

**Bni** BOLSA DE  
NEGÓCIOS  
IMOBILIÁRIOS

---

---

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

---

**LAUDO DE AVALIAÇÃO  
BNI VARIG - 002/2013**

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

**OBJETO:** VAGA DE GARAGEM SITUADA NA AVENIDA  
IPIRANGA, Nº 925, BOX 109 – 6º andar –  
EDIFÍCIO CONJUNTO CINERAMA – CENTRO,  
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP.

**OBJETIVO:** DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO  
PARA VENDA.

**REF.: JUNHO/2013**

---

---

---

## 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 Conjunto Cinerama	
6.2 - Unidade avalianda	
7.0 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS .....	06/09
7.1 – Avaliação de Vaga de Garagem	
8.0 – CONCLUSÃO .....	09/09

### ANEXOS:

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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1.0 - OBJETIVO

O presente estudo patrimonial, **S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE) "FALIDO"**, solicitado por tem por objetivo a determinação do Valor de Mercado para Venda, da vaga de garagem localizada na **Avenida Ipiranga, nº 925 / Box 109 / 6º andar – Edifício Conjunto Cinerama – Centro - 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 a vaga de garagem situada à **Avenida Ipiranga, nº 925 Box 109 / 6º andar - Edifício Conjunto Cinerama, Centro - Município de São Paulo/SP**, nesta data são de:

IMÓVEL	ÁREA CONSTRUÍDA	MATRICULA 5ºRGI/SP	VENDA
Vaga de Garagem	33,30 m <sup>2</sup>	94.765	<b>R\$ 6.000,00</b>

*Obs: Área construída informada na Certidão do 5º RGI/SP.*

### 3.0 – PREMISSAS BÁSICAS

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-2/2011 da ABNT, além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados – Circulares nº 260 de 8 de julho de 2004 e 284 de 15 de fevereiro de 2005), etc.

Cabe salientar ainda que, face ao objetivo deste trabalho, que o imóvel foi avaliado sob a premissa de encontrar-se livre, bem como isento de ônus judiciais e extrajudiciais e de quaisquer comprometimentos ou gravames.

As informações fornecidas pela consultante e/ou pelos representantes credenciados pela mesma consideradas satisfatórias, idôneas e tecnicamente adequadas ao processo, tendo sido a vistoria realizada na data de 27/05/2013, 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.

#### 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 - 14653-02/2011 (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.	09	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>

---

## 5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

### 5.1 - Localização:

**Endereço:** O imóvel está situado 6º andar do Edifício Conjunto Cinerama com entrada principal pela Av. Ipiranga, nº 925 e entrada suplementar pela Rua Timbiras nº 445, Centro - Município de São Paulo/SP, no trecho entre as Avenidas São João e Rio Branco.

### 5.2 - Logradouro de Situação

A Avenida Ipiranga, que integra o bairro do centro, está delimitada pelas Av. Sen. Queiros e Rua da Consolação. Apresenta traçado retilíneo, perfil plano com duas pistas asfaltadas, separadas por canteiro central, passeios laterais largos, em pedras portuguesas ou cimentados e iluminação a especial à base de vapor de mercúrio, com tráfego intenso de veículos em ambos os sentidos, classificando-se como principal logradouro de circulação e comercial do bairro.

### 5.3 - Equipamentos Urbanos

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

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

### 5.4 - Circunvizinhança

Na vizinhança mais imediata do imóvel são encontrados edifícios comerciais de médio a alto padrão sócio-econômico, com até 30 pavimentos, sobrados antigos adaptados para uso comercial, instituições governamentais e religiosas, destacando-se nas proximidades a Praça da República.

### 5.5 - Transportes

Pelas Avenidas Paulista, São João e Rua da Consolação, entre outras, circulam diversas linhas de ônibus comuns e especiais, complementadas pelos trens do Sistema Metropolitano de São Paulo, através das Estações República e Luz, proporcionando excelente ligação com os demais bairros da cidade e municípios vizinhos.

---

## 6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO

### 6.1 - Edifício Cinerama

Trata-se de um edifício comercial, erigido em estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria revestida, composto de subsolo, pavimento térreo (portaria e galeria com lojas comerciais), sobreloja, pavimentos de garagem e pavimentos tipos com salas comerciais.

Apresenta a fachada em concreto pintado, com esquadrias de alumínio e vidros lisos nos pavimentos. Com padrão construtivo normal, idade de cerca de 40 anos, apresenta o hall principal com piso em granito, paredes com pé-direito duplo, em pintura sobre massa e portas em vidros blindex, teto em laje. O acesso vertical é garantido por elevadores com capacidade para 17 passageiros, além de escadas de ligação com degraus em mármore, com ante-câmara e portas corta-fogo.

### 6.2 - Unidade Avalianda – Vaga de Garagem

Trata-se de 01 (uma) vaga de garagem, localizada no 6º andar do edifício, determinada como BOX 109.

**Área exclusiva da vaga:** 33,304m<sup>2</sup>

**Vida útil prevista:** 80 anos.

**Idade aparente:** 40 anos.

**Vida útil residual:** 40 anos.

**Estado de conservação:** Regular.

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

## 7.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Como não há número suficiente de ofertas específicas de vagas de garagem na região de influência do imóvel avaliando utilizaremos "O Método Comparativo de Amostras de Mercado" para salas comerciais e aplicaremos um percentual equivalente a 5% sobre o valor médio do metro quadrado construído encontrado no estudo, determinando assim o valor do metro quadrado da vaga de garagem. Este método permite através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado, a comparação direta com outros imóveis semelhantes, recentemente transacionados ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas no mercado, sendo ponderados, tecnicamente, os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação de valores.

