 2, na Vila Aeroporto, 30º Subdistrito Ibirapuera, à Praça Circular existente na confluência das Ruas Vieira de Moraes e Machado de Assis, medindo 10,00 metros em curva; 44,00 metros de um lado onde divide com o lote 9; 44,00 metros de outro lado onde divide com o lote 10; 10,00 metros nos fundos onde divide com quem de direito, com a área de 439,00 metros quadrados; confrontando atualmente de um lado com o lote 9, - comprometido à Verig S/A onde existe o prédio nº 1936, de outro lado com o lote 10 onde tem o prédio nº 1910/1900, e nos fundos onde divide com o prédio 229/205 da rua Nhu Guassú. -- Contribuinte nº 086.390.0027-1.

**PROPRIETÁRIOS:** PEDRO CASTANY FONTANILLAS e PEDRO CASTANY ESCOFET, casados.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Transcrito sob nº 130.653 no 11º Registro. O Escrevente Habilitado, *João de Deus Figueiredo Malheiros* (João de Deus Figueiredo Malheiros). O Oficial, *[assinatura]*

R. 1 - 89.082: São Paulo, 26 de Dezembro de 1984.

**TRANSMITENTES:** O Espólio de ELVIRA ESCOFET PUJADOS DE CASTANY representado pelo inventariante e viúvo meiro, PEDRO CASTANY FONTANILLAS, espanhol, RG. modelo 19 nº 324.733-SP, proprietário, e pelo herdeiro PEDRO CASTANY ESCOFET, abaixo qualificado, nos termos do Alvará Judicial transcrito no título; e PEDRO CASTANY ESCOFET, espanhol, RG. modelo 19 nº 1.428.957-SP, e sua mulher JOSEFA CASTANY ISERN, que também é conhecida e se assina JOSEFA ISERN VICENTE DE CASTANY, espanhola, RG. nº 1.413.407-SP, casados sob o regime de comunhão de bens antes da lei 6515/77, CPF. nºs 047.371.488-49 e 047.371.568-68, resi

4317  
2

matrícula  
89.082

ficha  
01

nº 1928.  
ADQUIRENTE: VARIG S/A (Viação Aérea Rio-Grandense), companhia concessionária de serviços públicos de navegação aérea, CGC. nº 92.772.821/0132-23, com sede em Porto Alegre-RS e sucursal nesta Capital à Praça Comendante Lineu Gomes s/nº, Aeroporto de Congonhas.

TÍTULO: Compra e Venda.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 06 de setembro de 1984, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro 1044, fls. 51.

VALOR: R\$ 150.000.000,00 (Cento e cinquenta milhões de cruzeiros). O Escrevente Habilitado, João Odival Figueiredo Malheiros (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial, \_\_\_\_\_

R.2 - 89.082 - São Paulo, 18 de dezembro de 2002.

DEVEDORA: VARIG S/A - VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE, CNPJ nº 92.772.821/0132-23, estabelecida nesta Capital, no Aeroporto de Congonhas.

CREDORA: EUNICE SCHLEIER, brasileira, casada, aeromoça, RG nº 14.042.634, CPF nº 039.407.788-18, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua São Benedito nº 725, apartamento 33, Santo Amaro.

TÍTULO: HIPOTECA JUDICIAL.

FORMA DO TÍTULO: Mandado passado em 09 de outubro de 2002, subscrito pela Escrivã-Diretora do 21º Ofício e assinado pelo MM. Juiz de Direito Dr. César Santos Peixoto da 21ª Vara, ambos do Cível do Fórum Central João Mendes Junior desta Capital, extraído dos autos da ação de execução de sentença, movida pela credora contra a devedora, processo nº 000.97.921949-9 / 002(2669).

VALOR: R\$20.000,00 (vinte mil reais). O Escrevente

Continua na ficha 002

430  

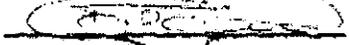

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO  
 GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 de São Paulo

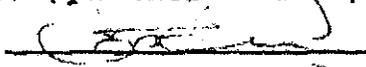
MATRÍCULA  
 89.082

FICHA  
 002

São Paulo, 18 de Dezembro de 2002

autorizado,  (Walter Vicente). O Oficial  
 Substituto,  (Nelson Amoroso).

Av.03 - 89.082 - São Paulo, 17 de maio de 2005.

Por Ofício nº 77/2005-SRP/DEL/RJ/CENTRO, datado de 12 de abril de 2005, da Delegacia da Receita Previdenciária da Cidade e Estado do Rio de Janeiro, foi determinado o ARROLAMENTO de bens nos termos do parágrafo 5º do artigo 64 da Lei nº 9.532 de 10 de dezembro de 1997, do sujeito passivo VARIG S/A - VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE, CNPJ nº 92.772.821/0107-12, referente ao imóvel da presente matrícula constante do Extrato da Relação de Bens e Direitos para Arrolamento contido no referido Ofício, mencionado no TAB nº 2003, datado de 12 de setembro de 2003, sendo que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos sobre o referido imóvel, deverá ser comunicada por essa Serventia a Delegacia da Receita Previdenciária da Cidade e Estado do Rio de Janeiro, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas. O Escrevente autorizado,  (Walter Vicente). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

R.4 - 89.082 - São Paulo, 31 de maio de 2005.

RÉ: VARIG S/A VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE, com endereço na Praça Comandante Lineu Gomes, s/nº, Campo Belo, nesta Capital, CNPJ nº 92.772.821/0132-23.

AUTORA: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

TÍTULO: Penhora.

FORMA DO TÍTULO: Auto de Penhora, Avaliação e Depósito,

Continua no Verso

6319  
d

MATRÍCULA  
89.082

FICHA  
002  
VERSO

passado em 10 de maio de 2005, assinado pelo Oficial de Justiça designado, do Ofício das Execuções Fiscais Estaduais, desta Capital, extraído dos respectivos autos de ação de Execução Fiscal, processo n° 113.197.086, movido pela autora contra a ré; sendo nomeado depositário do bem penhorado, Ricardo José Bullara, residente nesta Capital, na Rua Diana, n° 552, apto. 134, bairro Vila Pompéia, RG n° 7.342.869-3-SP, CPF 030.038.078-03.

VALOR: R\$ 1.207.213,76 (um milhão, duzentos e sete mil, duzentos e treze reais e setenta e seis centavos), sendo o imóvel avaliado em R\$ 1.139.221,99. O Escrevente autorizado, Walter Vicente (Walter Vicente). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso (Nelson Amoroso).

R.05 - 89.082- São Paulo, 06 de abril de 2006

RÉU: VARIG S/A. VIAÇÃO AÉREA RIOGRANDENSE, CNPJ/MF. n° 92.772.821/0132-33, estabelecida no Aeroporto de Congonhas, São Paulo, Capital, na Praça Comandante Lineu Gomes, s/n°.

AUTOR: CARLOS EDUARDO DA SILVA CARNEIRO, RG. n° 489.717-SSP/ES, CPF/MF. n° 578.742.807-25, brasileiro, separado judicialmente, residente e domiciliado na Rua Afonso Cláudio n° 460, apto.401, Praia do Canto, Vitória, ES.

TÍTULO: PENHORA.

FORMA DO TÍTULO: Ofício n° 432/2006 datado de 17 de março de 2006, assinado pelo MM. Juiz do Trabalho, Dr. Jorge Eduardo Assad e certidão passada em 10 de março de 2006, assinada pela Diretora de Secretaria por ordem da MMª. Juíza do Trabalho, Dra. Cláudia Mara Freitas Mundim, ambos da 76ª Vara do Trabalho, 2ª Região nesta Capital; extraído dos respectivos respectivos autos da Ação Trabalhista

Continua na ficha 003

4320  


LIVRO Nº. 2 - REGISTRO  
 GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 de São Paulo

MATRÍCULA  
 89.082

FICHA  
 003

São Paulo, 06 de Abril de 2008

(Execução por Carta Precatória oriunda da 6ª Vara do Trabalho de Vitória/ES, processo na origem nº 02120199600617010), movida pelo autor contra o réu - processo nº 00955200507602008, tendo sido nomeado depositário, Ricardo José Bullara.

VALOR: R\$ 751.139,37 (setecentos e cinquenta e um mil, cento e trinta e nove reais e trinta e sete centavos) até 01 de março de 2005 \* JCM. O Oficial Substituto, ~~(Paulo Ademir Monteiro)~~.

Av.06 - 89.082 - São Paulo, 14 de fevereiro de 2008.

(prenotação nº 536.023 - 31/01/2008)

Por Ofício nº 108/2008 passado em 21 de janeiro de 2008 assinado pela MMª. Juíza Doutora Claudia Mara Freitas Mundim e Mandado nº 00072/2008 passado em 18 de janeiro de 2008 assinado pela Diretora de Secretaria, ambas da 76ª Vara do Trabalho - 2ª Região desta Capital, extraído dos respectivos autos da ação Trabalhista - processo nº 00955200507602008 (processo de origem nº RT 2120.1996.006.17.00-8 oriunda da 6ª Vara do Trabalho de Vitória/ES), foi determinado o cancelamento da penhora objeto do R.05 da presente matrícula, ficando em consequência cancelado o referido registro. A Escrevente autorizada ~~Renata Tizue Mikami Miranda~~ (Renata Tizue Mikami Miranda). O Oficial Substituto, ~~(Nelson Amoroso)~~.

Av.07 - 89.082 - São Paulo, 18 de novembro de 2008.

(prenotação nº 554.779 - 12/11/2008)

RÉ: VARIG S/A - VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE, na Praça Comandante Lineu Gomes nº 1009, Aeroporto de Congonhas,

Continua no Verso

4321  
J

MATRÍCULA  
89.082

FICHA  
003  
9230

CNPJ. n° 92.772.821/0132-23.

AUTORA: PLUS ULTRA COMERCIAL LTDA., com sede nesta Capital na Rua Humberto I n° 545, Vila Mariana, CNPJ. n° 62.476.478/0001-40.

TÍTULO: PENHORA.

FORMA DO TÍTULO: Certidão passada em 15 de outubro de 2008 subscrita e assinada pela Diretora de Divisão do 32° Ofício Cível Central desta Capital, extraída dos respectivos autos da ação de Procedimento Ordinário (em geral) - processo n° 583.00.2001.060776-6 ordem n° 1104, que a autora move contra a ré, sendo nomeado depositário Rubens Dirani Júnior.

VALOR: R\$ 1.128.291,59 (hum milhão, cento e vinte e oito mil, duzentos e noventa e um reais e cinquenta e nove centavos). A penhora também abrange o imóvel objeto da matrícula n° 90.173 deste Registro. A Escrevente autorizada, *Renata Tizue Mikami Miranda* (Renata Tizue Mikami Miranda). O Oficial Substituto, *Nelson Amoroso* (Nelson Amoroso).

Av.08 - 89.082 - São Paulo, 04 de janeiro de 2011.

(prenotação n° 608.647 - 06.12.10)

RÉ: VARIG S.A - VIAÇÃO AÉREA RIOGRANDENSE.

AUTORA: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL.

TÍTULO: PENHORA.

FORMA DO TÍTULO: Mandado n° 8211.2010.01512, passado em 18 de agosto de 2010, subscrito e assinado pelo Diretora de Secretaria por ordem da MMª. Juíza Federal Doutora Simone Schroder Ribeiro da 11ª Vara de Execuções Fiscais - 1ª Subseção Judiciária desta Capital - Justiça Federal

Continua na ficha 004

4322  
*[Handwritten signature]*

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO  
 GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 de São Paulo

MATRÍCULA  
 89.082

FICHA  
 004

São Paulo, 04 de Janeiro de 2011

de 1º Grau, e Termo de Penhora datado de 07 de agosto de 2009, extraído dos autos de Execução Fiscal nº 2006.71.00.045397-9/RS, e seus apensos nºs 200771000101216, 200771000101228, 200771000102828, 200771000116050, 200771000080328, 200771000165425, 200771000165437, 200771000173082, 200771000173148 (Carta Precatória nº 20106182001410674 do Juízo Deprecante da 1ª Vara Federal de Execuções Fiscais de Porto Alegre - Seção Judiciária do Rio Grande do Sul), movida pela autora contra a ré, sendo nomeado depositário Varig S/A Viação Aérea Rio Grandense, por seu procurador.

VALOR: R\$1.712.016.214,90 (um bilhão, setecentos e doze milhões, dezesseis mil, duzentos e catorze reais e noventa centavos) em 01/02/2010. A penhora também abrange o imóvel da matrícula nº 90.173, deste Registro, e outros imóveis de outras Circunscrições. A Escrevente autorizada, *[Handwritten signature]* (Renata Tizue Mikami Miranda). O Oficial Substituto, *[Handwritten signature]* (Nelson Amoroso).

**ESPAÇO EM BRANCO**

4323  
/

Nada Mais consta com relação ao (s) imóvel (is) da (s) Matrícula certificada (s) com referência a alienações e constituições de ônus reais, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 21/03/2012, além do que foi integralmente nela (s) noticiados (s). O referido em forma reprográfica, nos termos do §1º. do Artigo 19º. da Lei nº. 6015 de 31/12/1973, é verdade e dá fé. São Paulo, 26/03/2012. Eu, (Patricia Silveira Santos Casagrande), auxiliar, a digitei. Eu, (José Henrique de Oliveira Nascimento), escrevente autorizado, procedi as buscas e verificações, e a subscrevo. (A presente certidão é expedida e assinada eletronicamente, conforme artigos 217, da Lei 10.406/2002 e 161 da Lei 6.015/73 e Medida Provisória n. 2.200 de 28/06/2001.)

<p>15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital ROSWALDO CASSARO Oficial NELSON AMOROSO Oficial Substituto (art.20 §§ 1º. à 5º. - Lei 8935/94) José Roberto Lopes de Oliveira José Odival Figueiredo Malheiros Paulo Ademir Monteiro Oficiais Substitutos Ângelo Moacyr Gregolin Romeu Alves da Silva José Henrique de Oliveira Nascimento Escriventes Autorizados (art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94) Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 4º. Andar São Paulo - Telefones 3255-9844 e 3255-9537</p>	<p>15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital</p> <table><tr><td>Oficial</td><td>R\$ 22,01</td></tr><tr><td>Estado</td><td>R\$ 6,26</td></tr><tr><td>Apos.</td><td>R\$ 4,64</td></tr><tr><td>Reg. Civil</td><td>R\$ 1,16</td></tr><tr><td>Trib. Justiça</td><td>R\$ 1,16</td></tr><tr><td>Total</td><td>R\$ 35,23</td></tr></table> <p>ESTADO E TAXA APÓS Gua Nº. 062/03/12</p>	Oficial	R\$ 22,01	Estado	R\$ 6,26	Apos.	R\$ 4,64	Reg. Civil	R\$ 1,16	Trib. Justiça	R\$ 1,16	Total	R\$ 35,23
Oficial	R\$ 22,01												
Estado	R\$ 6,26												
Apos.	R\$ 4,64												
Reg. Civil	R\$ 1,16												
Trib. Justiça	R\$ 1,16												
Total	R\$ 35,23												

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."

4324  
d

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

**LAUDO DE AVALIAÇÃO  
BNI / VARIG – 018/2012**

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

**OBJETO: IMÓVEIS COMERCIAIS SITUADOS NA AVENIDA  
SAO LUIS, Nº 153 / LOJAS 5, 6, 7 E 8 – GALERIA DO  
EDIFÍCIO METROPOLE – BAIRRO DA REPUBLICA  
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - SP.**

**OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA  
VENDA.**

**REF.: ABRIL/2012**

4325  
✍

## 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

6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO ..... 05/09

- 6.1 – Edifício Metropole
- 6.2 - Unidades avaliandas

7.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS ..... 07/09

- 7.1 - Valores de Mercado para Venda

4326  
E

## 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 **VENDA**, dos imóveis comerciais localizado na **Avenida São Luis, nº 153 / Lojas 5, 6, 7 e 8 – Galeria do Edifício MetrÓpole - República 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 VENDA**, consignados neste laudo relativos ao imóvel comercial situado à **Avenida São Luis, nº 153 / Lojas 5, 6, 7 e 8 – Galeria do Edifício MetrÓpole - República Município de São Paulo/SP**, nesta data é de:

IMÓVEL	ÁREA EQUIVALENTE	MATRICULA (5º RGI/SP)	VALOR DE MERCADO
LOJA 5	49,00m <sup>2</sup>	89.467	R\$ 432.000,00
LOJA 6	50,00 m <sup>2</sup>	89.468	R\$ 440.000,00
LOJA 7	50,68m <sup>2</sup>	89.825	R\$ 445.000,00
LOJA 8	51,20m <sup>2</sup>	89.826	R\$ 450.000,00

### 3.0 – PREMISSAS BÁSICAS

Inicialmente, cabe salientar, 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 consulente 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 físicas e especificações do imóvel e dados referentes ao contexto urbano em que o mesmo se insere. Esta avaliação, norteada por conceitos e critérios consagrados pela Engenharia de Avaliações, atende às prescrições básicas da NB-14653-02/04 - Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT.

4327  
d

#### 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 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 .	0,60 a 1,40	I
<b>Total de pontos:</b>		<b>13</b>

#### 5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

##### 5.1 - Localização:

Endereço: O imóvel está situado na Avenida São Luis, nº 153, no bairro da Republica - Município de São Paulo/SP.

4328  
/

## **5.2 - Logradouro de Situação**

A Av. São Luis, que integra o bairro de mesmo Republica, está delimitada pelas Av. Ipiranga e a rua da Consolação. Apresenta traçado retilíneo no trecho em estudo, perfil plano com duas pistas asfaltadas, separadas por canteiro central, passeios laterais em pedras portuguesas e iluminação a especial à base de vapor de mercúrio, com tráfego intenso de veículos.

## **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 20 pavimentos, sobrados antigos adaptados para uso comercial, instituições governamentais e religiosas, destacando-se ainda, a Biblioteca Mario de Andrade e a Praça da República.

## **5.5 - Transportes**

Pelas Avenidas 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 Republica, proporcionando excelente ligação com os demais bairros da cidade e municípios vizinhos.

