

Bni BOLSA DE
NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS

BOLSA DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS DO RIO DE JANEIRO

Departamento de Avaliações - CREA nº 1990-200849

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BNI VARIG - 004/2013

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

**OBJETO: VAGA DE GARAGEM SITUADA NA AVENIDA
PAULISTA, Nº 1.765, SUBSOLO – CERQUEIRA
CÉSAR, 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 Scarpa	
6.2 - Unidade avalianda	
7.0 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DOS DADOS	06/09
7.1 – Avaliação de Vaga de Garagem	
8.0 – CONCLUSAO	09/09

ANEXOS:

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - OBJETIVO

O presente estudo patrimonial, solicitado por **S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE) "FALIDO"**, tem por objetivo a determinação do Valor de Mercado para Venda, da vaga de garagem localizada na **Avenida Paulista, nº 1.765 / Subsolo – Cerqueira Cesar - Município de São Paulo - SP**, com base em dados técnicos e mercadológicos levantados e interpretados pelo corpo técnico da BNI.

2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO

Com base nas considerações, vistoria, informações obtidas e critérios adotados, adiante expostos, o **Valor de Mercado para Venda**, consignados neste laudo relativos a vaga de garagem situada à **Avenida Paulista, nº 1.765 / Subsolo**, no bairro de Cerqueira Cesar - Município de São Paulo/SP, nesta data são de:

IMÓVEL	ÁREA	MATRICULA 13ºRGI/SP	COMPRA E VENDA
Vaga de Garagem	15,00m ²	62.648	R\$ 7.200,00

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 consulente 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 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 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.	12	II
4. Identificação dos dados de mercado.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados.	II
5. Extrapolação conforme B.5.2.	Admitida apenas para uma variável.	II
6. Intervalo admissível de ajuste para cada fator .	0,50 a 1,50	I
Total de pontos:		13

5.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

5.1 - Localização:

Endereço: O imóvel está situado na Av. Paulista, nº 1.765, no bairro de Cerqueira Cesar - Município de São Paulo/SP, no trecho entre as Ruas Pe. João Manuel e Ministro Rocha Azevedo.

5.2 - Logradouro de Situação

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

5.3 - Equipamentos Urbanos

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

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

5.4 - Circunvizinhança

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

5.5 - Transportes

Pelas Avs. Paulista, Consolação, 9 de Julho e pela Rua Augusta, entre outras, circulam diversas linhas de ônibus comuns e especiais, complementadas pelos trens do Sistema Metropolitano de São Paulo, através das Estações Consolação e Trianom, proporcionando excelente ligação com os demais bairros da cidade e municípios vizinhos.

6.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO

6.1 - Edifício Scarpa

Trata-se de um edifício comercial, edificado em centro de terreno (afastado das divisas), erigido em estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria revestida, composto de pavimento subsolo (setores condominiais), térreo (portaria e lojas comerciais), sobreloja, 1º ao 12º pavimentos tipo (grupos comerciais) e cobertura (caixa d'água, casa de máquinas, etc).

Apresenta a fachada em concreto pintado, com esquadrias de alumínio e vidros lisos nos pavimentos superiores e em granito polido ao nível térreo, acesso através de galeria lateral, ajardinada, escadas com degraus em granito. Com padrão construtivo médio, idade de cerca de 30 anos, apresenta o hall principal com piso em granito, paredes com pé-direito duplo, em pintura sobre massa e portas em vidros blindex, teto em laje.

O acesso vertical é garantido por 3 (três) elevadores Schindler com capacidade para 17 passageiros, além de escadas de ligação com degraus em mármore, com ante-câmara e portas corta-fogo. O estado de conservação é bom.

6.2 - Unidade Avalianda – Vaga de Garagem

Trata-se de 01 (uma) vaga de garagem, localizada no subsolo do edifício, sem delimitação.

Área exclusiva da vaga: 15,00m²

Vida útil prevista: 80 anos.

Idade aparente: 30 anos.

Vida útil residual: 50 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 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.