---

Assim, com base nos elementos obtidos na pesquisa desenvolveu-se o estudo comparativo, através da Estatística Clássica (Teoria das pequenas amostras), sobre as amostras 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.

Utilizaremos como referencia de sala comercial no Edificio Scarpa a unidade 11 (grupo de salas comerciais que pertenceram a Varig).

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

#### **F1 - FATOR OFERTA**

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função das características de acabamento do imóvel e, do mercado imobiliário local, variando em torno de 10% a 30%, conforme o imóvel. Sendo aplicado a este caso fator 0,90 para compra e venda.

#### **F2 - FATOR DE PADRAO CONTRUTIVO**

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função do movimento e importancia comercial, dos mesmos considerando-se razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,6 a 1,40. Sendo Grau 10 – 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 numero de vagas de garagem relativa dos mesmos, considerando-se 5% do valor do imóvel para cada vaga a ele pertencente. Sendo razoável a utilização de fatores dentro da faixa de: 0,5 a 1,50.

#### **F4 - FATOR DE LOCAL (LOCALIZAÇÃO)**

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel em avaliação, em função da localização em relação a maior importância



econômica para a região em estudo, considerando-se como razoável a utilização dentro da faixa de: 0,50 a 1,50.

#### F5 - FATOR DE ÁREA

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

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

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

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

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

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

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:

<b>INTERVALO DE CONFIANÇA A 80% VENDA</b>			
<b>ÁREA</b>	<b>Limite Inferior</b>	<b>Valor Central</b>	<b>Limite Superior</b>
35,00m <sup>2</sup>	R\$ 3.139,50/m <sup>2</sup>	R\$ 3.492,33/m <sup>2</sup>	R\$ 3.845,16/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.

Assim, tendo em vista o acima exposto aplicaremos ao valor do Limite CENTRAL uma taxa de 5% equivalente ao valor proporcional da vaga de garagem em função da sala comercial e, considerando que todas as variáveis independentes formadoras de valores foram consideradas, atribuímos ao imóvel, conforme suas características físicas (área, conservação, etc.), o seguinte valor, em números redondos (vide cálculos Anexo III):

<b>IMÓVEL</b>	<b>MATRICULA 5ºRGI/SP</b>	<b>VENDA</b>
<b>VAGA DE GARAGEM BOX 103</b>	<b>94.765</b>	<b>R\$ 6.000,00</b>

**- Atribuição de Valor**

Tendo em vista que todas as variáveis independentes formadoras de valores foram consideradas e, ainda:

1. *Tratar-se de uma vaga de garagem em prédio com salas comerciais;*
2. *Tratar-se de amostra composta de ofertas;*


**8.0 - CONCLUSÃO:**


Baseados no escopo acima desenvolvido e considerando todos os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local, **AVALIAMOS os Valores de Mercado para Venda**, para vaga de garagem situada na **Avenida Ipiranga, nº 925 Box 109 6º andar – Edifício Conjunto Cinerama- Centro - Município de São Paulo/SP**, em:

IMÓVEL	ÁREA CONSTRUÍDA	MATRICULA 5º RGI/SP	VENDA
Vaga de Garagem	33,30 m <sup>2</sup>	94.765	R\$ 6.000,00

**Obs: Área construída informada na Certidão do 5º RGI/SP.**

Rio de Janeiro, 10 de junho de 2013.

  
**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 seqüência de 1 a 9, todas devidamente rubricadas.

**ANEXOS:**

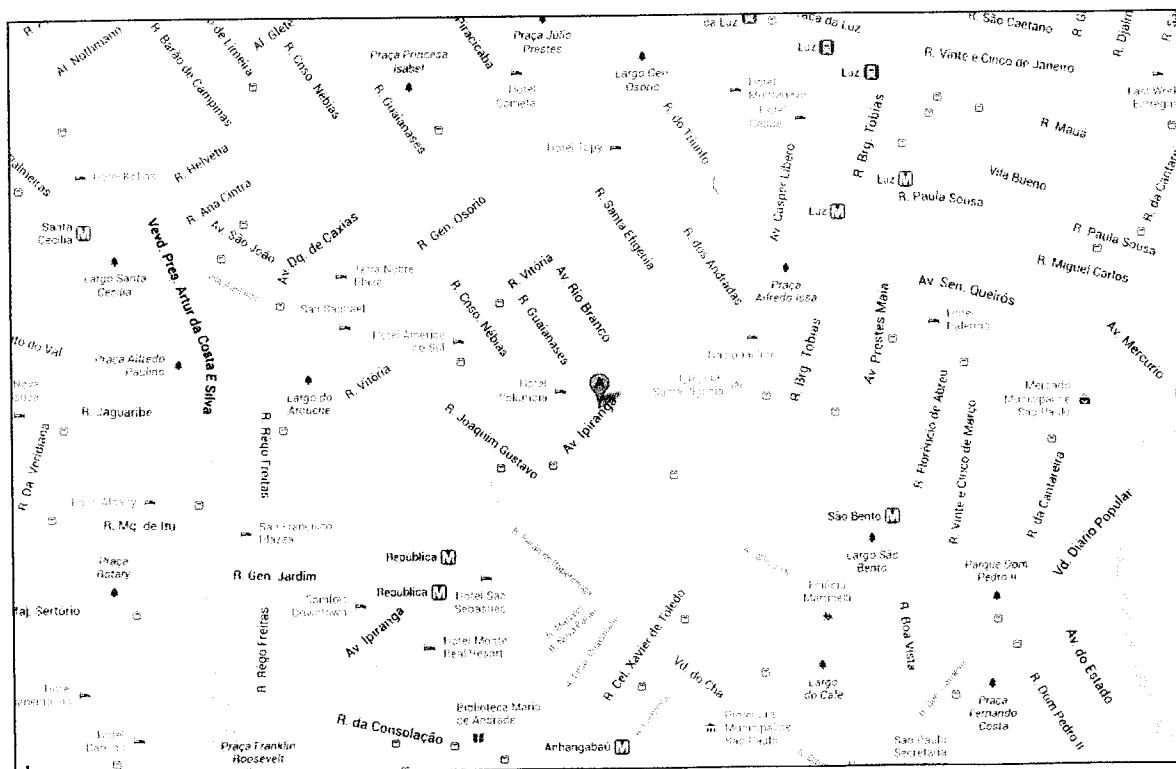
- I CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO
- II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- III MEMÓRIA DE CÁLCULO