## **6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO**

### **6.1 - Edifício Metrópole**

Edifício comercial tendo como anexo a galeria comercial Metrópole, erigido em estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria revestida, composto de pavimento subsolo, térreo (portaria e galeria comercial com 4 galerias de sobrelojas), 1º ao 20º pavimentos tipo (grupos comerciais) e cobertura (caixa d'água, casa de máquinas, etc).

4327  
F

Apresenta a fachada em emassada e pintada, com esquadrias de alumínio e vidros lisos nos pavimentos superiores e em granito polido ao nível térreo, acesso através de portas em vidros blindex, escadas com degraus em mármore branco e portaria com piso em granito e circuito interno de vigilância por câmeras de TV. Com padrão construtivo médio, idade de cerca de 35 anos, apresenta 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.

## 6.2 - Unidades Avaliandas – Lojas 5, 6, 7 e 8

As 4 (quatro) unidades avaliandas, lojas 5, 6, 7 e 8, apresentam configuração semelhante, estão interligadas e sofreram modificações com inclusão de mezaninos, sendo constituídas, salões corridos, frontais ao corredor de circulação da galeria, com 2 (dois) sanitários, e 2 depósitos.

### Acabamentos

- **Pisos:** Cerâmica em todas as áreas.
- **Paredes:** Em pintura sobre massa nas salas e em azulejos nos banheiros.
- **Tetos:** Pintura acrílica sobre massa corrida.
- **Outros:** Louça sanitária branca.

QUADRO DE ÁREAS EQUIVALENTES DAS LOJAS			
Unidade	Area Construída Loja	Area Equivalente Mezanino	Area Total Equivalente
LOJA 5	35,00 m <sup>2</sup>	14,00 m <sup>2</sup>	49,00 m <sup>2</sup>
LOJA 6	36,00 m <sup>2</sup>	14,00 m <sup>2</sup>	50,00 m <sup>2</sup>
LOJA 7	36,68 m <sup>2</sup>	14,00 m <sup>2</sup>	50,68 m <sup>2</sup>
LOJA 8	37,20 m <sup>2</sup>	14,00 m <sup>2</sup>	51,20 m <sup>2</sup>

Vida útil prevista: 80 anos.

Idade aparente: 35 anos.

Vida útil residual: 45 anos.

Estado de conservação: Entre Regular e precisando de reparos.

Vagas de garagem: Não dispõe.

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

4330  
d

---

## **7.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS**

O método comparativo 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 PADRAO 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.

4331  
ef

### F3 - FATOR DE MOVIMENTO COMERCIAL

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função do movimento comercial relativo dos mesmos, considerando-se : 10 – Muito Forte; 9 – Forte; 8 – Regular, 7 - Fraco. 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:

INTERVALO DE CONFIANÇA A 80% VENDA			
UNIDADE	Limite Inferior	Valor Central	Limite Superior
LOJA 5	R\$ 7.269,58/m <sup>2</sup>	R\$ 8.037,38/m <sup>2</sup>	R\$ 8.805,19/m <sup>2</sup>
LOJA 6	R\$ 7.248,32/m <sup>2</sup>	R\$ 8.014,76/m <sup>2</sup>	R\$ 8.781,19/m <sup>2</sup>
LOJA 7	R\$ 7.234,14/m <sup>2</sup>	R\$ 7.999,67/m <sup>2</sup>	R\$ 8.765,20/m <sup>2</sup>
LOJA 8	R\$ 7.223,44/m <sup>2</sup>	R\$ 7.988,29/m <sup>2</sup>	R\$ 8.753,13/m <sup>2</sup>

O intervalo de confiança acima calculado constitui-se no campo de arbítrio do avaliador, com 80% de probabilidade do valor estar nele contido.

4332  
P

Para a atribuição de valor, além de tratar-se de uma amostra composta exclusivamente de ofertas, liquidez do mercado imobiliário para o segmento em estudo, considerou-se ainda, os aspectos do imóvel, como sejam:

1. Estado de conservação e acabamento do imóvel de cada pavimento;
2. Tratar-se de amostra composta de ofertas e a situação atual do mercado imobiliário.

#### **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 VENDA**, para os imóveis comerciais situados na **Avenida São Luis, nº 153 / Lojas 5, 6, 7 e 8 – Galeria do Edifício Metrópole - República - Município de São Paulo/SP**, em:

IMÓVEL	AREA EQUIVALENTE	MATRICULA (5º RGI/SP)	VALOR DE MERCADO
LOJA 5	49,00m <sup>2</sup>	89.467	R\$ 432.000,00
LOJA 6	50,00 m <sup>2</sup>	89.468	R\$ 440.000,00
LOJA 7	50,68m <sup>2</sup>	89.825	R\$ 445.000,00
LOJA 8	51,20m <sup>2</sup>	89.826	R\$ 450.000,00

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 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

4333  
B

---

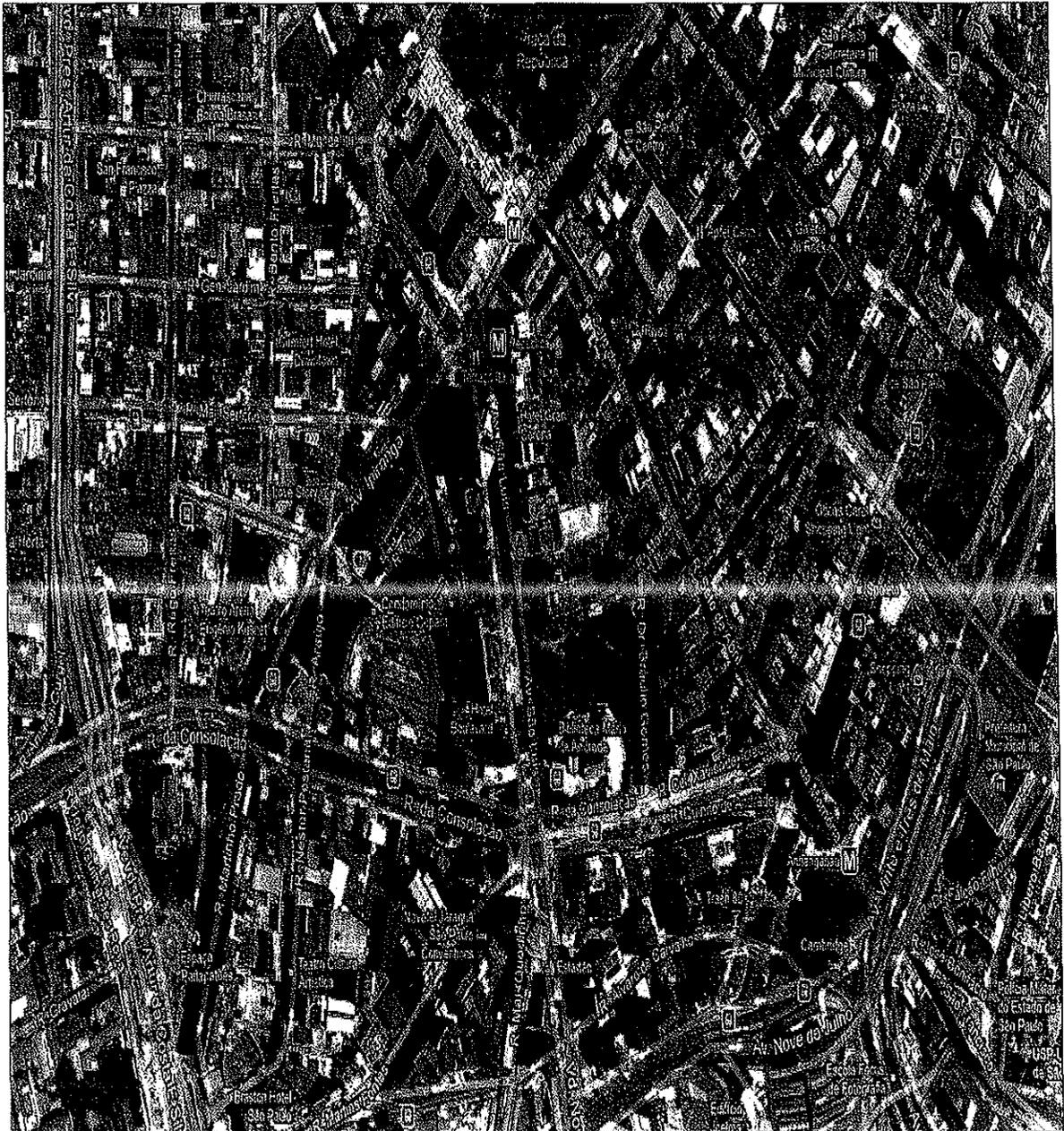
**LAUDO DE AVALIAÇÃO**  
**BNI / VARIG 008/2012**

**ANEXO I**

**CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO**

4331

*[Handwritten signature]*



4335



---

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**  
**BNI / VARIG 008/2012**