Utilizaremos como referência de sala comercial no Edifício 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 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: 0,5 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:

INTERVALO DE CONFIANÇA A 80% VENDA			
ÁREA	Limite Inferior	Valor Central	Limite Superior
15,00m ²	R\$ 8.583,76/m ²	R\$ 9.599,50/m ²	R\$ 10.615,23/m ²

O intervalo de confiança acima calculado constitui-se no campo de arbitrio 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):

VALOR PROPORCIONAL A VAGA DE GARAGEM				
Valor m ² Sala Comercial	Percentual p/ Vaga	Valor m ² Vaga Garagem	Área Equivalente (m ²)	Valor Final Vaga
R\$ 9.599,50	5%	R\$ 479,97	15,00	R\$ 7.200,00 (*)

(*) Valor arredondado

- Atribuição de Valor

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

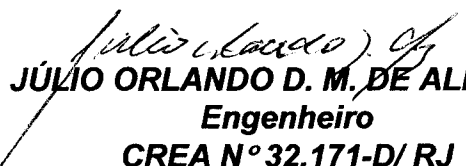
1. *Tratar-se de uma vaga de garagem no subsolo do prédio;*
2. *Tratar-se de amostra composta de ofertas e a situação atual do mercado imobiliário;*
3. *Vaga situada em prédio no Centro financeiro de São Paulo;*

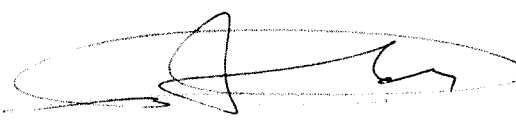
8.0 - CONCLUSÃO:

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 Paulista, nº 1765 / Subsolo - Cerqueira César - Município de São Paulo/SP**, em:

IMÓVEL	ÁREA	MATRICULA 13ºRGI/SP	COMPRA E VENDA
Vaga de Garagem	15,00m ²	62.648	R\$ 7.200,00

Rio de Janeiro, 13 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.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI/VARIG - 004/2013**