---

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**  
**BNI/VARIG - 002/2013**

**ANEXO I**

**CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO**



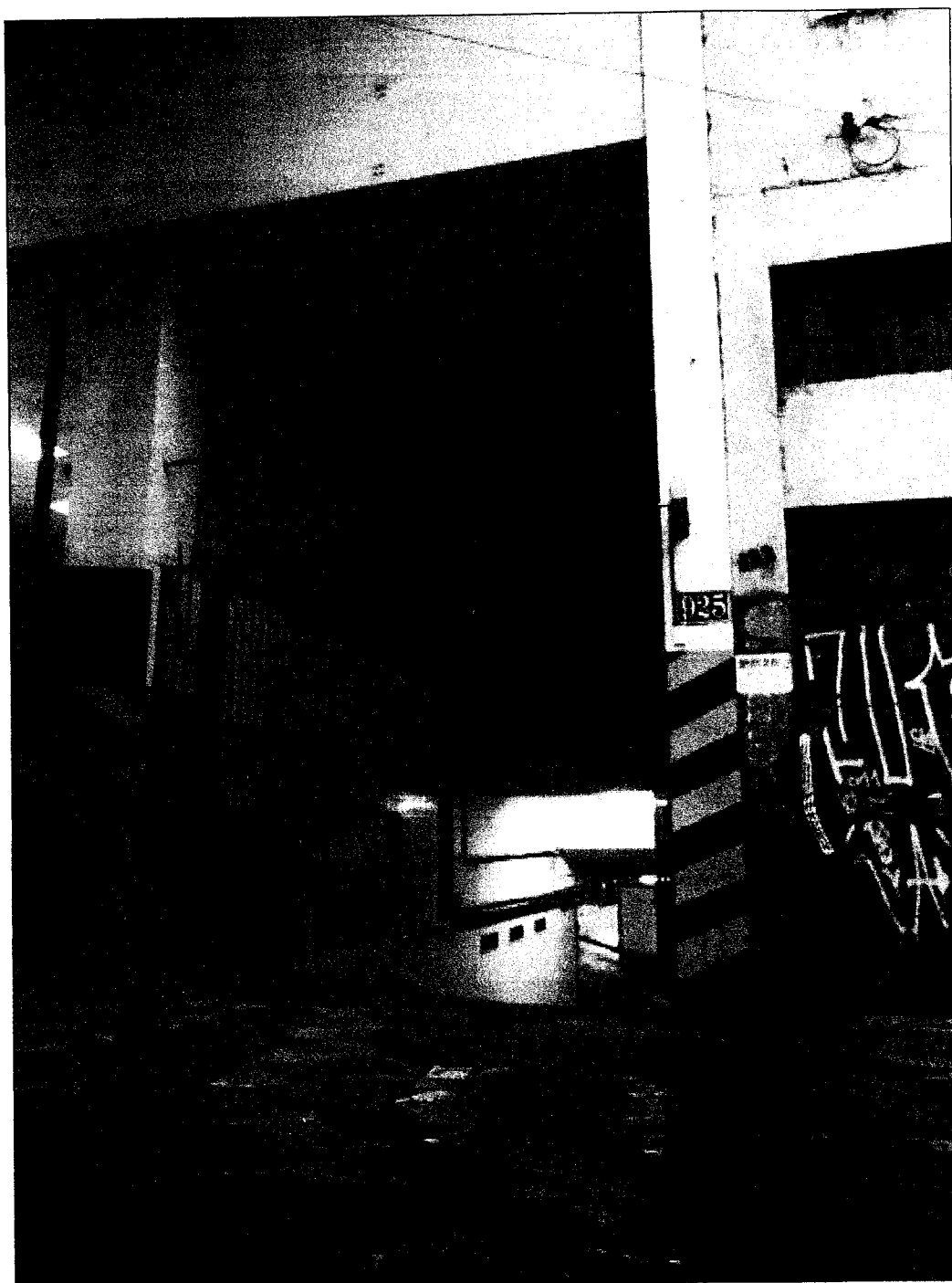
Fonte: Google Maps.