**A N E X O   I I**

**DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO**

CR36  
d



**EDIFÍCIO METRÓPOLE – AVENIDA SÃO LUIS, 153 – REPÚBLICA – SÃO PAULO/SP**

4337



**LOGRADOURO A DIREITA DO IMOVEL**



**LOGRADOURO A ESQUERDA DO IMOVEL**

4338  
Z



**ACESSO PARA A GALERIA METROPOLE**



**VISTA DOS 4 PAVIMENTOS DA GALERIA METROPOLE**

4339  
2

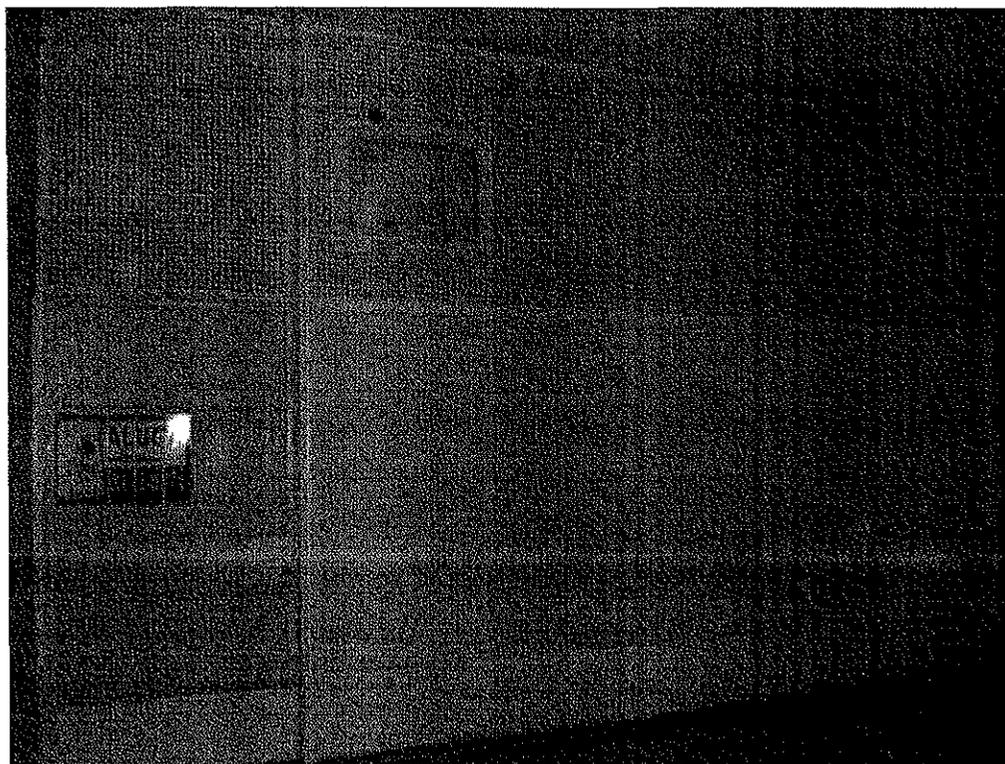


**ESCADA ROLANTE – ACESSO PARA O SUBSOLO DE LOJAS DA GALERIA  
EM FRENTE AS LOJAS AVALIANDAS**

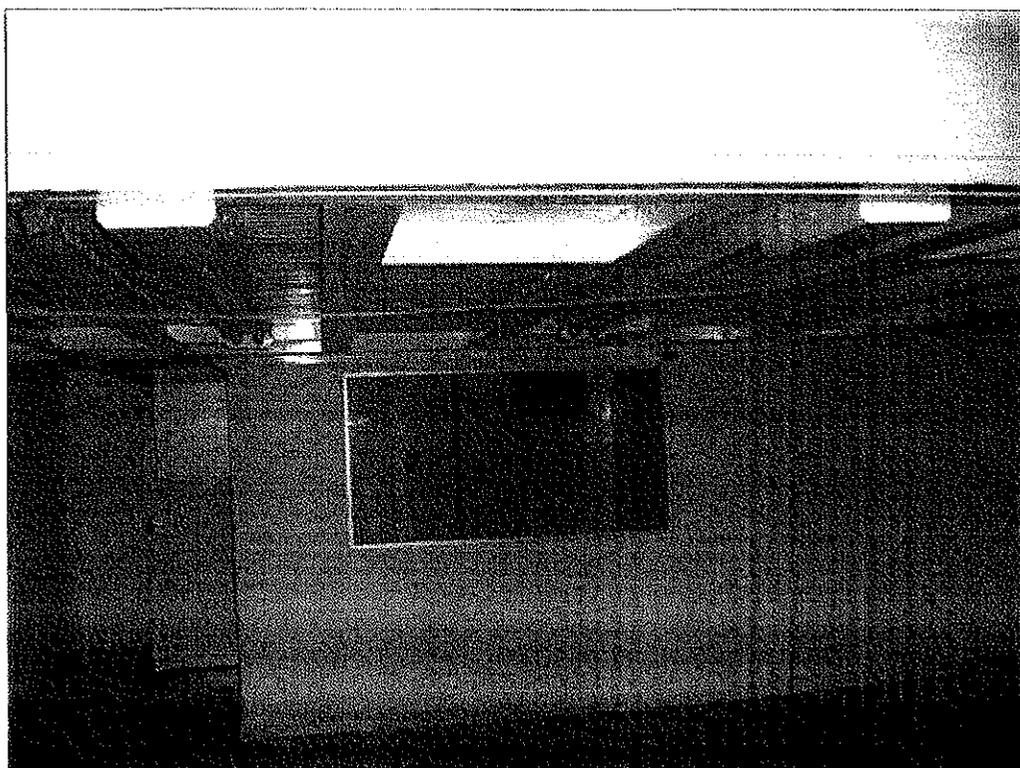


**VISTA DA AREA DE ALIMENTACAO E DOS JARDINS DO SUBSOLO DE LOJAS  
(EM FRENTE AS LOJAS AVALIANDAS)**

B40  
f



LOJAS 7 E 8 - FACHADA



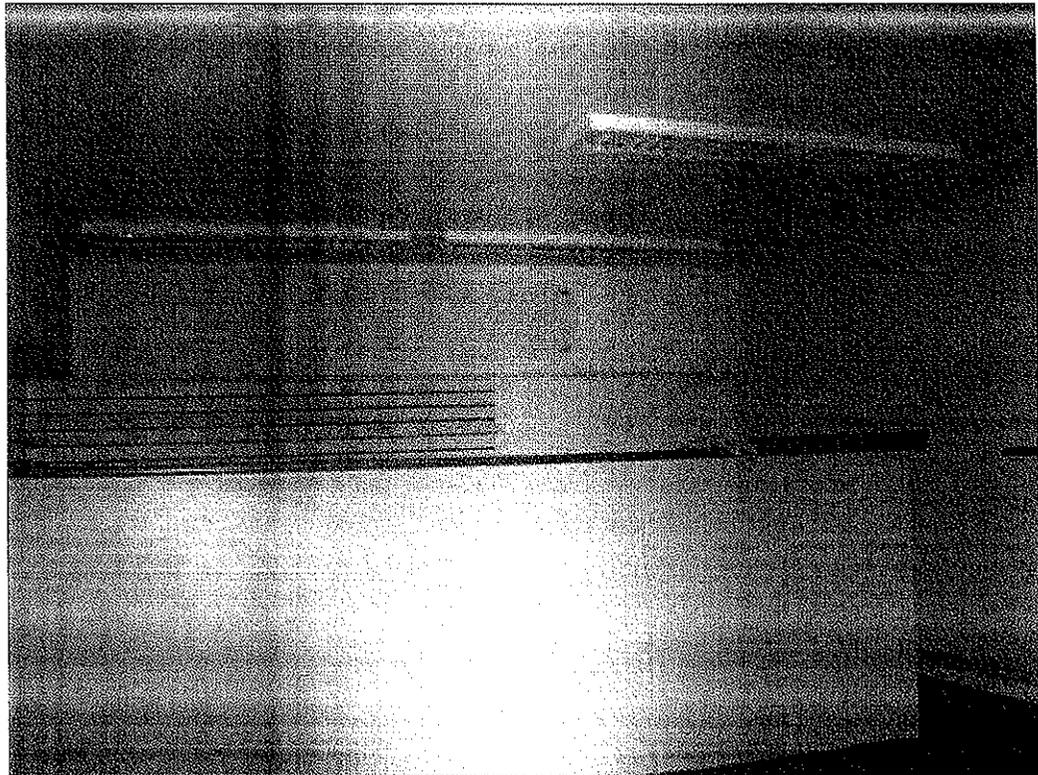
LOJA 6

43411

*[Handwritten signature]*

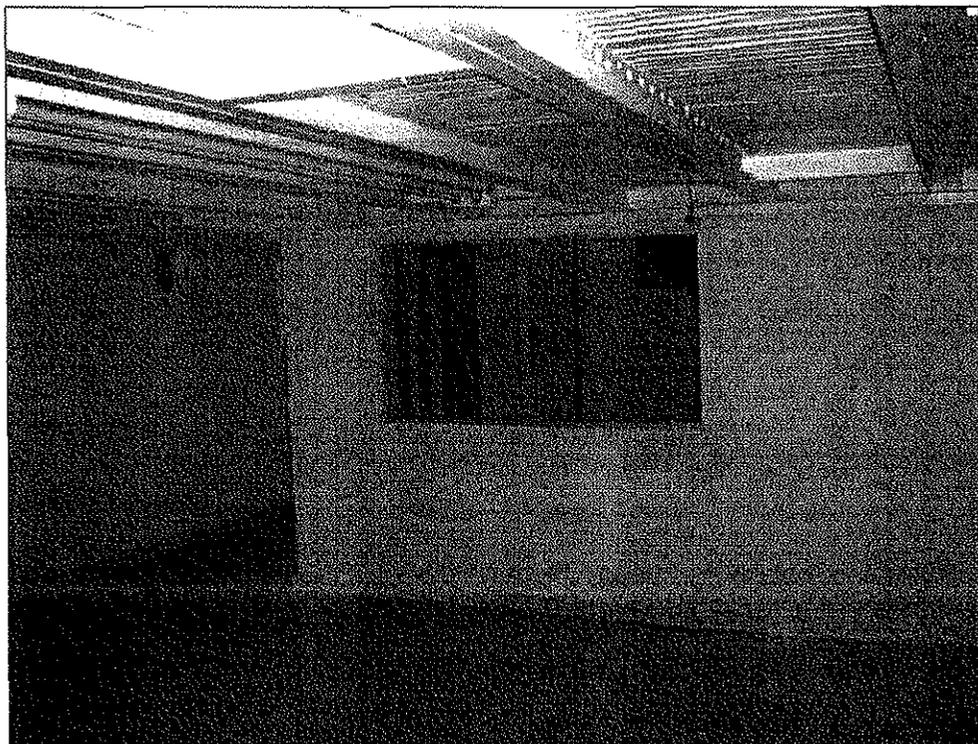


**ENTRADA LOJA 6**

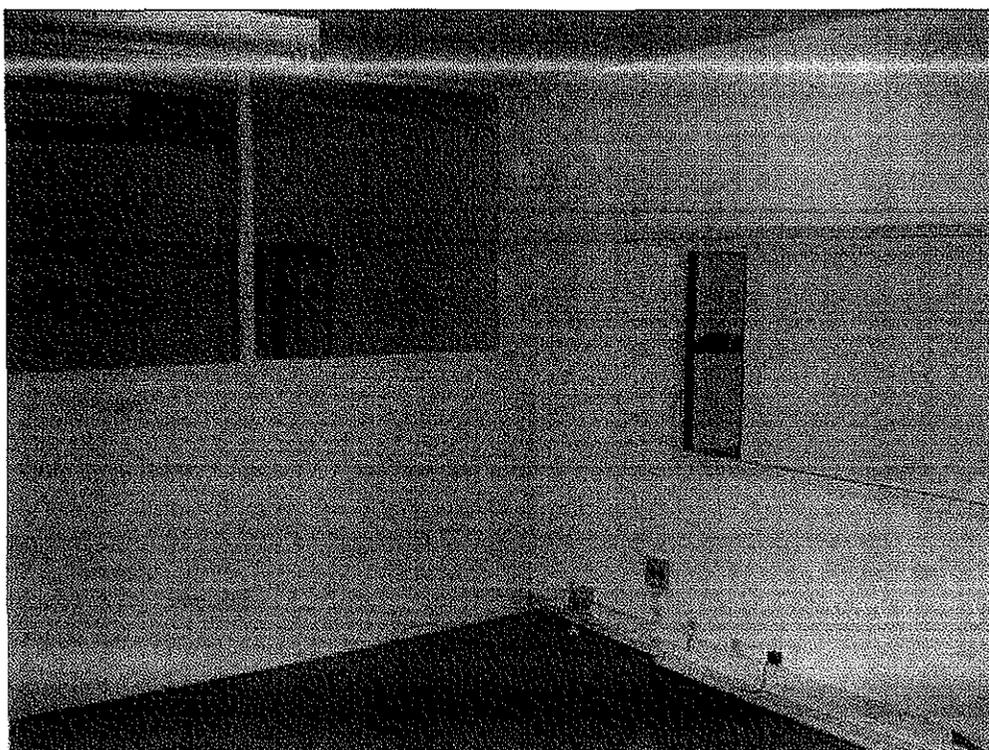


**MEZANINO LOJA 5 E 6 (INTERLIGADAS)**

4392  
49



LOJA 6



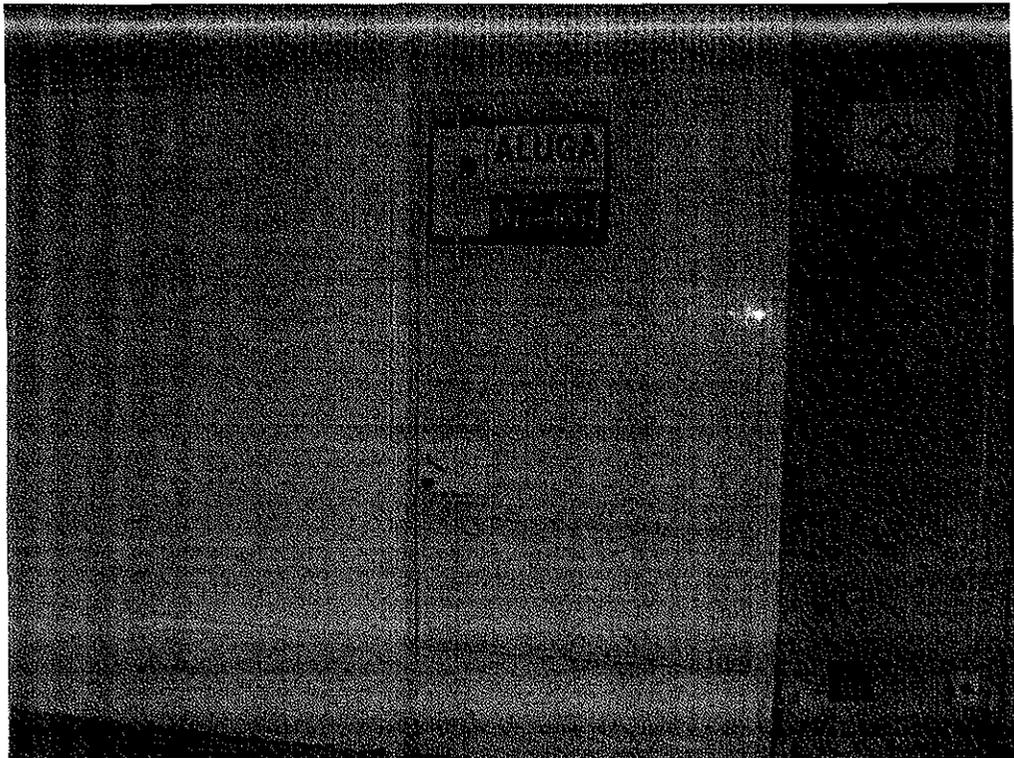
MEZANINO LOJA 5

2343

*[Handwritten signature]*



LOJA 5



ENTRADA LOJA 5

4344



---

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**  
**BNI / VARIG 008/2012**

**ANEXO III**

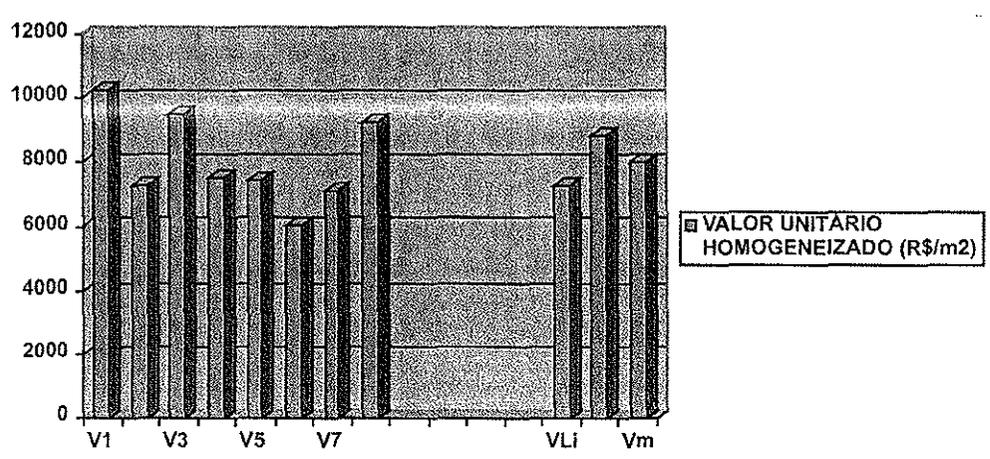
**MEMÓRIA DE CÁLCULO**

2345  


**GRÁFICO DOS RESÍDUOS - LOJA 5 (TIPO)**

ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO ESTIMADOS (R\$/m <sup>2</sup> )
V1	R\$ 10.205,25
V2	R\$ 7.306,27
V3	R\$ 9.480,74
V4	R\$ 7.485,43
V5	R\$ 7.442,34
V6	R\$ 6.020,14
V7	R\$ 7.121,11
V8	R\$ 9.237,78

**LIMITE INFERIOR** : R\$ 7.269/m<sup>2</sup>  
**LIMITE SUPERIOR** : R\$ 8.805/m<sup>2</sup>  
**MÉDIA** : R\$ 8.037/m<sup>2</sup>



Amplitude do intervalo:  $(8.805 - 7.269)/8.305 = 0,18 = 18\%$  (Grau III)

4346



---

Obs.: para as demais áreas os valores são os constantes do item 6.0.

334

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI / VARIG 018/2012

PESQUISA DE MERCADO - VENDA LOJAS COMERCIAIS - SAO PAULO/SP

abril-12

Nº	Tipo	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	LOCALIZAC	AREA EQUIVALEN	PADRAO CONSTRUTIV	VALOR DE MERCADO	MOVIMENT	VALOR UNITÁRIO	FONTE DE INFORMAÇÃO	DDD	TELEFONE
1	LOJA	LADEIRA DA CONSTITUICAO	CENTRO	SAO PAULO	100,00	1.000,00	7,00R\$	8.750.000,00		R\$ 8.750,00	CARLOS FRANCO	11	5561-4321
2	LOJA	AVENIDA SAO LUIS	CENTRO	SAO PAULO	100,00	350,00	7,00R\$	2.500.000,00		R\$ 7.142,86	VALENTINA CARANI	11	3178-4633
3	LOJA	RUA FREI CANECA	CENTRO	SAO PAULO	100,00	360,00	8,00R\$	3.800.000,00		R\$ 10.555,56	LEARDI	11	3674-5000
4	LOJA	RUA FREI CANECA	CENTRO	SAO PAULO	100,00	40,00	8,00 R\$	450.000,00		R\$ 11.250,00	HOMARA	11	3667-0124
5	LOJA	RUA DR. FALCAO FILHO	CENTRO	SAO PAULO	100,00	80,00	8,00 R\$	800.000,00		R\$ 10.000,00	PRONTO	11	3681-8800
6	LOJA	RUA MATARAZZO	CENTRO	SAO PAULO	100,00	300,00	7,00 R\$	1.400.000,00		R\$ 4.666,67	PVL	11	3481-9738
7	LOJA	RUA AUGUSTA	CENTRO	SAO PAULO	100,00	230,00	7,00 R\$	1.500.000,00		R\$ 6.521,74	SELL	11	3673-4461
8	LOJA	AVENIDA SAO LUIS (ED ITALIA)	CENTRO	SAO PAULO	100,00	173,00	8,00 R\$	1.950.000,00		R\$ 11.271,68	ADAPLAN	11	2189-2660
(*)	Avaliando	AV SAO LUIS, 153	CENTRO	SAO PAULO	100,00			-	-				

## LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI VARIG 018/2012

*Handwritten signature/initials*

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - Av Sao Luis, 153 loja 5 - Centro - S		MOVIMENTO	10 - Muito Forte	PADRAO	10 - ALTO LUXO	LOCAL	100 - Centro
Área Equivalente	49,00 m2	COMERCIAL	9 - Forte	CONSTRUTIVO	9 - LUXO		70 - Periferia
Local	100,00		8 - Regular		8 - ENTRE LUXO E NORMAL		60 - Suburbio
Padrao Construtivo	7		7 - Fraco		7 - NORMAL		
Movimento Comercial	8				6 - BAIXO		
					5 - POPULAR		

### QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice Local	Movimento Comercial	Padrao Construtivo	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Mov Comercial	Fator Padrao	Fator local	Fator Área	Valor Homog.
1	100,00	9	7,00	1940,8%	R\$ 8.750,00	0,90	0,89	1,00	1,00	1,46	R\$ 10.205,25
2	100,00	9	7,00	614,3%	R\$ 7.142,86	0,90	0,89	1,00	1,00	1,28	R\$ 7.306,27
3	100,00	9	8,00	634,7%	R\$ 10.555,56	0,90	0,89	0,88	1,00	1,28	R\$ 9.480,74
4	100,00	9	8,00	18,4%	R\$ 11.250,00	0,90	0,89	0,88	1,00	0,95	R\$ 7.485,43
5	100,00	9	8,00	63,3%	R\$ 10.000,00	0,90	0,89	0,88	1,00	1,06	R\$ 7.442,34
6	100,00	7	7,00	512,2%	R\$ 4.666,67	0,90	1,14	1,00	1,00	1,25	R\$ 6.020,14
7	100,00	8	7,00	369,4%	R\$ 6.521,74	0,90	1,00	1,00	1,00	1,21	R\$ 7.121,11
8	100,00	9	8,00	253,1%	R\$ 11.271,68	0,90	0,89	0,88	1,00	1,17	R\$ 9.237,78

### CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

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

Valor máximo	R\$ 10.205,25
Valor mínimo	R\$ 6.020,14
Desvio padrão	R\$ 1.430,58
Erro padrão da amostra	R\$ 540,71

Limite inferior	R\$ 7.269,58
Média amostral	R\$ 8.037,38
Limite superior	R\$ 8.805,19

Valor unitário adotado	R\$ 8.805,19
Área	49,00 m2
Valor final	R\$ 431.454,35

Chouvenet	Sup. =	1,52
p/8 elem. = 1,80	Inf. =	1,41

todos são pertinentes

# LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI VARIG 018/2012

61819  
[Handwritten signature]

Coefficiente de variaçã 18%

Na prática

#####

Quadro de Equivalencia de Areas			
Ambiente	area construida	fator equivalen	Area Equivalente (m2)
Loja	35,00	1,00	35,00
Mezanino	20,00	0,70	14,00
Area Total Equivalente			49,00

4350

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - Av Sao Luís, 153 loja 6 - Centro - SP/S		MOVIMENTO	10 - Muito Forte	PADRAO	10 - ALTO LUXO
Area Equivalente	50,00 m2	COMERCIAL	9 - Forte	CONSTRUTIVO	9 - LUXO
Local	100,00		8 - Regular		8 - ENTRE LUXO E NORA
Padrao Construtivo	7		7 - Fraco		7 - NORMAL
Movimento Comercial	8				6 - BAIXO
					5 - POPULAR

**QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº	Índice Local	Movimento Comercial	Padrao Construtivo	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Mov Comercial	Fator Padrao	Fator local
1	100,00	9	7,00	1900,0%	R\$ 8.750,00	0,90	0,89	1,00	
2	100,00	9	7,00	600,0%	R\$ 7.142,86	0,90	0,89	1,00	
3	100,00	9	8,00	620,0%	R\$ 10.555,56	0,90	0,89	0,88	
4	100,00	9	8,00	20,0%	R\$ 11.250,00	0,90	0,89	0,88	
5	100,00	9	8,00	60,0%	R\$ 10.000,00	0,90	0,89	0,88	
6	100,00	7	7,00	500,0%	R\$ 4.666,67	0,90	1,14	1,00	
7	100,00	8	7,00	360,0%	R\$ 6.521,74	0,90	1,00	1,00	
8	100,00	9	8,00	246,0%	R\$ 11.271,68	0,90	0,89	0,88	

**CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

Número de dados	8
Graus de Liberdade	7
"t" de Student 80% bica	1,42

Valor máximo	R\$ 10.179,51
Valor mínimo	R\$ 6.004,96
Desvio padrão	R\$ 1.428,03
Erro padrão da amostra	R\$ 539,74
Coefficiente de variaçãc	18%

Limite inferior	R\$ 7.248,32
Média amostral	R\$ 8.014,76
Limite superior	R\$ 8.781,19

Chou
p/8 elem. :
todos são pr

Valor unitário adotado	R\$ 8.781,19
Área	50,00 m2
Valor final	R\$ 439.059,70
Na prática	R\$ 440.000,00

**Quadro de Equivalencia de Areas**

Ambiente	area construida	fator equiva	Area Equivalente (m2)
Loja	36,00	1,00	36,00
Mezanino	20,00	0,70	14,00
Area Total Equivalente			50,00

4351

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - Av Sao Luis, 153 loja7 - Centro - SP/S	
Área Equivalente	50,68 m2
Local	100,00
Padrao Construtivo	7
Movimento Comercial	8

MOVIMENTO	10 - Muito Forte	PADRAO	10 - ALTO LUXO
COMERCIAL	9 - Forte	CONSTRUTIVO	9 - LUXO
	8 - Regular		8 - ENTRE LUXO E N
	7 - Fraco		7 - NORMAL
			6 - BAIXO
			5 - POPULAR

#### QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice Local	Movimento Comercial	Padrao Construtivo	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Mov Comercial	Fator Padrao	Fz Ic
1	100,00	9	7,00	1873,2%	R\$ 8.750,00	0,90	0,89	1,00	
2	100,00	9	7,00	590,6%	R\$ 7.142,86	0,90	0,89	1,00	
3	100,00	9	8,00	610,3%	R\$ 10.555,56	0,90	0,89	0,88	
4	100,00	9	8,00	21,1%	R\$ 11.250,00	0,90	0,89	0,88	
5	100,00	9	8,00	57,9%	R\$ 10.000,00	0,90	0,89	0,88	
6	100,00	7	7,00	491,9%	R\$ 4.666,67	0,90	1,14	1,00	
7	100,00	8	7,00	353,8%	R\$ 6.521,74	0,90	1,00	1,00	
8	100,00	9	8,00	241,4%	R\$ 11.271,68	0,90	0,89	0,88	

#### CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

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

Valor máximo	R\$ 10.162,33
Valor mínimo	R\$ 5.994,83
Desvio padrão	R\$ 1.426,34
Erro padrão da amostr	R\$ 539,10
Coefficiente de variaçã	18%