ANEXO I

CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO

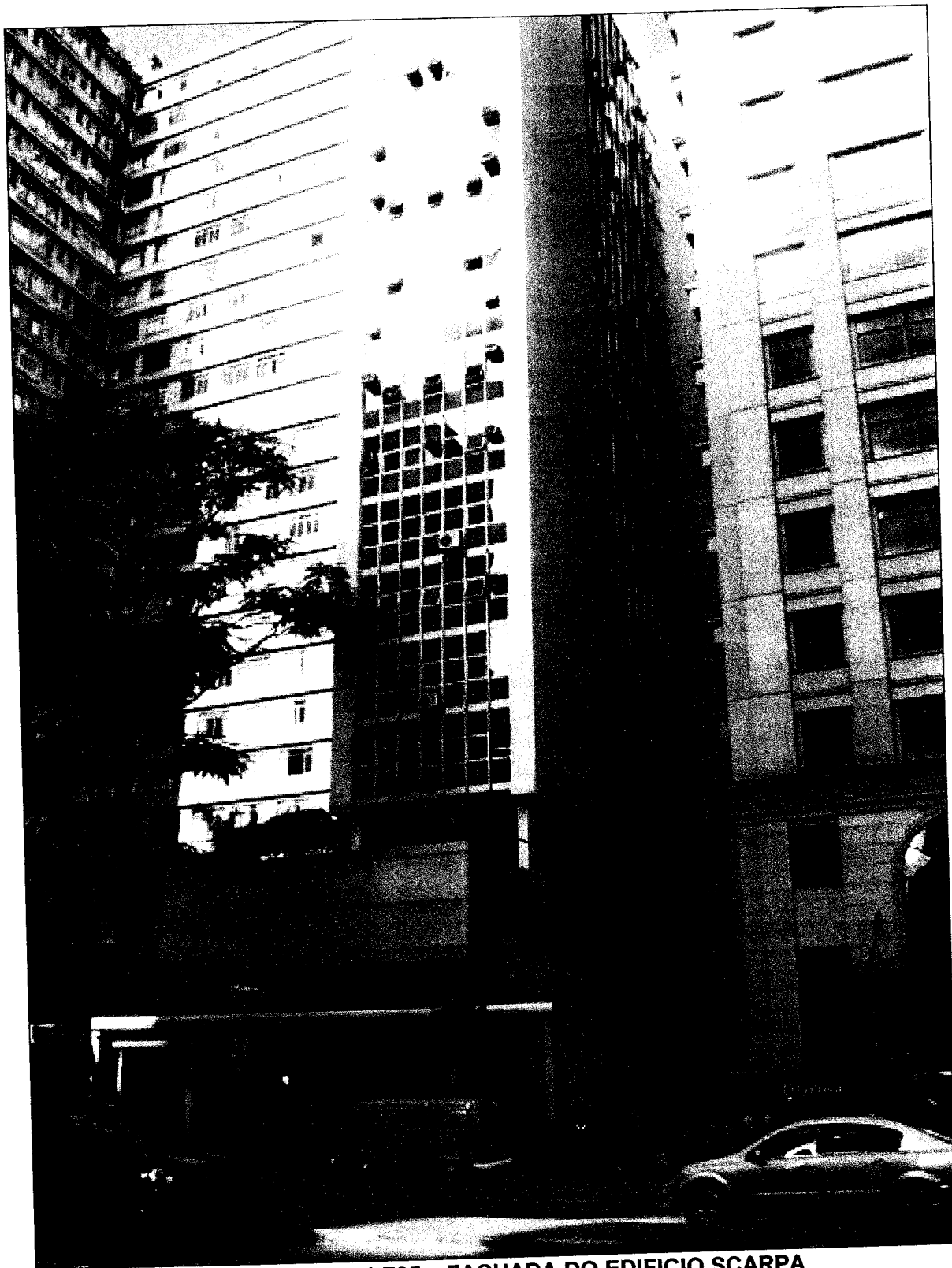


Fonte: Google Maps.

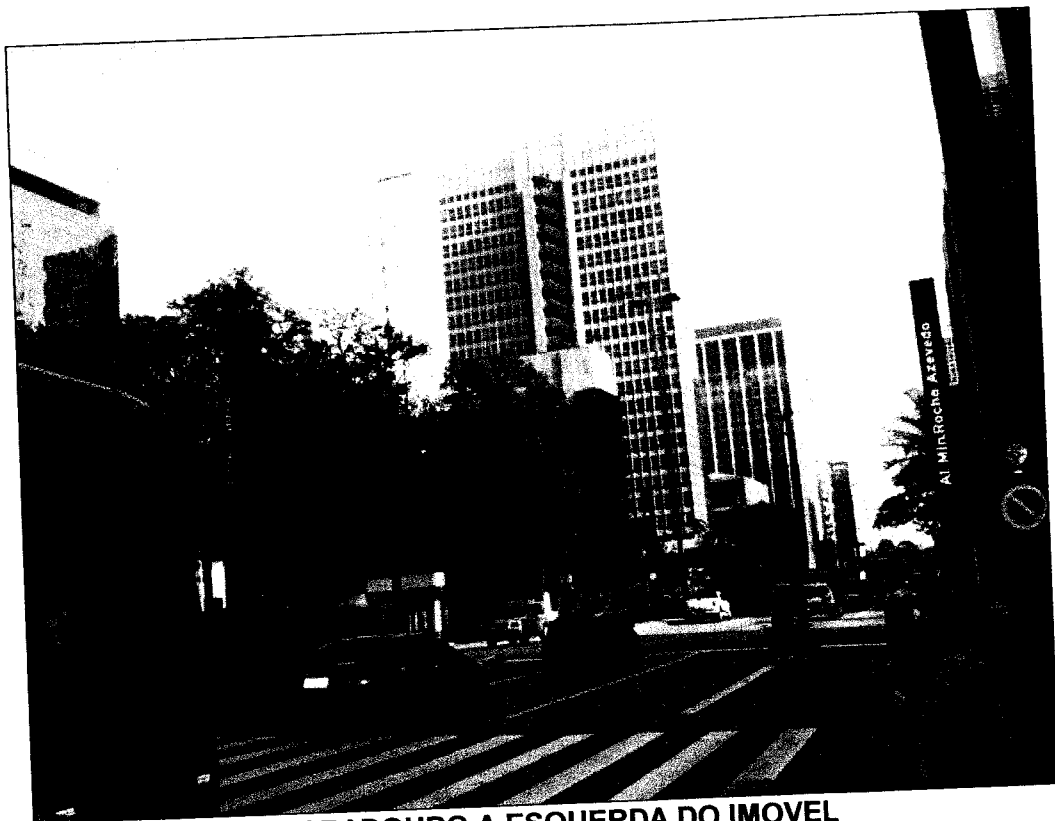
**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI/VARIG - 004/2013**