---

**LAUDO DE AVALIAÇÃO  
BNI/VARIG - 002/2013**

**A N E X O   I I**

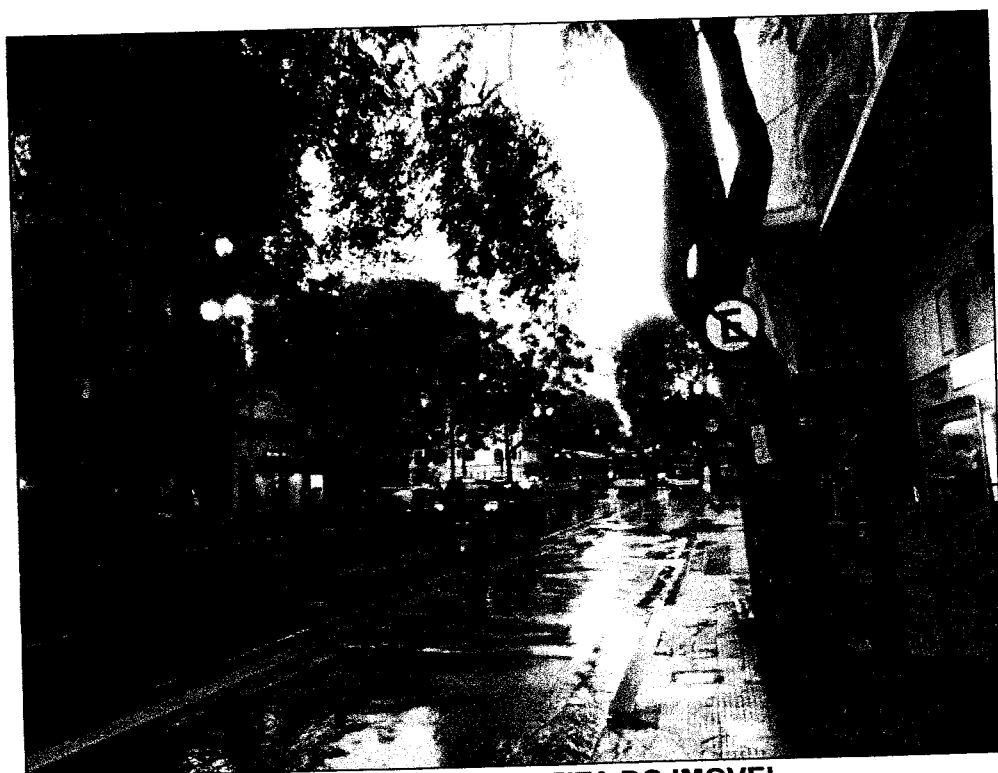
**DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO**



**AV. IPIRANGA, 925 – ACESSO GARAGEM EDIFICIO CONJUNTO CINERAMA**



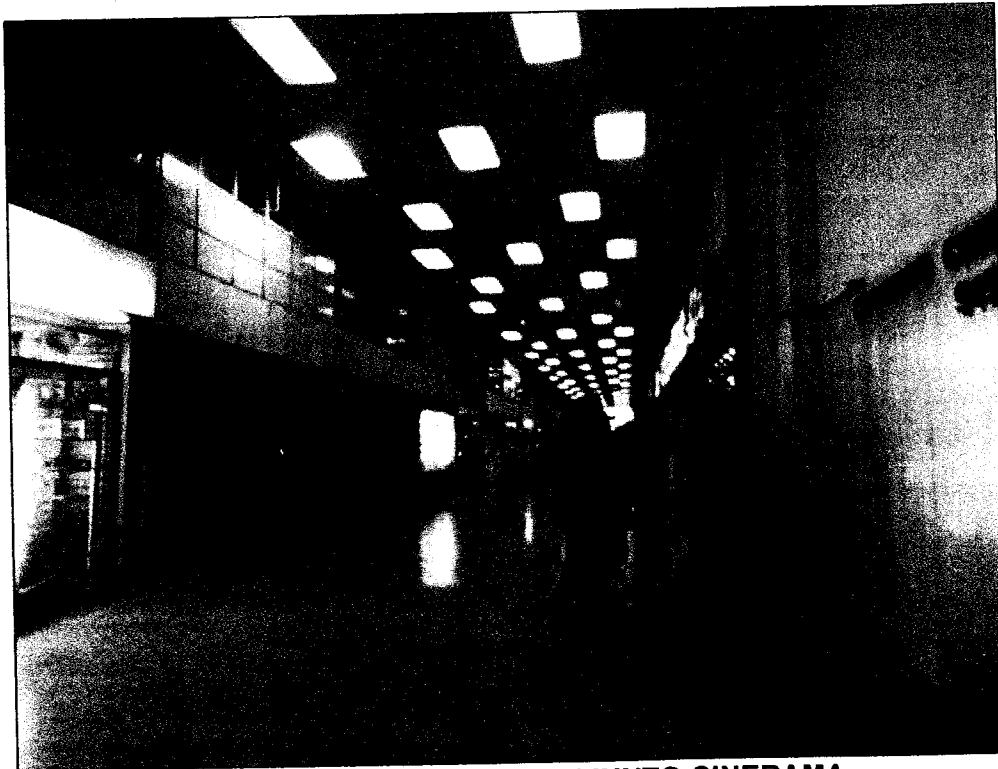
**EDIFÍCIO CONJUNTO CINERAMA – AV IPIRANGA – SP/SP**