Limite inferior	R\$ 7.234,14
Média amostral	R\$ 7.999,67
Limite superior	R\$ 8.765,20

Ch
p/8 elem
todos :

Valor unitário adotado	R\$ 8.765,20
Área	50,68 m2
Valor final	R\$ 444.220,16
Na prática	R\$ 445.000,00

Quadro de Equivalencia de Areas			
Ambiente	area construida	fator equival	Area Equivalente (m2)
Loja	36,68	1,00	36,68
Mezanino	20,00	0,70	14,00
Area Total Equivalente			50,68

4352

<b>PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - Av Sao Luis, 153 loja 8 - Centro - SP/</b>		<b>MOVIMENTO</b>	<b>10 - Muito Forte</b>	<b>PADRAO</b>	<b>10 - ALTO LUXO</b>
Área Equivalente	51,20 m2	<b>COMERCIAL</b>	9 - Forte	<b>CONSTRUTIVO</b>	9 - LUXO
Local	100,00		8 - Regular		8 - ENTRE LUXO E NOF
Padrao Construtivo	7		7 - Fraco		7 - NORMAL
Movimento Comercial	8				6 - BAIXO
					5 - POPULAR

**QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº	Índice Local	Movimento Comercial	Padrao Construtivo	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Mov Comercial	Fator Padrao	Fator loc:
1	100,00	9	7,00	1853,1%	R\$ 8.750,00	0,90	0,89	1,00	
2	100,00	9	7,00	583,6%	R\$ 7.142,86	0,90	0,89	1,00	
3	100,00	9	8,00	603,1%	R\$ 10.555,56	0,90	0,89	0,88	
4	100,00	9	8,00	21,9%	R\$ 11.250,00	0,90	0,89	0,88	
5	100,00	9	8,00	56,3%	R\$ 10.000,00	0,90	0,89	0,88	
6	100,00	7	7,00	485,9%	R\$ 4.666,67	0,90	1,14	1,00	
7	100,00	8	7,00	349,2%	R\$ 6.521,74	0,90	1,00	1,00	
8	100,00	9	8,00	237,9%	R\$ 11.271,68	0,90	0,89	0,88	

**CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

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

Valor máximo	R\$ 10.149,37
Valor mínimo	R\$ 5.987,18
Desvio padrão	R\$ 1.425,07
Erro padrão da amostra	R\$ 538,62
Coefficiente de variação	18%

Limite inferior	R\$ 7.223,44
Média amostral	R\$ 7.988,29
Limite superior	R\$ 8.753,13

Chc
p/8 elem.
todos são

Valor unitário adotado	R\$ 8.753,13
Área	51,20 m2
Valor final	R\$ 448.160,40
Na prática	R\$ 450.000,00

Quadro de Equivalencia de Areas			
Ambiente	area construida	fator equival	Área Equivalente (m2)
Loja	37,20	1,00	37,20
Mezanino	20,00	0,70	14,00
Área Total Equivalente			51,20



353  
A

**5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**

Rua Marquês de Paranaguá n.º 359 - Consolação

**Sérgio Jacomino**  
Oficial Registrador

**398805**

**SÉRGIO JACOMINO**, Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido de parte interessada,

**CERTIFICA**

que revendo os livros do Registro a seu cargo, deles pela transcrição n.º 84.467, feita em data de 24 de maio de 1972, **SERVIÇOS AÉREOS CRUZEIRO DO SUL**, com sede na avenida Rio Branco, n.º 128, 8.º andar, no Rio de Janeiro, Estado da Guanabara, adquiriu por compra feita a Laboratório Paulista de Biologia S/A; como 2.ª vendedora: Companhia São Paulo de Hotéis e Imóveis; como anuentes cedentes e vendedores de benfeitorias: Afonso da Silveira Sudário e sua mulher Antonina Diniz Sudário e outros, nos termos da escritura de 4 de maio de 1971, das notas do 16.º Tabelião desta Capital, Lv. 739, fls. 95 verso, pelo preço de Cr\$ 25.000,00, a loja n.º 5 do Passeio Nova York, no 1.ª subsolo do Centro de Compras ou 2.º pavimento do Edifício Metropolitano, situado na Praça Dom José Gaspar, n.º 134, com área privativa de 35,59m<sup>2</sup>, a qual cabe uma quota parte ideal de 0,2280% no terreno e ainda uma participação ideal de 0,3781% na unidade autônoma cinema. Imóvel esse havido pelas transcrições 5106, 16936 e 23937 neste Registro. CERTIFICA mais, que dos mesmos livros não consta que **SERVIÇOS AÉREOS CRUZEIRO DO SUL**, tenha por qualquer título alienado o imóvel relatado nesta certidão; bem como não consta que ela tenha constituído hipoteca de qualquer espécie sobre dito imóvel; não constando, também inscrições de arrestos, seqüestros, penhoras, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias ou de outro ônus real em que a mesma figure como devedora e grave o aludido imóvel. CERTIFICA ainda, que o subdistrito Consolação, pertence a este Oficial de 26 de dezembro de 1927 a 09 de agosto de 1931 e de 02 de março de 1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente a esses dois períodos ao 4.º Oficial de Registro de Imóveis. CERTIFICA finalmente, que as buscas nos indicadores real e pessoal, bem como a verificação de títulos prenotados, foram procedidas até o dia 04/04/2012. O referido é





**5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**

Rua Marquês de Paranaguá n.º 359 - Consolação

**Sérgio Jacomino**  
Oficial Registrador

verdade e dá fé. São Paulo, nove (09) de abril de dois mil e doze (2012). Eu, José Manuel da Costa, escrevente autorizado, a digitei, conferi e a subscrevo.

**5.º** Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Rua Marquês de Paranaguá n.º 359 – Consolação

[www.quinto.com.br](http://www.quinto.com.br)

**SÉRGIO JACOMINO** - Oficial Registrador

**VIVIAN GRANDISOLLI ARAKELIAN** –Substituta do Oficial

Emol.	R\$ 22,01
Estado	R\$ 6,26
Ipesp	R\$ 4,64
Sinoreg	R\$ 1,16
TJ	R\$ 1,16
Total	R\$ 35,23

**Escreventes Autorizados:**

José Manuel da Costa

Fernanda Rodrigues da Silva

***CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS SOMENTE PARA EFEITOS NOTARIAIS***



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL



4359

Ⓝ

**5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**

Rua Marquês de Paranaguá n.º 359 - Consolação

**Sérgio Jacomino**  
Oficial Registrador

**398805**

**SÉRGIO JACOMINO**, Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido de parte interessada,

**CERTIFICA**

que revendo os livros do Registro a seu cargo, deles pela transcrição n.º 84.468, feita em data de 24 de maio de 1972, SERVIÇOS AÉREOS CRUZEIRO DO SUL, com sede na avenida Rio Branco, n.º 128, 8.º andar, no Rio de Janeiro, Estado da Guanabara, adquiriu por compra feita a Laboratório Paulista de Biologia S/A; como 2.ª vendedora: Companhia São Paulo de Hotéis e Imóveis; como anuentes cedentes e vendedores de benfeitorias: Afonso da Silveira Sudário e sua mulher Antonina Diniz Sudário e outros, nos termos da escritura de 4 de maio de 1971, das notas do 16.º Tabelião desta Capital, Lv. 739, fls. 95 verso, pelo preço de Cr\$ 25.000,00, a loja n.º 6 do Passeio Nova York, no 1.ª subsolo do Centro de Compras ou 2.º pavimento do Edifício Metropolitano, situado na Praça Dom José Gaspar, n.º 134, com área privativa de 36,10m<sup>2</sup>, a qual cabe uma quota parte ideal de 0,2320% no terreno e ainda uma participação ideal de 0,3847% na unidade autônoma cinema. Imóvel esse havido pelas transcrições 5106, 16936 e 23937 neste Registro. CERTIFICA mais, que dos mesmos livros não consta que SERVIÇOS AÉREOS CRUZEIRO DO SUL, tenha por qualquer título alienado o imóvel relatado nesta certidão; bem como não consta que ela tenha constituído hipoteca de qualquer espécie sobre dito imóvel; não constando, também inscrições de arrestos, seqüestros, penhoras, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias ou de outro ônus real em que a mesma figure como devedora e grave o aludido imóvel outro ônus real em que a mesma figure como devedora e grave o aludido imóvel. CERTIFICA ainda, que o subdistrito Consolação, pertence a este Oficial de 26 de dezembro de 1927 a 09 de agosto de 1931 e de 02 de março de 1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente a esses dois períodos ao 4.º Oficial de Registro de Imóveis. CERTIFICA finalmente, que as buscas nos indicadores real e pessoal, bem como a verificação de títulos prenotados,

5º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

0680 - AA 166486

0680-160001-170000-0112





**5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**

Rua Marquês de Paranaguá n.º 359 - Consolação

**Sérgio Jacomino**  
Oficial Registrador

foram procedidas até o dia 04/04/2012. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, nove (09) de abril de dois mil e doze (2012). Eu, José Manuel da Costa, escrevente autorizado, digitei, conferi e a subscrevo,

**5.º** Oficial de Registro de Imóveis da Capital  
Rua Marquês de Paranaguá n.º 359 – Consolação  
[www.quinto.com.br](http://www.quinto.com.br)  
**SÉRGIO JACOMINO** - Oficial Registrador  
VIVIAN GRANDISOLLI ARAKELIAN – Substituta do Oficial

Emol.	R\$ 22,01
Estado	R\$ 6,26
IpeSP	R\$ 4,64
Sinoreg	R\$ 1,16
TJ	R\$ 1,16
<b>Total</b>	<b>R\$ 35,23</b>

**Escreventes Autorizados:**  
José Manuel da Costa  
Fernanda Rodrigues da Silva

**CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS SOMENTE PARA EFEITOS NOTARIAIS**



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL



1355  
[assinatura]

## 5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Rua Marquês de Paranaguá n.º 359 - Consolação

Sérgio Jacomino  
Oficial Registrador

398805

**SÉRGIO JACOMINO**, Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido de parte interessada,

### CERTIFICA

que revendo os livros do Registro a seu cargo, deles pela transcrição n.º 89.825, feita em data de 05 de fevereiro de 1973, SERVIÇOS AÉREOS CRUZEIRO DO SUL, com sede na avenida Rio Branco, n.º 128, 8.º andar, no Rio de Janeiro, Estado da Guanabara, adquiriu por compra feita a Laboratório Paulista de Biologia S/A; como 2.ª vendedora: Companhia São Paulo de Hotéis e Imóveis; como anuentes cedentes e vendedores de benfeitorias: Afonso da Silveira Sudário e sua mulher Antonina Diniz Sudário e outros, nos termos da escritura de 28 de dezembro de 1972, das notas do 16.º Tabelião desta Capital, Lv. 779, fls. 17 verso, pelo preço de Cr\$ 30.000,00, a loja n.º 7 do Passeio Nova York, no 1.ª subsolo do Centro de Compras ou 2.º pavimento do Edifício Metropolitano, situado na Avenida São Luiz, n.º 153, com área privativa de 36,68m<sup>2</sup>, a qual cabe uma quota parte ideal de 0,2400% no terreno e ainda uma participação ideal de 0,3980% na unidade autônoma cinema. Imóvel esse havido pelas transcrições 5106, 16936 e 23937 neste Registro. CERTIFICA mais, que dos mesmos livros não consta que SERVIÇOS AÉREOS CRUZEIRO DO SUL, tenha por qualquer título alienado o imóvel relatado nesta certidão; bem como não consta que ela tenha constituído hipoteca de qualquer espécie sobre dito imóvel; não constando, também inscrições de arrestos, seqüestros, penhoras, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias ou de outro ônus real em que a mesma figure como devedora e grave o aludido imóvel. CERTIFICA ainda, que o subdistrito Consolação, pertence a este Oficial de 26 de dezembro de 1927 a 09 de agosto de 1931 e de 02 de março de 1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente a esses dois períodos ao 4.º Oficial de Registro de Imóveis. CERTIFICA finalmente, que as buscas nos indicadores real e pessoal, bem como a verificação de títulos prenotados, foram procedidas até o dia 04/04/2012. O referido é





**5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**

Rua Marquês de Paranaguá n.º 359 - Consolação

**Sérgio Jacomino**  
Oficial Registrador

verdade e dá fé. São Paulo, nove (09) de abril de dois mil e doze (2012). Eu, José Manuel da Costa, escrevente autorizado, a digitei, conferi e a subscrevo,

**5.º** Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Rua Marquês de Paranaguá n.º 359 – Consolação

[www.quinto.com.br](http://www.quinto.com.br)

**SÉRGIO JACOMINO** - Oficial Registrador

**VIVIAN GRANDISOLLI ARAKELIAN** –Substituta do Oficial

Emol.	R\$ 22,01
Estado	R\$ 6,26
Ipesp	R\$ 4,64
Sinoreg	R\$ 1,16
TJ	R\$ 1,16
<b>Total</b>	<b>R\$ 35,23</b>

**Escreventes Autorizados:**

José Manuel da Costa

Fernanda Rodrigues da Silva

***CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS SOMENTE PARA EFEITOS NOTARIAIS***



4356  
A

**5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**

Rua Marquês de Paranaguá n.º 359 - Consolação

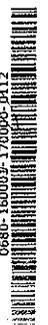
**Sérgio Jacomino**  
Oficial Registrador

**398805**

**SÉRGIO JACOMINO**, Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido de parte interessada,

**CERTIFICA**

que revendo os livros do Registro a seu cargo, deles pela transcrição n.º 89.826, feita em data de 05 de fevereiro de 1973, **SERVIÇOS AÉREOS CRUZEIRO DO SUL**, com sede na avenida Rio Branco, n.º 128, 8.º andar, no Rio de Janeiro, Estado da Guanabara, adquiriu por compra feita a Laboratório Paulista de Biologia S/A; como 2.ª vendedora: Companhia São Paulo de Hotéis e Imóveis; como anuentes cedentes e vendedores de benfeitorias: Afonso da Silveira Sudário e sua mulher Antonina Diniz Sudário e outros, nos termos da escritura de 28 de dezembro de 1972, das notas do 16.º Tabelião desta Capital, Lv. 779, fls. 17 verso, pelo preço de Cr\$ 30.000,00, a loja n.º 8 do Passeio Nova York, no 1.ª subsolo do Centro de Compras ou 2.º pavimento do Edifício Metropolitano, situado na Avenida São Luiz, n.º 153, com área privativa de 37,20m2, a qual cabe uma quota parte ideal de 0,2440% no terreno e ainda uma participação ideal de 0,4046% na unidade autônoma cinema. Imóvel esse havido pelas transcrições 5106, 16936 e 23937 neste Registro. CERTIFICA mais, que dos mesmos livros não consta que **SERVIÇOS AÉREOS CRUZEIRO DO SUL**, tenha por qualquer título alienado o imóvel relatado nesta certidão; bem como não consta que ela tenha constituído hipoteca de qualquer espécie sobre dito imóvel; não constando, também inscrições de arrestos, seqüestros, penhoras, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias ou de outro ônus real em que a mesma figure como devedora e grave o aludido imóvel. CERTIFICA ainda, que o subdistrito Consolação, pertence a este Oficial de 26 de dezembro de 1927 a 09 de agosto de 1931 e de 02 de março de 1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente a esses dois períodos ao 4.º Oficial de Registro de Imóveis. CERTIFICA finalmente, que as buscas nos indicadores real e pessoal, bem como a verificação de títulos prenotados, foram procedidas até o dia 04/04/2012. O referido é





**5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**

Rua Marquês de Paranaguá n.º 359 - Consolação

**Sérgio Jacomino**  
Oficial Registrador

verdade e dá fé. São Paulo, nove (09) de abril de dois mil e doze (2012). Eu, José Manuel da Costa, escrevente autorizado, a digitei, confexi e a subscrevo,

**5.º** Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Rua Marquês de Paranaguá n.º 359 – Consolação

[www.quinto.com.br](http://www.quinto.com.br)

**SÉRGIO JACOMINO** - Oficial Registrador

**VIVIAN GRANDISOLLI ARAKELIAN** - Substituta do Oficial

Emol.	R\$ 22,01
Estado	R\$ 6,26
Ipesp	R\$ 4,64
Sinoreg	R\$ 1,16
TJ	R\$ 1,16
Total	R\$ 35,23

**Escreventes Autorizados:**

José Manuel da Costa

Fernanda Rodrigues da Silva

**CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS SOMENTE PARA EFEITOS NOTARIAIS**

4354  
A

---

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

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**BNI / VARIG - 008/2012**

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

**OBJETO:** IMÓVEL COMERCIAL SITUADO NA AVENIDA  
ADOLFO PINHEIRO, Nº 810 - SANTO AMARO  
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP.

**OBJETIVO:** DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA  
COMPRA E VENDA.

**REF.: ABRIL/2012**

---

---

4358  
ed

---

## 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	
5.5 – Transportes	
6.0 – DESCRIÇÃO DO OBJETO .....	05/11
7.0 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS .....	06/11
8.0 – CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	10/11
9.0 – CONCLUSÃO .....	11/11

### ANEXOS:

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

4359

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 do **Valor de Mercado para Compra e Venda**, do imóvel comercial localizado na **Avenida Adolfo Pinheiro, nº 810 – Santo Amaro – Município de São Paulo/SP**, 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 ao imóvel comercial situado à na **Avenida Adolfo Pinheiro, nº 810 – Santo Amaro – Município de São Paulo/SP**, é de **R\$ 3.009.000,00 (Três milhões e nove mil reais)**, para o mês de abril do corrente ano.

IMÓVEL: AVENIDA ADOLFO PINHEIRO, Nº 810 – SANTO AMARO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP (Matrícula nº 82.595 do 11º Ofício)		
ÁREA		VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA
CONSTRUÍDA	TERRENO	
300,00m <sup>2</sup>	900,00m <sup>2</sup>	R\$ 3.009.000,00

### 3.0 – PREMISSAS BASICAS

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.

4360  
A

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 04/04/2012, 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, o Valor de Mercado do imóvel foi obtido a partir da aplicação do Método Comparativo de Dados de Mercado, através do qual o valor de um imóvel é obtido a partir da análise do comportamento do mercado relativo ao segmento em que o objeto esteja enquadrado.