A N E X O I I

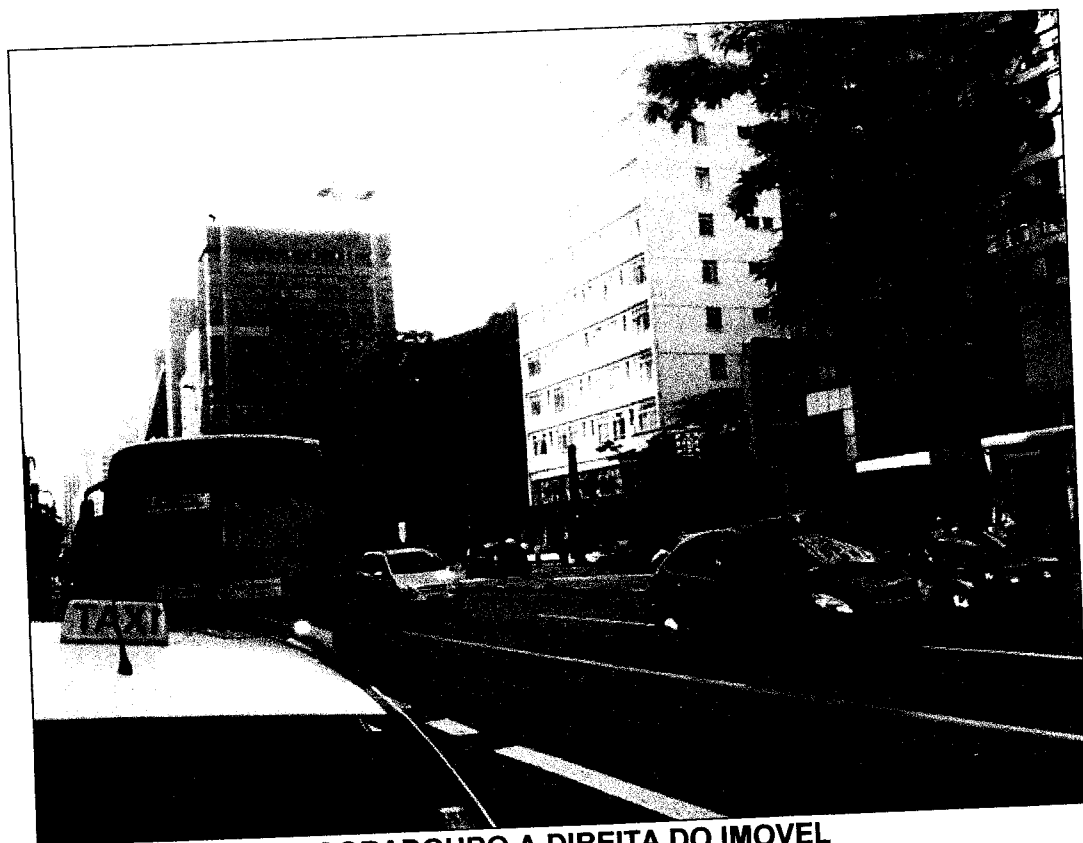
DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO



AV. PAULISTA, 1.765 – FACHADA DO EDIFÍCIO SCARPA



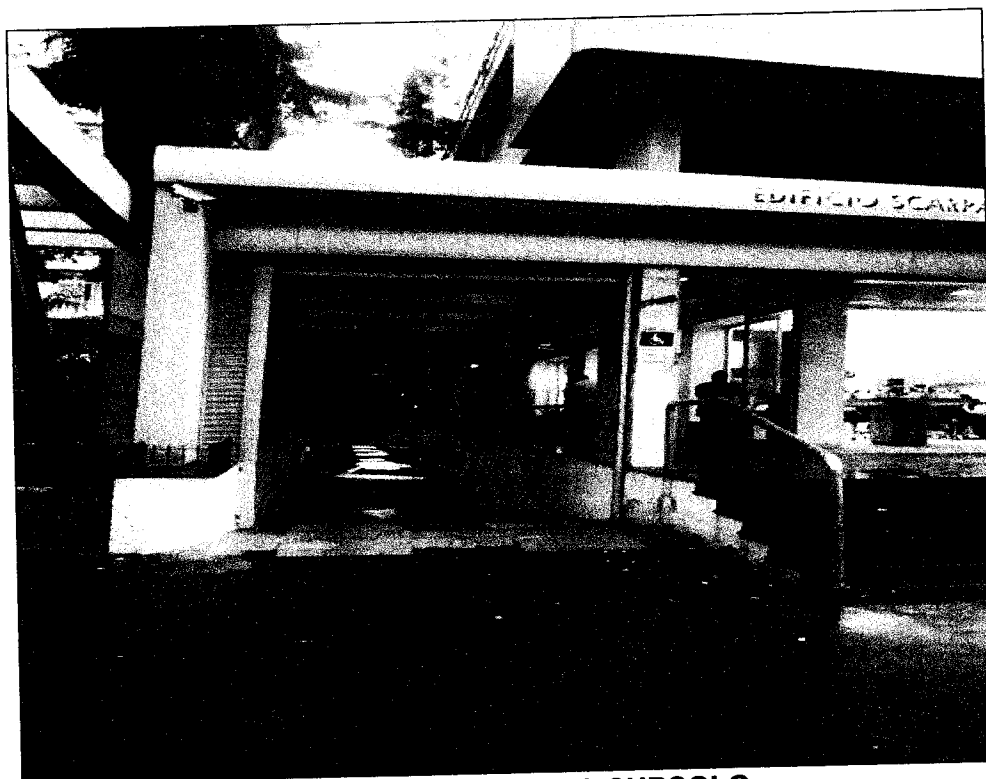
LOGRADOURO A ESQUERDA DO IMÓVEL



LOGRADOURO A DIREITA DO IMÓVEL



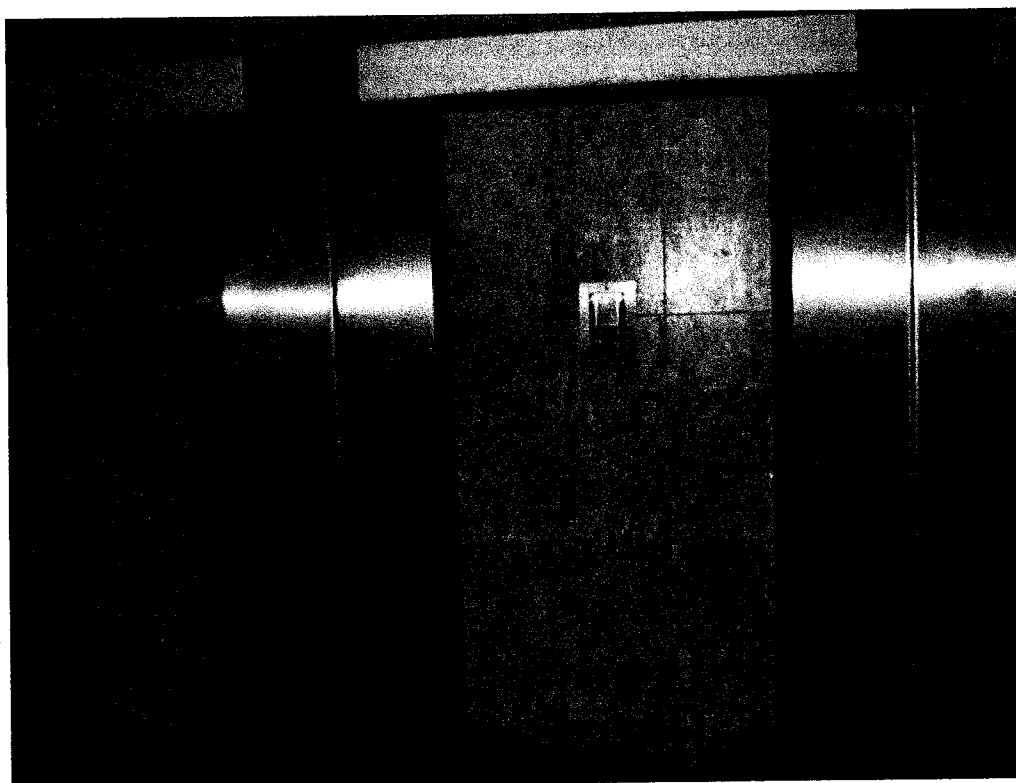
ACESSO A PORTARIA PRINCIPAL – TERREO



ACESSO AS VAGAS NO SUBSOLO



ACESSO AS SALAS PELO TERREO DA GALERIA



HALL DOS ELEVADORES

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
BNI/VARIG - 004/2013**

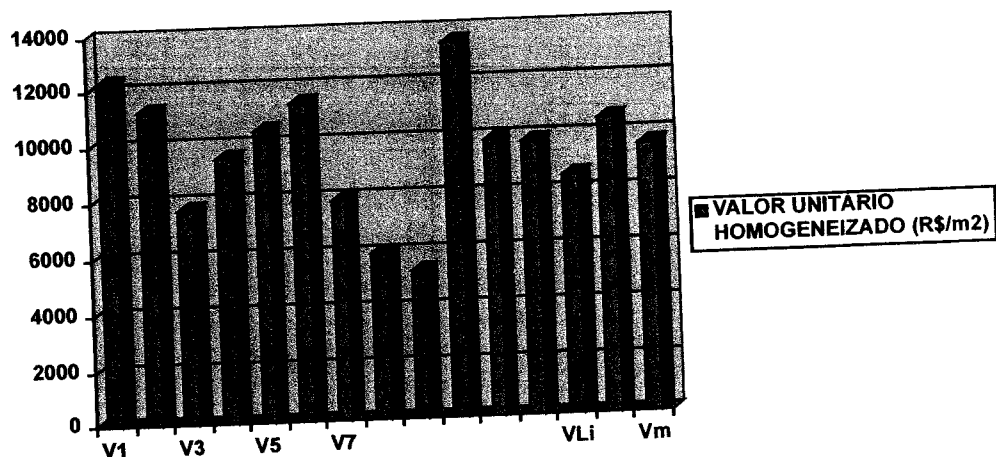
ANEXO III

MEMÓRIA DE CÁLCULO

GRÁFICO DOS RESÍDUOS - VENDA SALAS COMERCIAIS

ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO ESTIMADOS (R\$/m ²)
V1	R\$ 12.279,49
V2	R\$ 11.311,94
V3	R\$ 7.707,44
V4	R\$ 9.567,30
V5	R\$ 10.488,43
V6	R\$ 11.426,16
V7	R\$ 7.931,90
V8	R\$ 5.971,22
V9	R\$ 5.288,25
V8	R\$ 13.470,33
V10	R\$ 9.917,98
V11	R\$ 9.833,51
V12	R\$ 12.279,49

LIMITE INFERIOR : R\$ 8.583,76/m²
LIMITE SUPERIOR : R\$ 10.615,23/m²
MÉDIA : R\$ 9.599,50/m²



Amplitude do intervalo: 21,17% (Grau III)

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - Av Paulista, 1765 conj 11 - Centro - SP/SP	
Área Equivalente	163,80 m ²