**LOGRADOURO A DIREITA DO IMÓVEL**

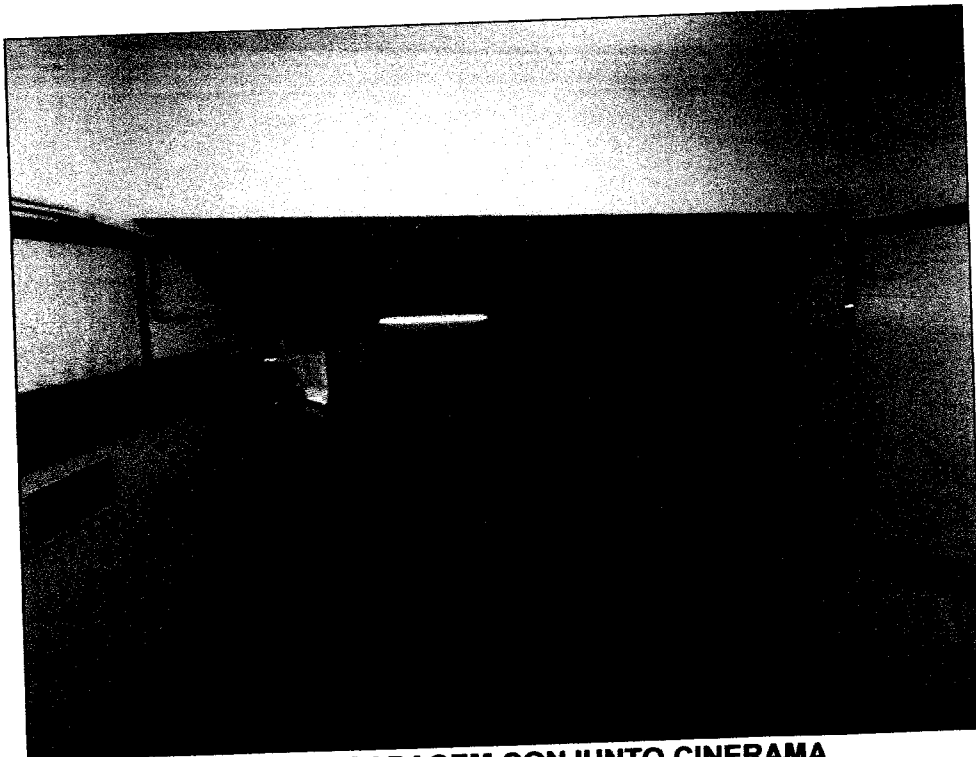


**LOGRADOURO A ESQUERDA DO IMOVEL**

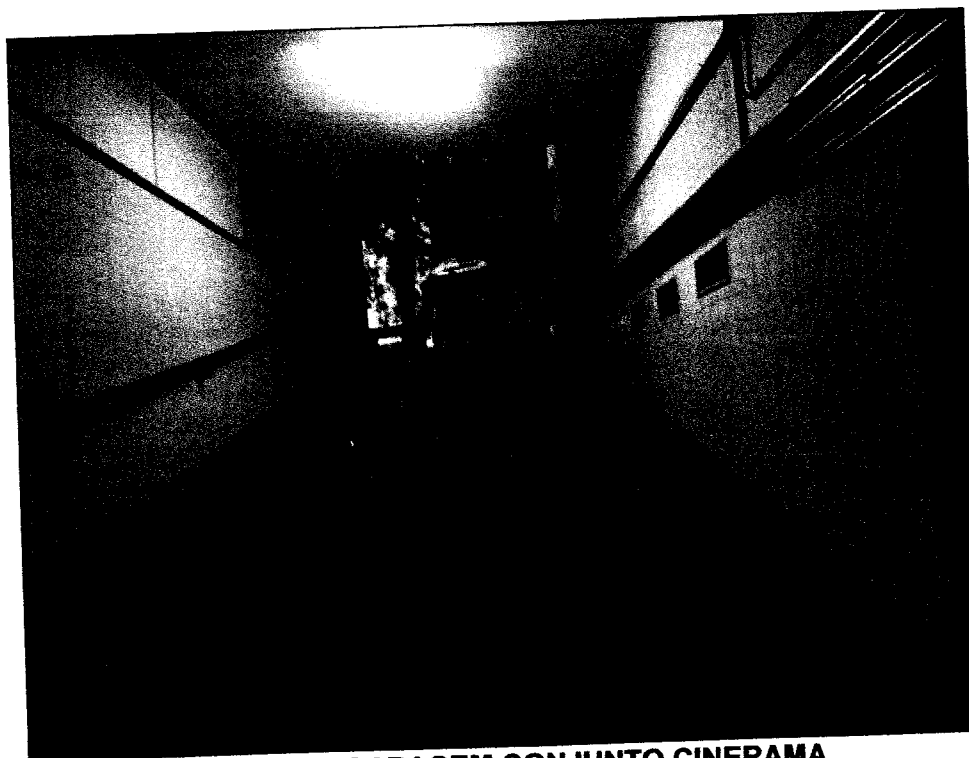


**GALERIA DE LOJAS DO CONJUNTO CINERAMA**

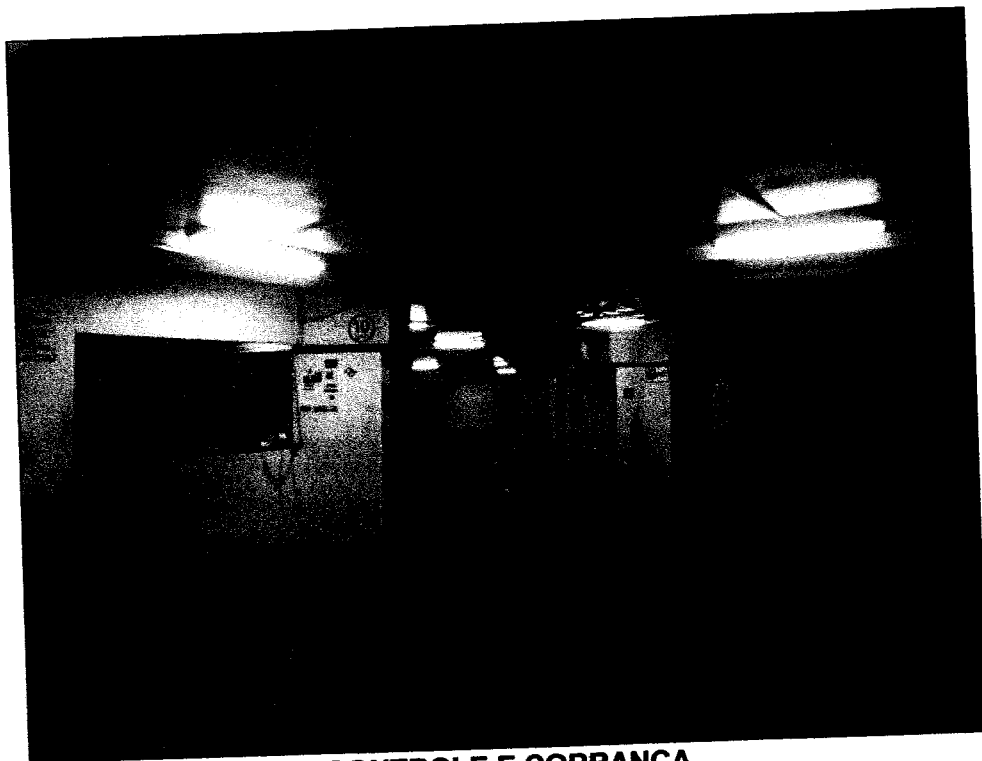




**ACESSO A GARAGEM CONJUNTO CINERAMA**



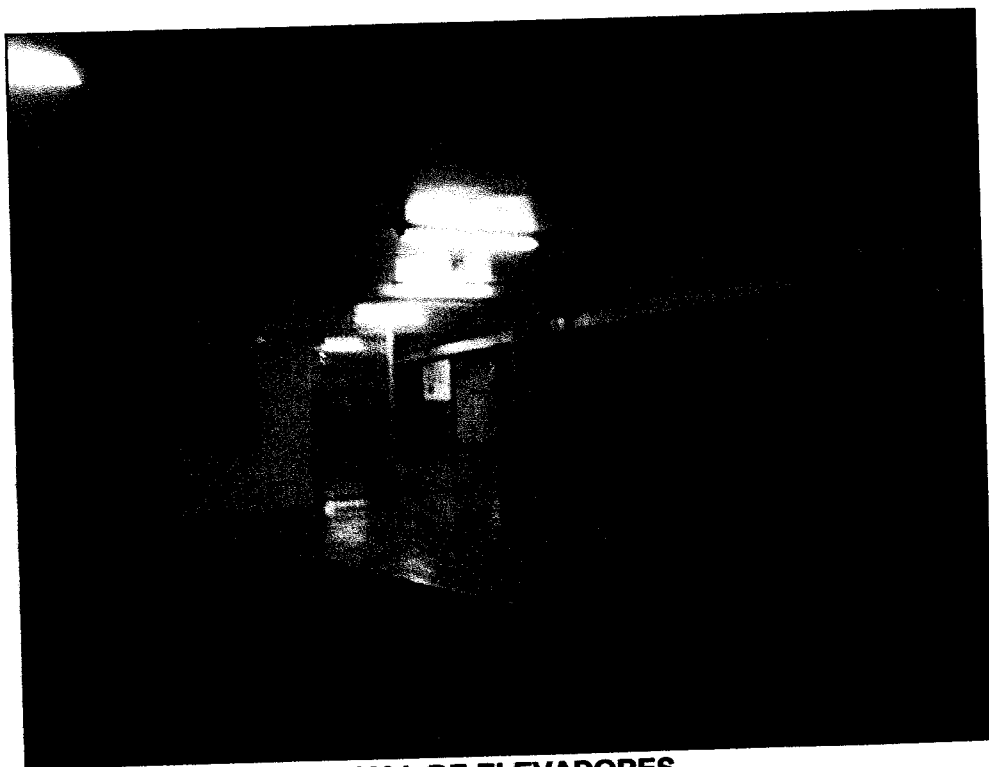
**ACESSO A GARAGEM CONJUNTO CINERAMA**



**CONTROLE E COBRANÇA**



**ACESSO**



**HALL DE ELEVADORES**

---

**LAUDO DE AVALIAÇÃO  
BNI/VARIG - 002/2013**

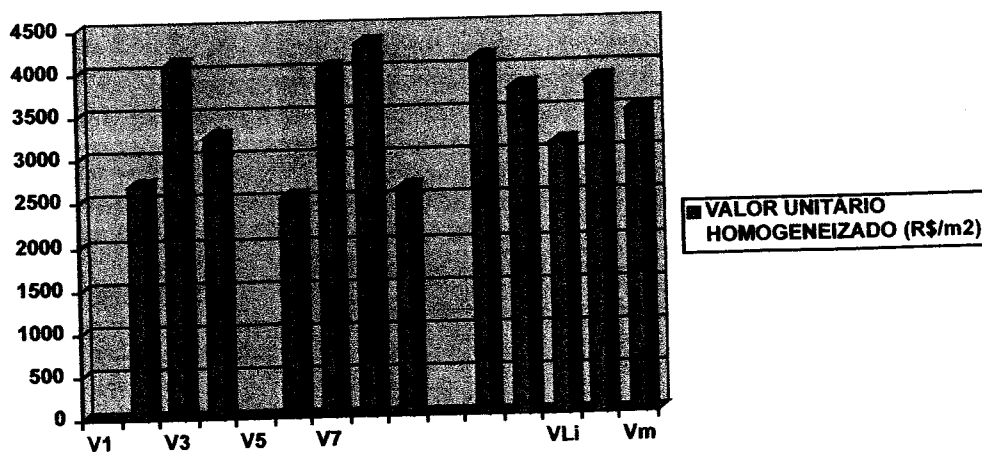
**ANEXO III**

**MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**GRÁFICO DOS RESÍDUOS - VENDA SALAS COMERCIAIS**

ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO ESTIMADOS (R\$/m <sup>2</sup> )
V1	
V2	R\$ 2.700,00
V3	R\$ 4.096,07
V4	R\$ 3.252,31
V5	
V6	R\$ 2.557,31
V7	R\$ 4.024,41
V8	R\$ 4.307,11
V9	R\$ 2.627,95