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 e, por consequência, do valor.

- Precisão:

Segundo a NBR-14653-02/04 (antiga NBR-5676/86), esta avaliação se enquadra como **Avaliação de Grau II**.

#### 5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

##### 5.1 - Localização:

O imóvel situa-se na **Avenida Adolfo Pinheiro, nº 810 – Santo Amaro Município de São Paulo/SP**, no trecho entre as Ruas São José e Conde de Itu no 2º Subsdistrito de Santo Amaro - SP.

##### 5.2 - Logradouro de Situação

A Avenida Adolfo Pinheiro começa no Largo 13 de Maio e termina na Avenida Santo Amaro, apresentando no trecho em estudo, traçado reto e perfil horizontal, com pista asfaltada, passeios laterais cimentados e com iluminação especial à base de vapor de mercúrio. Classifica-se no contexto comercial e viário da região como um logradouro de média importância, apresentando tráfego expressivo de veículos, em um único sentido.

4361  
✱

---

### 5.3 - Equipamentos Urbanos

O bairro de Santo Amaro dispõe de todos os beneficiamentos e melhoramentos públicos presentes na cidade, tais como: rede de distribuição de energia elétrica de baixa e alta tensão, água potável, rede telefônica, coleta de lixo, bombeiros, hospitais, escolas, etc. A infraestrutura comercial e de prestação de serviços, é representada por estabelecimentos de cunho local, como padarias, bares, postos de abastecimento, escolas, mercados, etc., dispostos principalmente ao longo das Avenidas Santo Amaro, Vereador José Diniz e da própria Adolfo Pinheiro, sendo os serviços mais abrangentes complementados nos centros de bairros periféricos ou no centro da cidade, onde estão disponíveis grandes supermercados, agências bancárias e vasta rede de serviços e comércio.

### 5.4 - Circunvizinhança

O entorno mais imediato do imóvel em estudo possui ocupação comercial/residencial, representada por alguns prédios e lojas de fins comerciais com unidades de variados portes. Existem ainda construções residenciais uni e multifamiliares de padrões médio e médio baixo. No entorno mais abrangente predominam também as destinações residenciais, com destaque para modernos prédios de grande gabarito chegando a atingir mais de 20 pavimentos.

### 5.5 - Transportes

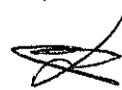
O posicionamento próximo a importantes vias de circulação, proporciona boas condições de acesso rodoviário e de transportes coletivos, possibilitando fácil acesso ao Centro e diversas regiões vizinhas. O Aeroporto de Congonhas localiza-se, a cerca de 6 km da propriedade, operando com voos domésticos, em aeronaves de até grande porte, sendo atingível em cerca de 10 minutos de automóvel.

## 6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO

Trata-se de um imóvel de características comerciais, edificado em um terreno de configuração retangular e topografia plana, medindo 15,00 m de frente; igual medida nos fundos; e 60,00 m de extensão por ambas as laterais.

Área total: 900,00m<sup>2</sup>.

Obs.: Conforme cópia do Registro de Imóveis – Cartório do 11<sup>º</sup> Ofício da Comarca da Capital, matrícula nº 82.595.

4362  


### Construções e benfeitorias:

Trata-se do conjunto de construções originalmente de fins residenciais, hoje adaptadas para fins comerciais e ocupadas por inquilinos conforme contrato. Apresenta junto ao alinhamento e lateral esquerda, uma construção em 2 pavimentos ocupada anteriormente por escritórios da Varig e dependências de apoio, apresentando com estrutura em concreto e cobertura em telhas de barro e fachada revestida em argamassa pintada e esquadrias de ferro e vidro e madeira e vidro. Dispõe ainda junto a linha de fundos de um galpão para depósito, com pé direito de 5 m, erigido em estrutura de concreto armado com cobertura de calhetões autoportantes de fibrocimento e fechamentos em alvenaria de blocos. Existem ainda algumas construções de apoio de características construtivas modestas, que não serão consideradas neste estudo.

#### Área construída:

Construção	Área/m <sup>2</sup>
PRINCIPAL	150,00
GALPÃO	150,00
<b>TOTAL</b>	<b>300,00</b>

Vida útil estimada: 50 anos.

Idade aparente: 30 anos.

Vida útil remanescente: 20 anos.

Estado de conservação: Estado f entre reparos simples e importantes.

NOTA: O documentário fotográfico do Anexo II complementa a presente descrição.

## 7.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

### Terreno – (Método Comparativo Direto)

Para a determinação do Valor de Mercado para Venda do terreno Avaliando, temos o Método Comparativo de Dados de Mercado, através do qual o valor de um imóvel é obtido a partir da análise do comportamento do mercado relativo ao segmento em que o objeto esteja enquadrado.

1363  
Z

---

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 uma amostra de 6 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%, conforme o imóvel.

#### **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 TOPOGRAFIA**

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função da topografia relativa dos mesmos, considerando-se razoável a utilização de fatores na faixa de: 0,6 a 1,40.

4369  
J

#### F4 - FATOR DE ZONEAMENTO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função do uso e do zoneamento relativo 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%.

- Temos pois:

- 

$$Xm = R\$ 3.136,94/m^2$$

$$dp = R\$ 368,07/m^2$$

$$\text{coeficiente de variação} = 0,11,7 (111,70\%)$$

$$\text{" t " de Student} = 1,43$$

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
300,00 m <sup>2</sup>	2.901,56m <sup>2</sup>	R\$ 3.136,94/m <sup>2</sup>	R\$ 3.372,32/m <sup>2</sup>

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

- Trata-se de amostra composta exclusivamente de ofertas;
- Localização do imóvel, em relação à sua vizinhança;
- Imóvel com boa promocionalidade em rua com expressivo movimento comercial.

4365  
/

Assim, aplicando-se à área do terreno avaliando o valor unitário adotado, considerando seu atributos, obteve-se o montante avaliatório, para o terreno em números redondos, de:

**Vi = R\$ 2.820.000,00**  
**(Dois milhões, oitocentos e vinte mil reais).**

### **Benfeitorias – (Método do Custo Pela Reprodução)**

Este método consiste na determinação do custo atual de reprodução da benfeitoria, observando-se as características originais da construção. O valor da construção é definido adotando-se o custo unitário básico de construção, determinado por consultas feitas a revista especializadas em índices e custos da construção civil (EDITORA PINI). Este valor é multiplicado pela área equivalente de construção do imóvel. 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.

\* Custo unitário PINI de edificações:

Construções: **R\$ 1.917,46 (comercial – prédio sem elevador).**

**R\$ 1.711,93 (galpão de uso geral médio)**

\* Depreciação: coeficiente de Heideck-Ross - idade aparente 30 anos, vida útil 50 anos, estado de conservação entre reparos simples e importantes.

\* **Área total construída: 300,00m<sup>2</sup>.**

<b>Construção</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ccu (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Fator Depr.</b>	<b>Valor atual (R\$)</b>
Principal	150,00	1.917,46	0,653	99.803,79
Galpão	150,00	1.711,93	0,653	89.105,96
<b>Valor adotado: R\$ 189.000,00 (Cento e oitenta e nove mil reais)</b>				

4366  
A

---

Valor Final do Imóvel

O valor do imóvel é obtido pela soma dos valores calculados para o terreno e benfeitoria resultando em:

**Vi = R\$ 3.009.000,00**  
**(Três milhões, nove mil reais).**

Considerando as restrições na pesquisa dos elementos comparativos para a elaboração do laudo do imóvel avaliando em que utilizou-se as prescrições da NBR – 14653/2004, esta avaliação, quanto ao **Grau de Precisão** está enquadrada no **Nível II** e quanto ao **Grau Fundamentação** está enquadrada no **Nível I**.

**8.0 – CONSIDERAÇÕES FINAIS:**

Trata-se de um imóvel que pode ser enquadrado no segmento dos imóveis residenciais adaptados e ampliado para uso comercial, relativamente bem localizado e com especificações técnicas apenas regulares. O imóvel está localizado próximo e com acesso quase direto para um dos principais logradouros comerciais do bairro, provido de excelente infra-estrutura urbana curta distância de centros de comércio e prestação de serviços e com razoáveis facilidades de acesso rodoviário

Sua promocionalidade é grande, já que está em importante logradouro do bairro Trata-se de um terreno com dimensões adequadas ao uso a que se destina porem restritas para um eventual reaproveitamento e suas construções apresentam características construtivas de boa qualidade, embora em mal estado, porém recuperáveis,

**9.0 - CONCLUSÃO:**

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 na **Avenida Adolfo Pinheiro, nº 810 – Santo Amaro – Município de São**

YB67

Paulo/SP, é de R\$ 3.009.000,00 (Três milhões e nove mil reais), para o mês de abril do corrente ano.

IMÓVEL: AVENIDA ADOLFO PINHEIRO, Nº 810 – SANTO AMARO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP (Matricula nº 82.595 do 11º Ofício)		
ÁREA		VALOR DE MERCADO PARA
CONSTRUIDA	TERRENO	COMPRA E VENDA
300,00m <sup>2</sup>	900,00m <sup>2</sup>	R\$ 3.009.000,00

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 11 páginas em uma só de suas faces, numeradas em sequência de 1 a 11, todas devidamente rubricadas.