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

Índice Local	Vaga Garagem	Padrao Construtivo	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Vaga de Garagem	Fator Padrao	Fator local	Fator Área	Valor Homog.
100,00	1	9,00	77,4%	R\$ 19.459,46	0,90	0,95	0,89	1,00	0,83	R\$ 12.279,49
100,00	2	8,00	63,4%	R\$ 15.833,33	0,90	0,90	1,00	1,00	0,88	R\$ 11.311,94
100,00	20	8,00	401,8%	R\$ 14.000,00	0,90	0,50	1,00	1,00	1,22	R\$ 7.707,44
100,00	4	8,00	58,1%	R\$ 12.548,26	0,90	0,80	1,00	1,00	1,06	R\$ 9.567,30
100,00	14	9,00	223,6%	R\$ 22.641,51	0,90	0,50	0,89	1,00	1,16	R\$ 10.488,43
100,00	1	8,00	17,0%	R\$ 14.000,00	0,90	0,95	1,00	1,00	0,95	R\$ 11.426,16
100,00	8	8,00	216,8%	R\$ 12.716,76	0,90	0,60	1,00	1,00	1,16	R\$ 7.931,90
100,00	10	8,00	43,2%	R\$ 11.827,96	0,90	0,50	1,00	1,00	1,12	R\$ 5.971,22
100,00	8	8,00	104,5%	R\$ 8.955,22	0,90	0,60	1,00	1,00	1,09	R\$ 5.288,25
100,00	2	8,00	8,4%	R\$ 17.000,00	0,90	0,90	1,00	1,00	0,98	R\$ 13.470,33
100,00	0	8,00	43,2%	R\$ 11.827,96	0,90	1,00	1,00	1,00	0,93	R\$ 9.917,98
100,00	0	8,00	46,5%	R\$ 10.416,67	0,90	1,00	1,00	1,00	1,05	R\$ 9.833,51