V8	
V10	R\$ 4.103,83
V11	R\$ 3.762,00
V12	

**LIMITE INFERIOR** : R\$ 3.139,50/m<sup>2</sup>  
**LIMITE SUPERIOR** : R\$ 3.845,16/m<sup>2</sup>  
**MÉDIA** : R\$ 3.492,33/m<sup>2</sup>



Amplitude do intervalo: 27,00% (Grau III)

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI/VARIG 002/2013

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

maio-13

Nº	Tipo	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	LOCALIZACAO	ÁREA	PADRAO CONSTRUTIVO	VALOR DE MERCADO	VAGA GARAGEM	VALOR UNITÁRIO	FONTE DE INFORMACÃO	DDD	TELEFONE
1	Sala Comercial	AV. PRESTES MAIA	CENTRO	SAO PAULO	100,00	35,00	8,00	R\$ 105.000,00	-	R\$ 3.000,00	MARCELO LARA	11	3027-7954
2	Sala Comercial	RUA 24 DE MAIO	CENTRO	SAO PAULO	100,00	48,00	8,00	R\$ 210.000,00	-	R\$ 4.375,00	PAULO LEARDI	11	3095-2000
3	Sala Comercial	LARGO PAISSANDU	CENTRO	SAO PAULO	100,00	78,00	8,00	R\$ 255.000,00	-	R\$ 3.269,23	NEROUDE PERES	11	97178-6802