**ANEXOS:**

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

130  
2

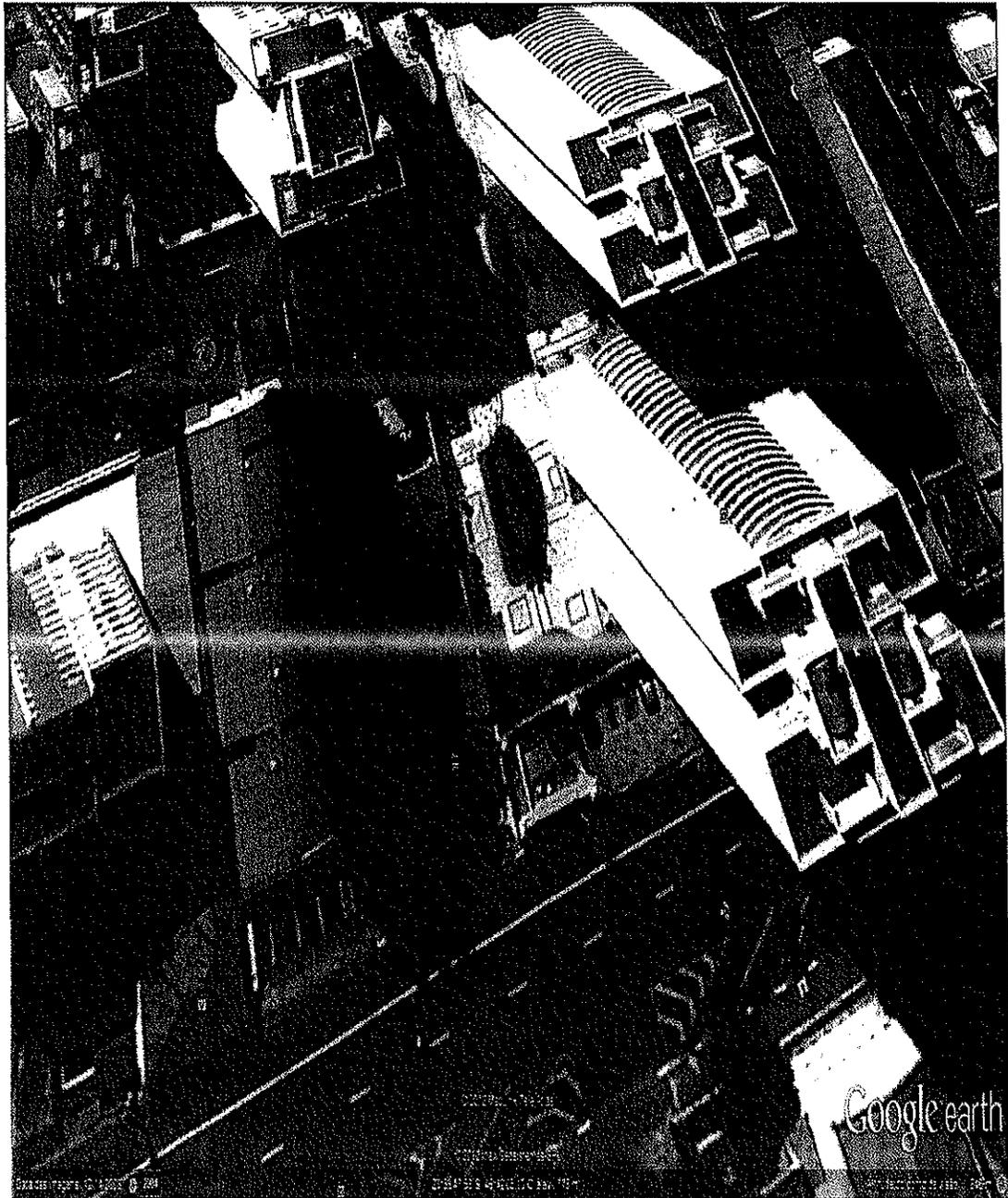
---

**LAUDO DE AVALIAÇÃO  
BNI / VARIG - 008/2012**

**ANEXO I**

**CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO**

1369  
④



Localização do imóvel avaliando

4370



---

LAUDO DE AVALIAÇÃO  
BNI / VARIG - 008/2012

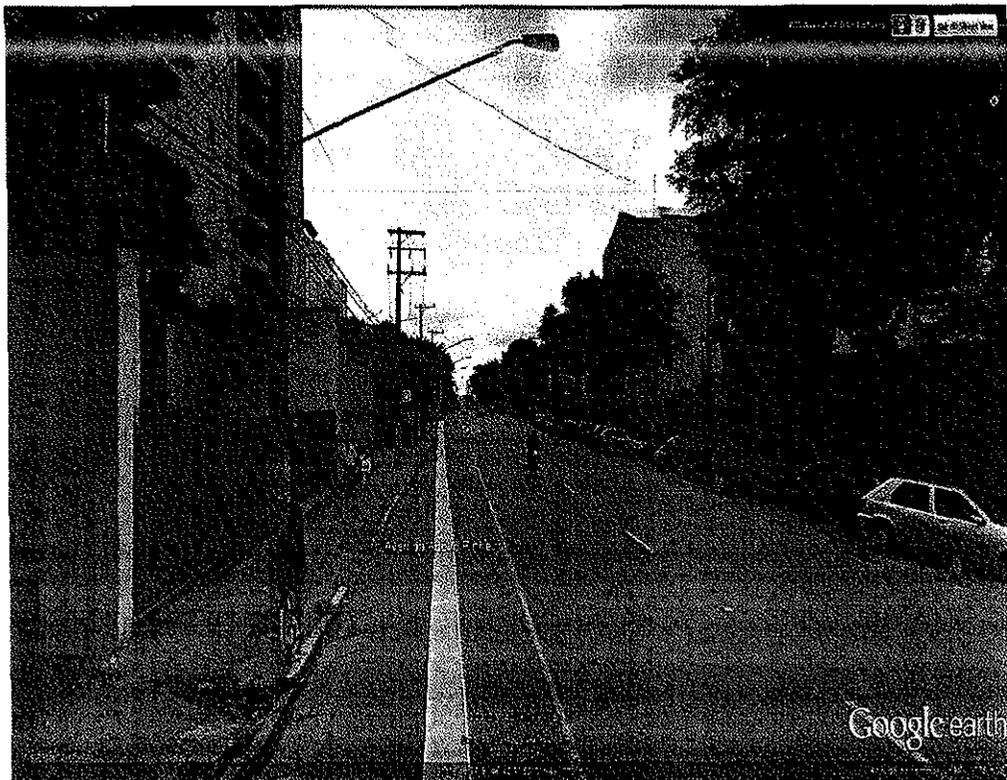
A N E X O   I I

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

4341



**Avenida Adolfo Pinheiro**



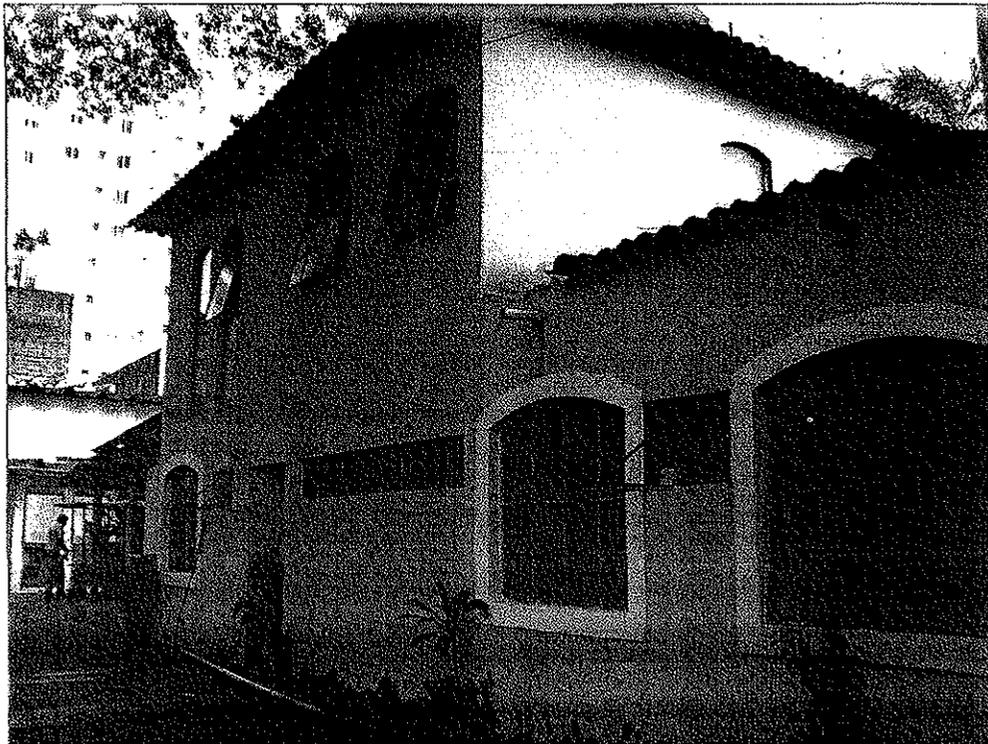
**Avenida Adolfo Pinheiro**

4372

⊕

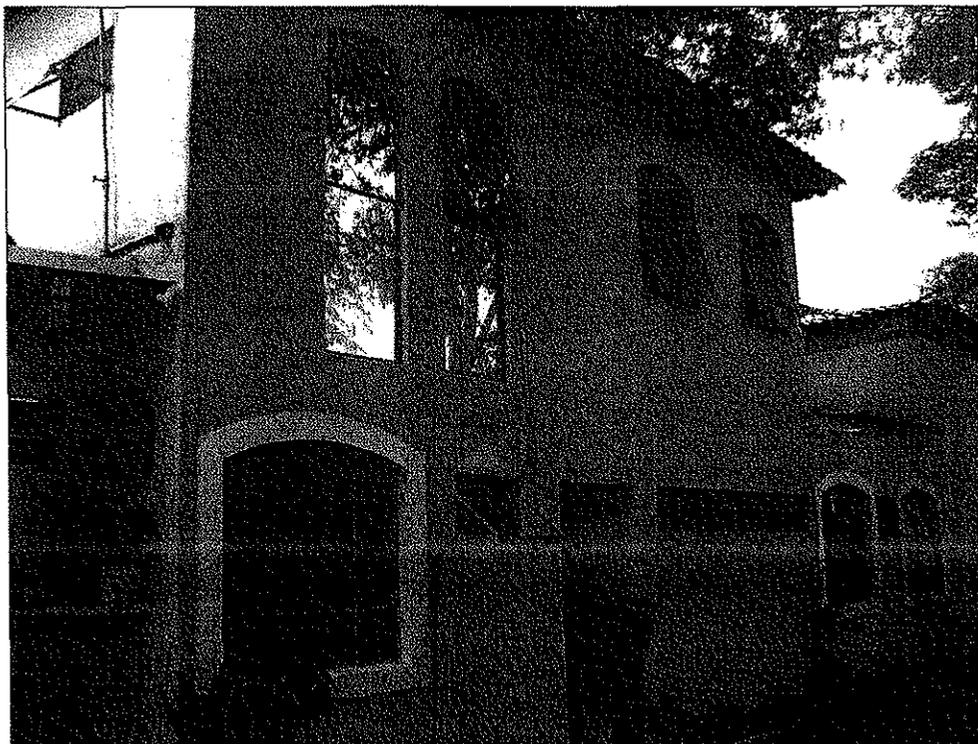


**Fachada do imóvel Avaliando – Rua Adolfo Pinheiro, 810**



**Construção principal**

4373  
#



**Construção principal**

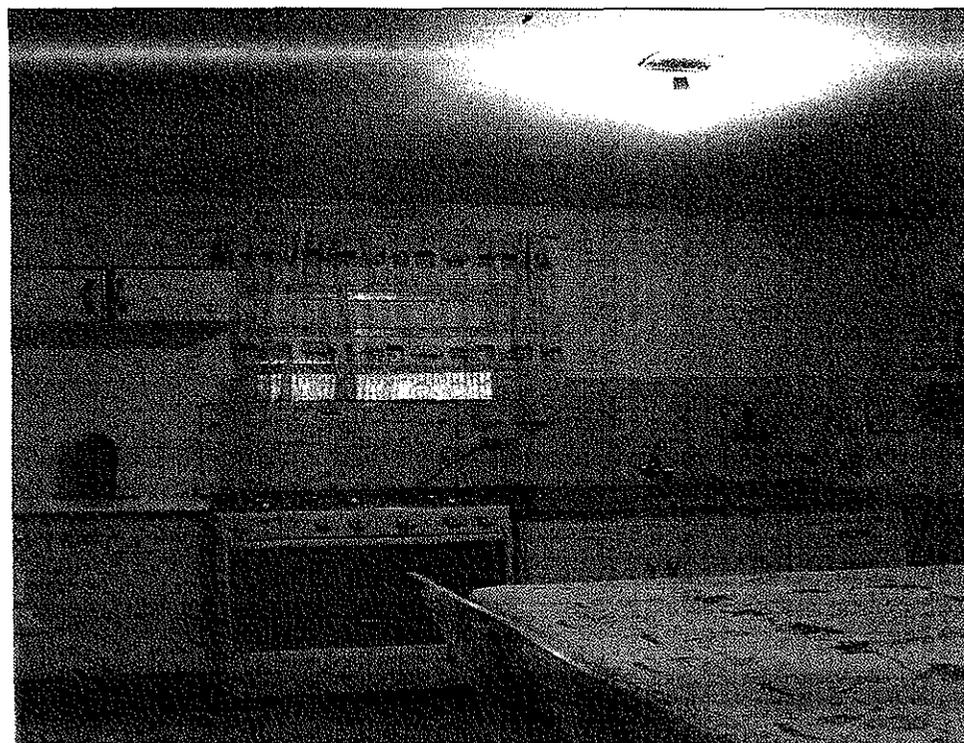


**Vista interna da Construção principal**

4379  
/

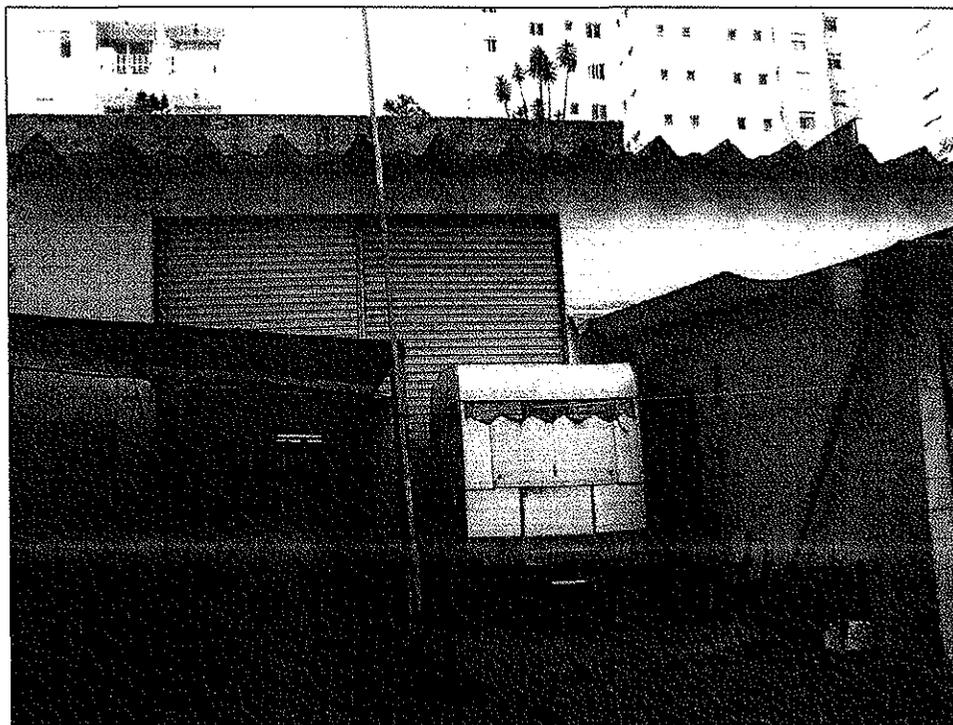


**Vista interna da Construção principal**



**Vista interna da Construção principal**

4B7S



Galpão



Vista interna do galpão

4376  
✱



**Vista geral do imóvel**



**Avenida Adolfo Pinheiro**

4377  
/

---

LAUDO DE AVALIAÇÃO  
BNI / VARIG - 008/2012

ANEXO III

MEMÓRIA DE CÁLCULO

2374  
 2374

PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS NO BAIRRO SANTO AMARO- SÃO PAULO/SP E PROXIMIDADES

Nº	ENDEREÇO	CIDADE/UF	TRANS.	ÁREA TERRENO	LOCAL		VALOR DE MERCADO	VALOR UNITÁRIO/Terreno	FONTE DE INFORMAÇÃO(011)	
1	Avenida Adolfo Pinheiro 1001-Santo Amaro	São Paulo/SP	Oferta	521,00	90,00	Bairro com bom desenvolvimento comercial	R\$ 2.500.000,00	R\$ 4.798,46	Raul Imoveis-Sr Sergio	5641-4646
2	Avenida Adolfo Pinheiro 1169-Santo Amaro	São Paulo/SP	Oferta	150,00	80,00	Bairro com bom desenvolvimento comercial	R\$ 700.000,00	R\$ 4.666,67	Erwin Maack Imoveis Srª Cecilia	5694-2222
3	Avenida Adolfo Pinheiro 1197-Santo Amaro	São Paulo/SP	Oferta	500,00	90,00	Bairro com bom desenvolvimento comercial	R\$ 2.000.000,00	R\$ 4.000,00	Erwin Maack Imoveis Srª Cecilia	5694-2222
4	Avenida Vereador Jose Diniz esq Marechal Deodoro	São Paulo/SP	Oferta	360,00	75,00	Trecho do bairro com medio/baixo desenvolvimento comercial	R\$ 1.200.000,00	R\$ 3.333,33	Delmo Imoveis-Mauricio	5524-0000
5	Avenida Vereador Jose Diniz 1000	São Paulo/SP	Oferta	1.500,00	75,00	Trecho do bairro com medio/baixo desenvolvimento comercial	R\$ 5.000.000,00	R\$ 3.333,33	Raul Imoveis-Sr Sergio	5641-4646
6	Rua Iguatinga	São Paulo/SP	Oferta	677,00	75,00	Bairro com bom desenvolvimento comercial	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.954,21	MB Negocios Imobiliaris	5521-1003

**PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO**

Área Terreno	900,00 m <sup>2</sup>
Local	80 pontos

**QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº	Índice Local	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Transposição	Fator Área	Valor Homog.
1	90	521,00	42,1%	R\$ 4.798,46	0,90	0,89	0,93	R\$ 3.585,23
2	80	150,00	83,3%	R\$ 4.666,67	0,90	1,00	0,80	R\$ 3.357,22
3	90	500,00	44,4%	R\$ 4.000,00	0,90	0,89	0,93	R\$ 2.973,31
4	75	360,00	60,0%	R\$ 3.333,33	0,90	1,07	0,89	R\$ 2.853,69
5	75	1.500,00	66,7%	R\$ 3.333,33	0,90	1,07	1,07	R\$ 3.410,99
6	75	677,00	24,8%	R\$ 2.954,21	0,90	1,07	0,93	R\$ 2.641,19

**CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

Número de dados	6
Graus de Liberdade	5
"t" de Student 80% bicaudal	1,43

Limite inferior	R\$	2.901,56
Média amostral	R\$	3.136,94
Limite superior	R\$	3.372,32

--	--	--

Valor máximo	R\$	3.585,23
Valor mínimo	R\$	2.641,19
Desvio padrão	R\$	368,07
Erro padrão da amostra	R\$	164,60
Coefficiente de variação		11,7%

Valor unitário adotado	R\$	3.136,94
Área Terreno		900,00
Valor final	R\$	2.823.246,40
Na prática	R\$	2.820.000,00

*[Handwritten signature and number 6379]*

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

tipo	VALOR PATRIMONIAL	
Terreno	R\$	2.820.000,00
Construções	R\$	189.000,00
Total	R\$	3.009.000,00

*[Handwritten signature]*  
4381



Etiqueta Arisp  
S12030009127D#01C-11/26

4382  
*[Handwritten signature]*

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula  
82.595

ficha  
1

São Paulo, 25 de julho de 19 80

Verificador: José Pinho

Verificador:

**IMÓVEL:** - PREDIO situado a Avenida Adolfo Pinheiro, nº 810, no 29º Subdistrito Santo Amaro, e seu terreno localizado a partir de 68 m mais ou menos da esquina da Rua São José e a 120 m mais ou menos da Rua Conde de Itu, medindo 15 m de frente, por 60 m de frente aos fundos, cu seja 900 m2, confrontando no lado direito de quem da rua, a lha para o imóvel com o prédio nº 760, do lado esquerdo com o prédio nº 816, e nos fundos com o prédio nº 725, da Rua São Benedito. - - -  
**CONTINUIANTE:** - 088.036.0009-4.

**PROPRIETÁRIO:** - DOMINGOS GHIGNETTO italiano, solteiro, maior, proprietário, domiciliado nesta Capital.

**REGISTRO ANTERIOR:** - Transcr. 26.098, deste Registro.

*[Handwritten signature]*  
MARIA DA GLÓRIA COSTA BARBOSA  
Oficial

**R.1/82.595:** - Por escritura de 21 de julho de 1.980, do 30º Cartório de Notas desta Capital, Livro 61, fls. 295, o ESFOLIO DE DOMINGOS GHIGNETTO, vendeu o imóvel a VARIG S.A. (VIAÇÃO AÉREA - RIO GRANDENSE), com sede em Porto Alegre-RS, (C.E.C. 92.772.821/0132-23), pelo valor de R\$10.500.000,00.-  
Data da matrícula.

*[Handwritten signature]*  
MARIA DA GLÓRIA COSTA BARBOSA  
Oficial

**R.2/82.595:** - Pelo mandado datado de 26 de novembro de 2.001, do Juízo de Direito da 30ª Vara Cível e respectivo Ofício desta Capital, expedido nos autos (Proc. nº 000.00.573455-0), da ação Ordinária que MARCELO DE SÁ MOREIRA MASAGÃO, (CPF nº 952.573.738-15), residente a Estrada do Lacer, 440, Granja Viana, Cotia, deste Estado, move contra VIAÇÃO AÉREA RIOGRANDENSE S/A, inscrita no CGC Nº 92.772.821/0132-23 com sede nesta Capital, na Praça Comandante Líneu Gomes, s/nº, Aeroporto de Congonhas, procede-se o registro da **HIPOTECA JUDICIÁRIA** sobre o imóvel desta matrícula, para garantir a execução da condenação da ré no pagamento da importância de R\$15.598,94, acrescido de juros de mora, perdas e danos, bem como honorários advocatícios constantes do título, nos termos da r. sentença de 01 de junho de 2.001.  
Data: - 28 de dezembro de 2001.

*[Handwritten signature]*  
VICENTE DE AQUINO CALEM  
Oficial Substituto

continua no verso

Integrante a documentação arquivada de competência deste Serviço em Registro de Imóveis  
R. 29 Subdistrito - SANTO AMARO e 27 Subdistrito - CARLA DO SODRHO, volume  
07 de outubro de 1980. e o Distrito de PARQUEIBIRÓS, estado de São Paulo em 1984



11RI 01304212

Etiqueta Arisp  
S12030009127D#01C-11/26

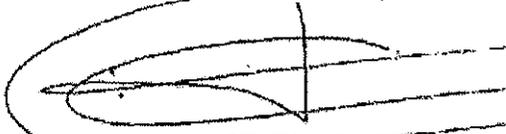
4383  
*[Handwritten signature]*

matrícula  
82.595

ficha  
01 verso

Av.3/82.595:- Por ofício SRP/DEL/RJ/CENTRO nº 86/2005, expedido em 19 de abril de 2005, pelo Ministério da Previdência Social, Secretaria da Receita Previdenciária, Delegacia RJ/Centro, e em cumprimento ao disposto no parágrafo 5º do artigo 64 da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997 e Instrução Normativa SRF/2002, art. 10 § 2º, proceda-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula, de propriedade da VARIG S/A - VIACÃO RIO GRANDENSE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 92.772.821/0132-23, passou a integrar o TERMO DE ARROLAMENTO DE BENS E DIREITOS (TAB), sendo certo ainda, que na ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos arrolados, a proprietária do imóvel deverá comunicar o fato à GEX/Divisão ou a Procuradoria Estadual, jurisdicionante do seu domicílio fiscal no prazo de 48 horas, e que o descumprimento dessa obrigação ensejara o requerimento imediato de Medida Cautelar Fiscal e a lavratura do competente auto de infração nos termos do art. 32 da Lei 8.212/91, inciso III.

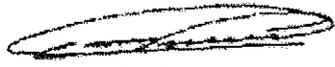
Data:- 20 de maio de 2005.



VICENTE DE AQUINO CALEMI  
Oficial Substituto

R.4/82.595:- Do mandado de 31 de janeiro de 2005, do Juízo de Direito das Execuções Fiscais Estaduais, extraída dos autos da execução fiscal nº 113.197.100, movida por FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra VARIG - VIACÃO AÉREA RIO GRANDENSE, já qualificada, verifica-se que o imóvel, foi penhorado, tendo sido dado a causa o valor de R\$ 1.870.674,14 e avaliado em R\$ 1.265.801,76, a nomeado depositário RICARDO JOSÉ BULLARA, RG. 7.342.869-3-SP e CPF nº 030.038.078-03.

Data:- 27 de maio de 2005.



José Pinho  
Escrivente Substituto

Av.5/82.595:- PENHORA  
Pela certidão de 09 de junho de 2010, expedida pela 19ª Vara do Trabalho desta Capital, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, extraída dos autos (processo nº 1415/2003 (01415001620035020019)) da ação de reclamação trabalhista movida por ENZO SALOMONI, portador da carteira de identidade RG nº 10.010.848-61, inscrito no CPF/MF sob o nº 263.374.790-68, brasileiro, casado,

- Continua na ficha 02 -



Etiqueta Arisp  
S12030009127D#01C-11/26

4384  
*[Handwritten signature]*

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula  
**82.595**

ficha  
**02**

Continuação

residente e domiciliado na cidade de Arujá, neste Estado, na Rua Alameda Urano, nº 130, São Bento, em face de VARIG S/A. VIAÇÃO AÉREA RIOGRANDENSE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 92.772.821/0132-23, já qualificada, o imóvel foi penhorado, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$476.724,63, e nomeado depositário ENZO SALOMONI.  
Data: - 17 de janeiro de 2011.

*[Handwritten signature]*  
Roberto Batiela da Costa  
Escrivente Substituto

CERTIFICADO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, no RJ Cartório 11º Oficial de Registro de Imóveis, em face da COMPLETA E REVOLUCIONÁRIA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, enfim todos os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como partição vintanária (Prov. 20/93 da CGJ, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça) e reflete a verdade e boa fé.