4	Sala Comercial	AV. 9 DE JULHO	CENTRO	SAO PAULO	100,00	80,00	8,00	R\$ 205.000,00	-	R\$ 2.562,50	VIEIRA DE CARYALHO	11	3826-7432
5	Sala Comercial	RUA BENJAMIN CONSTANT	CENTRO	SAO PAULO	100,00	132,00	8,00	R\$ 500.000,00	-	R\$ 3.787,88	FORTY	11	5574-0610
6	Sala Comercial	RUA BARÃO DE ITAPETINGA	CENTRO	SAO PAULO	100,00	106,00	8,00	R\$ 395.000,00	-	R\$ 3.726,42	JHI	11	3256-9311
7	Sala Comercial	AV. PERSTES MAIA	CENTRO	SAO PAULO	100,00	34,00	8,00	R\$ 100.000,00	-	R\$ 2.941,18	MAGDA GARCIA	11	8730-5417
8	Sala Comercial	AV IPIRANGA	CENTRO	SAO PAULO	100,00	72,00	8,00	R\$ 300.000,00	-	R\$ 4.166,67	EMBRAC	11	3217-8622
9	Sala Comercial	RUA FORMOSA	CENTRO	SAO PAULO	100,00	120,00	8,00	R\$ 430.000,00	-	R\$ 3.583,33	MARCELO LARA	11	3027-7954
(*)	Avaliando	AV. IPIRANGA, 925	CENTRO	SAO PAULO	100,00				-				

LAUDO DE AVALIAÇÃO BNI/VARIG - 002/2013

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - AV Ipiranga, 919/401 - Centro - SP/SP	
Área Equivalente	35,00 m <sup>2</sup>
Local	100,00
Padrão 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	Padrão Construtivo	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Vaga de Garagem	Fator Padrão	Fator local	Fator Área	Valor Homog.
1	100,00	0	8,00	0,0%	R\$ 3.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 2.700,00
2	100,00	0	8,00	37,1%	R\$ 4.375,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,04	R\$ 4.096,07
3	100,00	0	8,00	122,9%	R\$ 3.269,23	0,90	1,00	1,00	1,00	1,11	R\$ 3.252,31
4	100,00	0	8,00	128,6%	R\$ 2.562,50	0,90	1,00	1,00	1,00	1,11	R\$ 2.557,31
5	100,00	0	8,00	277,1%	R\$ 3.787,88	0,90	1,00	1,00	1,00	1,18	R\$ 4.024,41
6	100,00	0	8,00	105,7%	R\$ 4.166,67	0,90	1,00	1,00	1,00	1,15	R\$ 4.307,11
7	100,00	0	8,00	2,9%	R\$ 2.941,18	0,90	1,00	1,00	1,00	0,99	R\$ 2.627,95
8	100,00	0	8,00	105,7%	R\$ 4.166,67	0,90	1,00	1,00	1,00	1,09	R\$ 4.103,83
9	100,00	0	8,00	242,9%	R\$ 3.583,33	0,90	1,00	1,00	1,00	1,17	R\$ 3.762,00

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	9
Graus de Liberdade	8
"t" de Student 80% bicauc	1,4

Valor máximo	R\$ 4.307,11
Valor mínimo	R\$ 2.557,31
Desvio padrão	R\$ 712,82
Erro padrão da amostra	R\$ 252,02
Coefficiente de variação	20%

Limite inferior	R\$ 3.139,50
Média amostral	R\$ 3.492,33
Limite superior	R\$ 3.845,16

Valor unitário adotado	R\$ 3.492,33
Área	35,00 m <sup>2</sup>
Valor final	R\$ 122.231,59
Na prática	R\$ 122.000,00

Chouvenet	Sup. = 1,14
p/9 elem. =	1,92
Inf. =	1,31

todos são pertinentes

VALOR PROPORCIONAL A VAGA DE GARAGEM BOX 109			
Valor m <sup>2</sup> Sala Comercial	Percentual p/ Vaga	Valor m <sup>2</sup> Vaga Garagem	Área Equivalente (m <sup>2</sup> )
R\$ 3.492,33	5%	R\$ 174,62	34,00
			R\$ 5.936,96
			R\$ 6.000,00



## SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

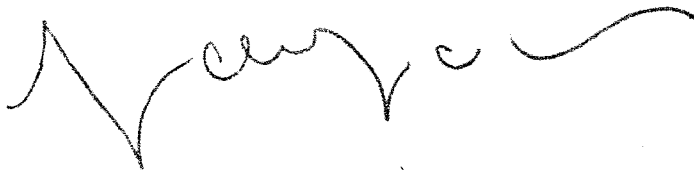
**RINALDO J. MONTEALBANO**, Oficial Designado do 5.º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada,

### CERTIFICA

que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles pela transcrição n. 94.765, feita em data de 10 de setembro de 1.973, SERVIÇOS AEREOS CRUZEIRO DO SUL S/A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado da Guanabara, à Av. Rio Branco no 128, 8o andar, adquiriu por compra feita a TITO DE MELLO ZARVOS e sua mulher EVANGELINA UCHOA ZARVOS e FRANCISCO ALVES LINHARES NETO e sua mulher HAYDEE HELENA ZARVOS LINHARES e ESPÓLIO DE HAYDEE DE MELLO ZARVOS, autorizado por alvará transcrito no título, nos termos da escritura de 25 de junho de 1.973, das notas do 21o Tabelião desta Capital, Lvo 171-EBP, fls. 208, pelo preço de Cr\$ 8.900,00, o box no 109 no 6o andar ou piso I do Conjunto Cinerama, situado à Av. Ipiranga no 925 e rua Timbiras no 445, possuindo a área total construída de 33,3040m<sup>2</sup>, correspondendo a sua área de ocupação útil e mais as áreas comuns e de acesso e circulação, cabendo uma parte ideal de 0,593944% no terreno e demais coisas de uso comum. Imóvel esse havido pelas transcrições nos 68520 a 68522 neste Registro. CERTIFICA mais, que dos mesmos livros não consta que SERVIÇOS AEREOS CRUZEIRO DO SUL S/A tenha, por qualquer título alienado o imóvel relatado nesta certidão; bem como não consta que ele tenha constituído hipoteca de qualquer espécie sobre dito imóvel; não constando também inscrições de arrestos, sequestros, penhoras, citações em ações reais ou pessoais, reipersecutórias ou de outro ônus real, em que o mesmo figure como devedor e gravem o citado imóvel. CERTIFICA



este Registro desde 21 de novembro de 1.942 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 6o, 2o e 3o Registros, respectivamente. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, vinte e três de outubro de mil novecentos e noventa e sete (1.997). Eu, Alfredo Fernandes, escrevente autorizado, digitei, conferi e a subscrevo,



5o REGISTRO DE IMOVEIS DE SAO PAULO - SP	
EMOLUMENTOS...R\$	2.45
ESTADO.....R\$	0.66
APOSENTADORIA..R\$	0.49
TOTAL.....R\$	3.60
Guia nº.....	208

5o REGISTRO DE IMOVEIS DE SAO PAULO - SP
R. Marques de Paranaguá, 360
RINALDO J. MONTEALBANO Oficial Designado
JOSE MANUEL DA COSTA ALFREDO FERNANDES Escreventes Autorizados