11º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS

CITACIÃO	R\$	32,00
ESTADO	R\$	4,36
IPSSP	R\$	4,64
Registro Civil	R\$	1,16
Tribunal de Justiça	R\$	1,16
T O T A L	R\$	55,28

São Paulo, 23 de Março de 2012

*[Handwritten signature]*  
Roberto Batiela da Costa  
Escrivente Substituto

Custos ao Estado e contribuição patrimonial recolhidos por conta.

Valores correspondentes ao cartório de Registro Civil e ao Tribunal de Justiça, separados nos órgãos mencionados.

Solicite Certidões também pelo nosso site: [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br)  
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS  
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP  
Tel.: (11)3779-0000

CÓPIA

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Empresarial da Comarca da  
Capital do Rio de Janeiro.

PROC. 0260447-16.2010.8.19.0001

912-9

RECUP EMP01 201202166088 08/05/12 14:43:26223147 1200000068

Licks Contadores Associados, empresa representada por Gustavo Licks e nomeada como administradora judicial das empresas falidas, já devidamente qualificadas nos autos do processo em epígrafe, vêm, perante este douto juízo, requerer a juntada do balanço das massas falidas.

Rio de Janeiro, 04 de maio de 2012.

  
**Gustavo Banho Licks**  
CRC-RJ 087.155/0-7

CÓPIA

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Empresarial da Comarca da  
Capital do Rio de Janeiro.

4.0-9

PROC. 0260447-16.2010.8.19.0001

RECOP EMPM 201202163009 08/05/12 14:40:38221614 120600068

Licks Contadores Associados, empresa representada por Gustavo Licks e nomeada como administradora judicial das empresas falidas, já devidamente qualificadas nos autos do processo em epígrafe, vêm, perante este Douto Juízo, expor, para ao final requerer a V. Exa. o que se segue:

O ilustre *Parquet*, em sua Promoção de fls. 3816/3817, solicita a este D. Juízo a intimação do Administrador Judicial para que este apresente relatório sucinto sobre os contratos advocatícios que dão azo ao pagamento mensal de honorários pela Massa Falida, bem como dos honorários fixados em decorrência da Administração Judicial, incluindo gestor e eventuais contratações de terceiros.

Neste diapasão, registre-se que todas as informações solicitadas já se encontram nos autos, por meio dos relatórios<sup>1</sup> regularmente apresentados por este Administrador Judicial, ao discriminar os gastos em razão das atividades exercidas pelo mesmo no cumprimento das atribuições que lhes são impostas pelo art. 22, III, o, da Lei nº 11.101/05<sup>2</sup>.

Em relação aos honorários deste Administrador Judicial, registramos que os mesmos foram fixados às fls. 764v do processo de falência, conforme determina o artigo 24 do referido diploma legal<sup>3</sup>, sendo que atualmente o valor corresponde a R\$ 13.486,00 (treze mil quatrocentos e oitenta e seis reais).

Desta forma, este Douto Juízo da 1ª Vara Empresarial determinou<sup>4</sup> que os honorários deveriam corresponder ao montante de *"3% (três por cento) do ativo imobilizado, a ser pago em 24 parcelas, considerando o valor contábil e, ao final, o pagamento da diferença entre o valor contábil histórico e o efetivamente apurado nas alienações judiciais. Ao MP."*

Como cediço, com o fito de preservar os ativos, no mesmo decreto de quebra também foi determinada a continuação das atividades das empresas falidas e, por tal razão, o juízo houve por bem determinar a constituição de um gestor

---

<sup>1</sup> Fls. 3046/3069, 3165/3186, 3608/3624.

<sup>2</sup> Art. 22. Ao administrador judicial compete, sob a fiscalização do juiz e do Comitê, além de outros deveres que esta Lei lhe impõe: III – na falência: o) requerer todas as medidas e diligências que forem necessárias para o cumprimento desta Lei, a proteção da massa ou a eficiência da administração.

<sup>3</sup> Art. 24. O juiz fixará o valor e a forma de pagamento da remuneração do administrador judicial, observados a capacidade de pagamento do devedor, o grau de complexidade do trabalho e os valores praticados no mercado para o desempenho de atividades semelhantes.

<sup>4</sup> O aludido despacho foi exarado em 17 de janeiro de 2011 e o Ministério Público, às fls. 1168, elaborou uma série de questionamentos em relação aos honorários do Administrador Judicial, tendo V. Exa proferido decisão de fls. 1204 ratificando o percentual de 3% (três por cento) anteriormente estipulado.

judicial para gerir as unidades produtivas referentes às atividades de treinamento de aeronautas e de comunicação de rádio categoria "A", aquelas que orientam os pilotos nos pousos e decolagens<sup>5</sup>.

Sua nomeação foi determinada por este D. Juízo às fls. 552, na data de 10 de novembro de 2010, sendo certo que sua remuneração perfaz atualmente a importância de R\$ 7.950,00 (sete mil novecentos e cinqüenta reais).

Ressalte-se que na data de 29 de novembro de 2010, o Ministério Público tomou ciência e não se opôs a nomeação do gestor e a fixação de seus honorários.

No que tange aos contratos de honorários advocatícios, conforme relatórios apresentados, estes foram fixados em consonância com o que determina a lei que versa sobre o processo falimentar<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> O Gestor Judicial foi nomeado às fls. 552, em decisão proferida em 10/11/2010, tendo o Ministério Público tomado ciência de tal decisão em 29/11/2010.

<sup>6</sup> Art. 22. Ao administrador judicial compete, sob a fiscalização do juiz e do Comitê, além de outros deveres que esta Lei lhe impõe:

III – na falência:

- c) relacionar os processos e assumir a representação judicial da massa falida;
- e) apresentar, no prazo de 40 (quarenta) dias, contado da assinatura do termo de compromisso, prorrogável por igual período, relatório sobre as causas e circunstâncias que conduziram à situação de falência, no qual apontará a responsabilidade civil e penal dos envolvidos, observado o disposto no art. 186 desta Lei;
- f) arrecadar os bens e documentos do devedor e elaborar o auto de arrecadação, nos termos dos arts. 108 e 110 desta Lei;
- g) avaliar os bens arrecadados;
- h) contratar avaliadores, de preferência oficiais, mediante autorização judicial, para a avaliação dos bens caso entenda não ter condições técnicas para a tarefa;
- i) praticar os atos necessários à realização do ativo e ao pagamento dos credores;
- j) requerer ao juiz a venda antecipada de bens perecíveis, deterioráveis ou sujeitos a considerável desvalorização ou de conservação arriscada ou dispendiosa, nos termos do art. 113 desta Lei;
- l) praticar todos os atos conservatórios de direitos e ações, diligenciar a cobrança de dívidas e dar a respectiva quitação;
- m) remir, em benefício da massa e mediante autorização judicial, bens apenados, penhorados ou legalmente retidos;
- n) representar a massa falida em juízo, contratando, se necessário, advogado, cujos honorários serão previamente ajustados e aprovados pelo Comitê de Credores;
- o) requerer todas as medidas e diligências que forem necessárias para o cumprimento desta Lei, a proteção da massa ou a eficiência da administração;

Ademais, cabe destacar que existe uma multiplicidade de demandas, extremamente complexas e, ainda, a questão geográfica, visto que existe uma gama variada de processos espalhados por quase todas as unidades da Federação<sup>7</sup>.

Diante do que foi até aqui exposto, espera ter satisfeito a determinação deste Douto Juízo, bem como a promoção do *Parquet*.

Rio de Janeiro, 04 de maio de 2012.

  
**Gustavo Banho Licks**  
**CRC-RJ 087.155/0-7**

---

p) apresentar ao juiz para juntada aos autos, até o 10o (décimo) dia do mês seguinte ao vencido, conta demonstrativa da administração, que especifique com clareza a receita e a despesa;

q) entregar ao seu substituto todos os bens e documentos da massa em seu poder, sob pena de responsabilidade;

r) prestar contas ao final do processo, quando for substituído, destituído ou renunciar ao cargo.

Art. 117. Os contratos bilaterais não se resolvem pela falência e podem ser cumpridos pelo administrador judicial se o cumprimento reduzir ou evitar o aumento do passivo da massa falida ou for necessário à manutenção e preservação de seus ativos, mediante autorização do Comitê.

§ 1º O contratante pode interpelar o administrador judicial, no prazo de até 90 (noventa) dias, contado da assinatura do termo de sua nomeação, para que, dentro de 10 (dez) dias, declare se cumpre ou não o contrato.

§ 2º A declaração negativa ou o silêncio do administrador judicial confere ao contraente o direito à indenização, cujo valor, apurado em processo ordinário, constituirá crédito quirografário.

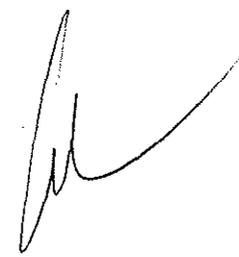
<sup>7</sup> Tem-se buscado redução substancial do passivo em âmbito trabalhista, cível e tributário.

1385

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Rio de Janeiro.

PROC. 0260447-16.2010.8.19.0001

J. A. interessada.  
Causa do RP.  
Eae, 14/5/12



RECOP EMP01 20120216608 08/05/12 14:41:26129147 1200000068

Licks Contadores Associados, empresa representada por Gustavo Licks e nomeada como administradora judicial das empresas falidas, já devidamente qualificadas nos autos do processo em epígrafe, vêm, perante este douto juízo, requerer a juntada do balanço das massas falidas.

Rio de Janeiro, 04 de maio de 2012.



**Gustavo Banho Licks**  
CRC-RJ 087.155/0-7

4386  
*[Handwritten signature]*

**Demonstrações Contábeis  
referentes aos exercícios  
findos em 31 de dezembro  
de 2006 e 2005,  
e  
Parecer dos Auditores  
Independentes**

**S/A (Viação Aérea Rio-  
Grandense)  
“Em Recuperação  
Judicial”**

4387  


**S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE) - "EM  
RECUPERAÇÃO JUDICIAL (ANTERIORMENTE  
DENOMINADA VARIG S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO-  
GRANDENSE) - "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL"**

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS  
REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM  
31 DE DEZEMBRO DE 2006 E 2005, E PARECER  
DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

4388  


S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE) - "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (ANTERIORMENTE DENOMINADA VARIG S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE) - "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL"

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006 E 2005

CONTEÚDO

Relatório dos auditores independentes

Relatório da gestão judicial

Quadro 1 - Balanços patrimoniais

Quadro 2 - Demonstração dos resultados

Quadro 3 - Demonstração das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto)

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis

**PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

Aos Acionistas e Diretores da

S. A. (Viação Aérea Rio-Grandense) - "Em Recuperação Judicial" (anteriormente denominada

VARIG S.A. (Viação Aérea Rio-Grandense) - "Em Recuperação Judicial"

Porto Alegre - RS

1. Fomos contratados para examinar o balanço patrimonial da S.A. (Viação Aérea Rio-Grandense) - "Em Recuperação Judicial" ("Companhia"), em 31 de dezembro de 2006, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do passivo a descoberto e das origens e aplicações de recursos correspondentes ao exercício findo naquela data, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.
2. A administração da Companhia não nos apresentou a "Carta de Responsabilidade da Administração" referente às demonstrações contábeis findas em 31 de dezembro de 2006. Dessa forma, nas circunstâncias, não nos foi possível obter evidências de que a administração reconhece sua responsabilidade pela preparação, apresentação adequada e aprovação das Demonstrações Contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
3. Em 31 de dezembro de 2006, a Companhia deixou de apresentar as demonstrações das origens e aplicações de recursos, que são requeridas como parte das informações contábeis mínimas.
4. Em 20 de julho de 2006, a Companhia, em consonância com o Plano de Recuperação Judicial aprovado pela Assembléia Geral de Credores, alienou, por meio de leilão público, a chamada UPV - Unidade Produtiva VARIG, compreendendo um conjunto de bens e direitos intangíveis e bens móveis necessários à continuidade e desenvolvimento das operações de transporte aéreo regular antes realizadas pela Companhia e por sua parte relacionada Rio Sul Linhas Aéreas S.A. - "Em Recuperação Judicial". Considerando que o Certificado de Homologação de Empresas Aéreas - CHETA da arrematante da UPV só foi obtido em 14 de dezembro de 2006, os documentos e as transações realizadas pelo arrematante entre a data da alienação e a obtenção do CHETA foram registrados nas demonstrações contábeis da Companhia. Considerando as relevantes alterações em seu quadro de funcionários e na estrutura de controles internos e negociações pendentes junto à arrematante, a Companhia não concluiu até o encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2006 a análise e conciliação desses registros e, com isso, essas demonstrações contábeis contêm saldos representativos da UPV, conforme mencionado na nota explicativa nº 1.

**PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

Aos Acionistas e Diretores da  
S. A. (Viação Aérea Rio-Grandense) - "Em Recuperação Judicial" (anteriormente denominada  
VARIG S.A. (Viação Aérea Rio-Grandense) - "Em Recuperação Judicial"  
Porto Alegre - RS

5. Não recebemos a totalidade das respostas às nossas cartas de circularização enviadas às instituições financeiras da Companhia. Adicionalmente, a Companhia não possui conciliação e extratos bancários para a totalidade dos saldos registrados em caixa e bancos. Dessa forma, não nos foi possível, nas circunstâncias, efetuar procedimentos alternativos de auditoria que nos possibilitassem concluir quanto à adequação dos referidos saldos contábeis registrados nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2006, bem como avaliar possíveis operações ou garantias não informadas.
6. A Companhia não apresentou conciliação, composição e documentação suporte referente à totalidade dos clientes registrados na rubrica "Contas a receber". Dessa forma, não nos foi possível, nas circunstâncias, efetuar procedimentos alternativos de auditoria que nos possibilitassem concluir quanto à adequação dos saldos contábeis registrados na rubrica contas a receber e provisão para créditos de liquidação duvidosa, em 31 de dezembro de 2006.
7. Em 31 de dezembro de 2006, a Companhia não realizou inventário físico dos seus estoques, bem como não nos apresentou documentação suporte para os saldos representativos de estoques e custos dos serviços prestados. Como consequência, não nos foi possível, nas circunstâncias, efetuar procedimentos alternativos de auditoria que nos possibilitassem opinar quanto à adequação dos referidos saldos contábeis, bem como avaliar se esses ativos são realizáveis.
8. A Companhia não possui a composição e as devidas documentações suporte referentes aos saldos das rubricas depósitos em garantia e outros depósitos, nos montantes de R\$10.815 mil e R\$17.776 mil, respectivamente, registrados na rubrica "Depósitos Especiais" em 31 de dezembro de 2006. Dessa forma, não foi possível, nas circunstâncias, concluirmos sobre o saldo apresentado na rubrica acima mencionada naquela data-base.
9. Não nos foram apresentados o controle analítico e as devidas documentações suporte dos valores registrados nas rubricas "Impostos a recuperar" e "Taxas, impostos e contribuições" na data-base de 31 de dezembro de 2006. Dessa forma, não foi possível, nas circunstâncias, concluirmos sobre o saldo apresentado na rubrica acima mencionada naquela data-base.

**PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

Aos Acionistas e Diretores da

S. A. (Viação Aérea Rio-Grandense) - "Em Recuperação Judicial" (anteriormente denominada VARIG S.A. (Viação Aérea Rio-Grandense) - "Em Recuperação Judicial")

Porto Alegre - RS

10. A Companhia possui atrasos no pagamento de salários, verbas rescisórias e encargos trabalhistas. Considerando que a folha de pagamentos não está conciliada com os registros contábeis, não nos foi possível, nas circunstâncias, efetuar procedimentos alternativos de auditoria que nos possibilitassem concluir quanto à avaliação das provisões trabalhistas e à totalidade, exatidão e apresentação dos referidos saldos contábeis. Adicionalmente, em conformidade com o Código Tributário Nacional - CTN, o sujeito passivo é responsável pelo pagamento ou recolhimento dos impostos incidentes na fonte sobre rendimentos pagos à pessoa física que integram a base de cálculo do imposto devido na declaração de ajuste anual de seus colaboradores. Dessa forma, os procedimentos adotados pela Administração quanto à não observância do estabelecido na legislação tributária, poderá ser questionado pelas autoridades fiscais competentes.
11. Em 11 de abril de 2006, o Ministério da Previdência Social e a Secretaria de Previdência Complementar decretaram a liquidação extrajudicial dos planos de benefícios I e II e a intervenção no Instituto AERUS de Seguridade Social, patrocinado pela Companhia. As obrigações relacionadas à cobertura de reserva atuarial sobre os benefícios concedidos e o passivo atuarial estão registrados contabilmente na rubrica "Empréstimos, Financiamentos e Debêntures", baseadas nas condições contratuais e na avaliação atuarial, respectivamente pelos saldos conciliados de 17 de julho de 2006. Os possíveis efeitos contábeis e financeiros dependerão da finalização dos processos de intervenção e liquidação extrajudicial.
12. Conforme nota explicativa nº 11, a Companhia possui R\$29.884 mil à pagar às empresas ligadas, sendo as principais Nordeste Linhas Aéreas S.A. - "Em recuperação Judicial" e a Fundação Ruben Berta. Para o referido montante, não obtivemos composição analítica e respectivos contratos de mútuo que suportem as transações. Não nos foi possível, nas circunstâncias, efetuar procedimentos alternativos de auditoria que nos possibilitassem concluir quanto à adequação dos referidos saldos contábeis.

**PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

Aos Acionistas e Diretores da

S. A. (Viação Aérea Rio-Grandense) - "Em Recuperação Judicial" (anteriormente denominada VARIG S.A. (Viação Aérea Rio-Grandense) - "Em Recuperação Judicial")

Porto Alegre - RS

13. Conforme descrito na nota explicativa n° 19, em 4 de julho e 22 de outubro de 2006, a Companhia, por não ter atingido todas as condições para a manutenção no Programa de Parcelamento Especial - PAES, foi excluída do programa no que se refere às contribuições ao Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS e à Receita Federal do Brasil, respectivamente. No entanto, em 31 de dezembro de 2006, a Companhia manteve a contabilização e a classificação das dívidas de acordo com as condições estabelecidas no programa. Até a presente data não há medidas administrativas cabíveis junto ao órgão gestor para sua reintegração ao PAES. Como consequência, nesta data, a Companhia deveria refazer os cálculos da dívida e ter registrado os acréscimos legais de atualização de débitos fiscais referente à exclusão do Parcelamento Especial (PAES). Pelo fato de os novos cálculos terem sido efetuados de forma global, não temos como opinar sobre o saldo da referida dívida.
14. A Companhia não possui composição e a devida documentação suporte referente ao saldo do parcelamento de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS no montante de R\$4.226 mil. Dessa forma, não foi possível, nas circunstâncias, concluirmos sobre o saldo apresentado na rubrica "Financiamentos de Obrigações Fiscais".
15. Não recebemos resposta às nossas cartas de circularização enviadas aos assessores jurídicos da Companhia. Não nos foi possível, nas circunstâncias, efetuarmos procedimentos alternativos de auditoria que nos possibilitassem concluir quanto à adequação dos saldos contábeis registrados nas rubricas de "Provisão para Contingências" e "Depósitos Judiciais", bem como avaliar a existência de possíveis contingências não registradas.
16. Não nos foi apresentado o controle analítico, e as devidas documentações suportes referentes à totalidade dos valores registrados nas rubricas "Outras contas a receber" e "Outras contas a pagar" na data-base de 31 de dezembro de 2006. Dessa forma, não foi possível, nas circunstâncias, concluirmos sobre os saldos apresentados nas referidas rubricas naquela data-base.

**PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

Aos Acionistas e Diretores da

S. A. (Viação Aérea Rio-Grandense) - "Em Recuperação Judicial" (anteriormente denominada VARIG S.A. (Viação Aérea Rio-Grandense) - "Em Recuperação Judicial")  
Porto Alegre - RS

17. Conforme descrito nas notas explicativas nº 1 e nº 28, as obrigações da Companhia junto aos seus credores, para habilitação do processo de recuperação judicial, foram confirmadas até 31 de dezembro de 2005. As divergências entre os registros contábeis da Companhia e os créditos pleiteados pelos credores foram provisionadas nas demonstrações contábeis pelos valores mais conservadores e estão sendo analisadas pelo Administrador do Processo de Recuperação Judicial e perito judicial apontado. Os créditos impugnados estão sendo discutidos judicialmente. A conversão dos saldos em moeda estrangeira e as atualizações monetárias das obrigações foram realizadas de forma global, devido à falta de um controle individualizado dos títulos em aberto. Conseqüentemente, o registro da totalidade das obrigações dependerá da finalização das análises e dos processos judiciais em andamento dos créditos impugnados. A Administração não possui expectativa sobre a possibilidade de haverem ajustes relevantes decorrentes desse processo.
18. Em decorrência da integração das atividades operacionais da Companhia com as empresas ligadas Rio Sul Linhas Aéreas S. A. - "Em Recuperação Judicial" e Nordeste Linhas Aéreas S. A. - "Em Recuperação Judicial", os resultados globais auferidos são distribuídos entre as empresas substancialmente em razão da participação de cada uma no total da frota combinada. Em 31 de dezembro de 2006, a Companhia não revisou a distribuição das receitas de vôo com base no total da frota combinada, considerando as relevantes alterações ocorridas nas empresas, conforme descrito na nota explicativa nº 1. Conseqüentemente, não temos condições de assegurar que o resultado das operações não tenha efeitos relevantes sobre a demonstração do resultado e das mutações do passivo a descoberto relativo ao exercício findo naquela data.
19. Não obtivemos a totalidade da documentação suporte para as contas de despesas operacionais selecionadas em nossos exames. Adicionalmente, os recálculos realizados para validar os saldos de "Variações Monetárias de Obrigações e Créditos", registrados em resultado apresentaram inconsistências. Dessa forma, não nos foi possível, nas circunstâncias, efetuar procedimentos alternativos de auditoria que nos possibilitassem concluir quanto à adequação dos referidos saldos registrados no resultado da Companhia em 31 de dezembro de 2006 e, bem como atestar quanto à correta classificação destes saldos.

**PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

Aos Acionistas e Diretores da  
S. A. (Viação Aérea Rio-Grandense) - "Em Recuperação Judicial" (anteriormente denominada  
VARIG S.A. (Viação Aérea Rio-Grandense) - "Em Recuperação Judicial"  
Porto Alegre - RS

20. Administração da Companhia não avaliou a existência de eventuais transações e eventos subseqüentes à data dessas demonstrações contábeis e anterior à emissão deste parecer, inclusive com relação aos assuntos mencionados neste parecer, conforme requerido pela Deliberação CVM nº 505. Desta forma, não foi possível, nas circunstâncias, obter evidências de auditoria suficientes e apropriadas de que todas as transações e eventos ocorridos nesse período, e que poderiam requerer ajustes nas Demonstrações Contábeis, foram identificados.
21. As demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1º foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às Companhias em regime normal de operações, que pressupõem a realização e recuperação dos ativos, bem como a liquidação das obrigações no curso normal dos negócios. A Companhia encontra-se em processo de Recuperação Judicial e vem apresentando expressivos prejuízos e, em 31 de dezembro de 2006 o passivo circulante excedia o ativo circulante em R\$5.735.434 mil e o passivo a descoberto era de R\$14.867.542 mil. Adicionalmente, as condições financeiras da Companhia indicam a necessidade de captação de relevantes recursos no curto e longo prazos para possibilitar a manutenção de suas atividades. A continuidade dos negócios da Companhia dependerá do sucesso das medidas que estão sendo desenvolvidas pela Administração e da implementação do Plano de Recuperação Judicial aprovado pelos credores, conforme descrito no Relatório de Administração e na nota explicativa nº 1. Portanto, as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006 não incluem qualquer ajuste relativo à realização e classificação dos valores de ativos ou aos valores e à classificação de passivos que seriam requeridos caso não venha continuar operando.
22. Devido à relevância dos assuntos mencionados nos parágrafos 2 a 21, a extensão do nosso exame não foi suficiente para nos possibilitar emitir, e por isso não emitimos opinião sobre as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1º.



4395

## PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Acionistas e Diretores da  
S. A. (Viação Aérea Rio-Grandense) - "Em Recuperação Judicial" (anteriormente denominada  
VARIG S.A. (Viação Aérea Rio-Grandense) - "Em Recuperação Judicial"  
Porto Alegre - RS

23. As Demonstrações Contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2005, cujos valores são apresentados para fins de comparabilidade, foram por nós examinadas e o nosso parecer, datado de 20 de março de 2006, foi emitido sem ressalva e com parágrafos de ênfases semelhantes aos assuntos mencionados nos parágrafos 12 e 20 acima.

Porto Alegre, 01 agosto de 2009.

BDO Auditores Independentes

4396



S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE) - "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (ANTERIORMENTE DENOMINADA VARIG S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE) - "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL"

RELATÓRIO DA GESTÃO JUDICIAL

1. SENHORES CREDORES E ACIONISTAS:

Apresentamos o Balanço Patrimonial levantado em 31 de dezembro de 2006 e a respectiva Demonstração dos Resultados correspondente ao período findo naquela data, acompanhados do relatório dos auditores independentes sobre revisão especial da S.A. (Viação Aérea Rio-Grandense) - "Em Recuperação Judicial", anteriormente denominada "VARIG" S.A. (Viação Aérea Rio-Grandense) - "Em Recuperação Judicial". Em face de não mais podermos usar a expressão VARIG, por ter sido vendida, doravante para melhor compreensão de todos, a empresa será denominada, no que couber, "Companhia" ou "Empresa". Os valores estão expressos em milhares de reais, exceto se de outra forma explicitado.

A S.A. (Viação Aérea Rio-Grandense) - "Em Recuperação Judicial", explora comercialmente, mediante concessão ou autorização dos poderes públicos competentes, transportes aéreos em geral, de passageiros, bagagens e cargas, por meio de linhas e serviços aéreos domésticos e internacionais.

Em decorrência das dificuldades financeiras enfrentadas, a Companhia e as partes relacionadas Rio Sul Linhas Aéreas S.A. e Nordeste Linhas Aéreas S.A., ambas "Em Recuperação Judicial", ingressaram no regime jurídico da Lei nº 11.101/05, a nova Lei de Falências e Recuperação de Empresas (LRE), com pedido de recuperação judicial fundamentado nos artigos 47 e 48 do citado Diploma Legal, formulado ao Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, que formou o processo nº 2005.001.072887-7, deferido em 22/06/05 pelo então Juízo de Direito da Oitava Vara Empresarial, atualmente transferido para a 1ª Vara.

Por força da disposição do artigo 65 da Nova Lei Falimentar, toda a Diretoria Executiva foi afastada e o MM Juízo da 1ª VE/RJ, por decisão de 15/12/05, decidiu transferir todos os poderes de administração, temporariamente, do acionista controlador para os credores, passando eles, a partir daí, a decidirem por tudo o que se fizer necessário ao desenvolvimento da atividade empresarial.

Em 19 de dezembro de 2005, a Assembléia Geral de Credores aprovou o Plano de Recuperação Judicial apresentado pela Companhia e pelas partes relacionadas. Subseqüentemente, em 5 de janeiro de 2006, o Colégio Deliberante da Fundação Ruben Berta ratificou essa aprovação.

4394  


**S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE) - "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (ANTERIORMENTE DENOMINADA VARIG S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE) - "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL"**

**RELATÓRIO DA GESTÃO JUDICIAL**

Em 09 de maio de 2006, foi realizada assembléia Geral de credores a qual aprovou: a) alteração no Plano de Recuperação Judicial, autorizando a alienação judicial; b) a novação dos prazos de pagamento dos créditos das diversas classes de credores concursais, bem como a modificação dos contratos visando ao estabelecimento de critérios de correção (variação do dólar americano ou IGPM) e de juros.

Em 17 de julho de 2006, foi realizada assembléia geral de credores que aprovou modificações no Plano de Recuperação Judicial, as quais podem ser sumariadas da seguinte forma:

- a) Aprovou alienação por meio de leilão judicial da UPV - Unidade produtiva VARIG e examinou proposta apresentada pela Varig Logística S.A.
- b) Alteração da forma de pagamento dos credores concursais, de forma que parte do preço da alienação referida anteriormente fosse feita por meio de debêntures específicas emitidas pela sociedade adquirente em benefício dos credores Classe I e II e Credores extraconcursais.
- c) A criação de uma Cia cuja natureza jurídica será uma SPE - Sociedade de Propósitos Específicos, com objetivo de administrar os ativos e recursos das empresas recuperadas.

Em 20 de julho de 2006, foi realizado o leilão judicial dos bens compreendidos pela UPV - Unidade Produtiva VARIG, tendo sido arrematante a Aéreo Transportes Aéreos S.A., atualmente denominada de VRG Linhas Aéreas S.A., mediante o lance de R\$ 52.324.800,00, aproximadamente US\$ 24 milhões. A UPV, além da assunção de exigências e obrigações, compreendeu: (a) todo um conjunto de bens e direitos intangíveis e bens móveis necessários à continuidade e desenvolvimento das operações de transporte aéreo regular nacional e internacional, antes realizadas pelas empresas S.A. (Viação Aérea Rio-Grandense) e Rio Sul Linhas Aéreas S.A., excluídos o CHETA (Certificado de Homologação de Empresa de Transporte Aéreo), Hotrans (Autorização de Vôo) e Slots (Espaços nos Aeroportos) pertencentes à Nordeste Linhas Aéreas S.A., todas em recuperação judicial; (b) os contratos e suas garantias então vigentes; (c) o complexo de bens e direitos relacionados à operação de vôo, excluídos os bens imóveis e o ativo circulante pertencentes às empresas; (d) as obrigações de transportes (transportes a executar); (e) reservas e manutenção; (f) marcas e titularidades das empresas que contivessem a expressão VARIG, em suas formas diversas, com exceção das marcas Rio Sul e Nordeste; (g) manuais, bancos de dados, softwares e sistema de hardware necessário às operações aéreas entre outras.

4398



S.A. (Viação Aérea Rio-Grandense) - "Em Recuperação Judicial"

**S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE) - "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (ANTERIORMENTE DENOMINADA VARIG S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE) - "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL"**

#### **RELATÓRIO DA GESTÃO JUDICIAL**

Em 16 de agosto de 2006, reunidos em Assembléia, os credores decidiram pela nomeação do Sr. MIGUEL DAU para o cargo de Gestor Judicial da Companhia, como único executivo, que teve vigência até 31/03/08 quando se afastou do cargo, tendo sido nomeado para substituí-lo o Sr. AURÉLIO VILAR PENELAS.

Em decorrência do leilão e do Plano de Recuperação Judicial, foram destituídos da Companhia um total de 7.316 funcionários entre os meses de julho e dezembro de 2006, cujas verbas rescisórias, no montante total de R\$878.962, foram provisionadas pela Companhia.

Devido ao atraso na homologação do CHETA, a UPV criada em 20 de julho de 2006, somente teve seus registros contábeis de receitas e despesas lançadas corretamente, de forma segregada às operações remanescentes das empresas S.A. (Viação Aérea Rio-Grandense) - "Em Recuperação Judicial" e Rio Sul Linhas Aéreas S.A., a partir de 14 de dezembro de 2006. Da mesma forma, as demonstrações contábeis apresentadas nessas Informações Anuais não contêm nenhum ajuste relativo à realização e classificação de ativos ou à exigibilidade e classificação de passivos que seriam requeridos na impossibilidade de a Companhia continuar operando ou nas condições previstas no Plano de Recuperação Judicial aprovado.

Vimos esclarecer ao mercado sobre o atraso para finalizar a análise e contabilização dos atos financeiros de despesas e receitas ocorridos de julho a dezembro de 2006 para concretizarmos o fechamento das demonstrações contábeis anuais desse período, com parecer da Auditoria Externa BDO Trevisan, conforme esclarecido em nossos comunicados anteriores ao mercado, vejam nossa carta GJ-091/08 de 02/04/08, protocolo de envio do arquivo pelo site da C.V.M. de nº 156.687, em que citamos diversos aspectos oriundos da atividade empresarial alheios à nossa vontade, os quais motivaram o atraso na liberação das citadas informações.

S.A. (Viação Aérea Rio-Grandense) - "Em Recuperação Judicial"

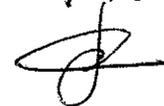
4399  
JZ

**S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE) - "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (ANTERIORMENTE DENOMINADA VARIG S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE) - "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL"**

**RELATÓRIO DA GESTÃO JUDICIAL**

Relembrando o que já foi divulgado em nossa correspondência citada, nossas dificuldades para contabilização dos atos e fatos ocorridos aumentaram com a venda da chamada UPV - Unidade Produtiva VARIG, que compreendia um conjunto de bens móveis e direitos intangíveis necessários à continuidade das operações de transportes aéreos, antes realizado pela Companhia e também pela Rio Sul Linhas Aéreas S.A., a partir de 20 de julho de 2006 e se prolongou até 14 de dezembro de 2006, quando finalmente a ANAC liberou a autorização para a empresa compradora, tudo conforme consta dos autos do processo judicial nº 2005.001.072887-7 em curso na 1ª Vara Empresarial/RJ.

Em síntese, os fatos empresariais já divulgados exigiram o registro de atos contábeis que precisavam ser inventariados, analisados, auditados, e não tínhamos mais a equipe especializada de antes para efetivar os registros, depois a devida reconciliação, e nem mesmo o sistema contábil SAP R/3 do qual nos servíamos. Ao final, esse quadro administrativo e operacional provocou o atraso na entrega das informações ao mercado, o que ora se cumpre.

4400  
**S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE) - "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (ANTERIORMENTE DENOMINADA VARIG S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE) - "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL"****RELATÓRIO DA GESTÃO JUDICIAL****2. DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO**

Um sumário do desempenho econômico-financeiro da S.A. (Viação Aérea Rio-Grandense) - "Em Recuperação Judicial Consolidado" e S.A. (Viação Aérea Rio-Grandense) - "Em Recuperação Judicial" e das partes relacionadas Rio Sul e Nordeste (combinado) para os períodos de doze meses findos em 31 de dezembro 2006 e 2005 está apresentado a seguir:

	S.A.	S.A. CONTROLADORA		S.A., RIO SUL E NORDESTE	
	Controladora			COMBINADO	
	junho-06	2006	2005	2006	2005
Receita líquida	2.211.082	2.611.967	6.644.898	2.624.099	6.711.165
Receita líquida - Operações de voo	2.152.284	2.504.749	6.402.997	2.515.613	6.466.836
Custo dos serviços prestados - Operações de voo	(2.123.415)	(2.656.940)	(5.295.661)	(2.725.992)	(5.354.304)
Despesas comerciais	(336.258)	(441.700)	(1.053.657)	(443.526)	(1.064.659)
Despesas administrativas	(73.282)	(116.960)	(178.021)	(117.463)	(180.836)
<b>Resultado de voo</b>	<b>(380.671)</b>	<b>(710.851)</b>	<b>(124.342)</b>	<b>(771.368)</b>	<b>(132.963)</b>
Outras receitas líquidas	58.798	107.218	241.901	108.486	244.329
Outros custos operacionais	(96.222)	(180.471)	(206.198)	(180.471)	(206.198)
Resultado de acordos operacionais	47.320	47.320	(9.289)	47.320	(9.289)
<b>Resultado da atividade - EBIT</b>	<b>(370.775)</b>	<b>(736.784)</b>	<b>(97.928)</b>	<b>(796.033)</b>	<b>(104.121)</b>
Participação frente a receita líquida	-16.8%	-28.2%	-1.5%	-30.3%	-1.6%
Despesas financeiras líquidas	(68.891)	(1.660.144)	(393.180)		
Resultado de participações	0	(87.725)	(126.440)		
Outros	(1.430.505)	(4.462.023)	(859.226)		
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(1.870.171)</b>	<b>(6.946.676)</b>	<b>(1.476.774)</b>		

Juízo de Direito da 1ª Vara Empresarial  
Processo:

## CERTIDÃO

Certifico e dou fé que:

**ENCERREI** à fls. 4400 o 22º volume destes autos.

**INICIEI** à fls. \_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_ volume destes autos.

Rio, 18 / 05 / 2012.