CÁLCULOS AVALIATIVOS

Número de dados	12	Limite inferior	R\$ 8.583,76	Chouvenet	Sup. =	1,56
Graus de Liberdade	11	Média amostral	R\$ 9.599,50	p/12 elem. =	2,03	1,74
"t" de Student 80% bicaudal	1,36	Limite superior	R\$ 10.615,23	todos são pertinentes		

Valor máximo	R\$ 13.470,33	Valor unitário adotado	R\$ 9.599,50
Valor mínimo	R\$ 5.288,25	Área	163,80 m ²
Desvio padrão	R\$ 2.477,06	Valor final	R\$ 1.572.397,44
Erro padrão da amostra	R\$ 746,86	Na prática	R\$ 1.572.000,00
Coefficiente de variação	26%		

VALOR PROPORCIONAL A VAGA DE GARAGEM			
Valor m ² Sala Comercial	9.599,50	Percentual p/ Vaga	5%
Valor m ² Vaga Garagem	479,97	Área Equivalente (m ²)	15,00
Valor Final Vaga	R\$ 7.199,62		

LAUDO DE AVALIAÇÃO BN/IVARIG 004/2013

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

junho-13

Nº	Tipo	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	LOCALIZACAO	Area	PADRAO CONSTRUTIVO	VALOR DE MERCADO	VAGA GARAGEM	VALOR UNITÁRIO	FONTE DE INFORMACÃO	DDD	TELEFONE
1	Sala Comercial	AV PAULISTA	CENTRO	SAO PAULO	100,00	37,00	9,00	R\$ 720.000,00	1	R\$ 19.459,46	TEO	11	ZAP
2	Sala Comercial	AV PAULISTA	CENTRO	SAO PAULO	100,00	60,00	8,00	R\$ 950.000,00	2	R\$ 15.833,33	FERNANDO LUCENA	11	3512-7400
3	Sala Comercial	AV PAULISTA	CENTRO	SAO PAULO	100,00	822,00	8,00	R\$ 11.508.000,00	20	R\$ 14.000,00	AOS BRASIL	11	3034-1094
4	Sala Comercial	AV PAULISTA	CENTRO	SAO PAULO	100,00	259,00	8,00	R\$ 3.250.000,00	4	R\$ 12.548,26	AOS BRASIL	11	3266-3051
5	Sala Comercial	AV PAULISTA	CENTRO	SAO PAULO	100,00	530,00	9,00	R\$ 12.000.000,00	14	R\$ 22.641,51	SOUZA LEMOS	11	3266-3051
6	Sala Comercial	AV PAULISTA	CENTRO	SAO PAULO	100,00	136,00	8,00	R\$ 1.904.000,00	1	R\$ 14.000,00	SOUZA LEMOS	11	3062-2456
7	Sala Comercial	AV PAULISTA	CENTRO	SAO PAULO	100,00	519,00	8,00	R\$ 6.600.000,00	8	R\$ 12.716,76	AOS BRASIL	11	3034-1094
8	Sala Comercial	AV PAULISTA	CENTRO	SAO PAULO	100,00	411,00	8,00	R\$ 5.754.000,00	10	R\$ 14.000,00	AOS BRASIL	11	3034-1094
9	Sala Comercial	AV PAULISTA	CENTRO	SAO PAULO	100,00	335,00	8,00	R\$ 3.000.000,00	8	R\$ 8.955,22	CS NEGOCIOS	11	2659-8259
10	Sala Comercial	AV PAULISTA	CENTRO	SAO PAULO	100,00	150,00	8,00	R\$ 2.550.000,00	2	R\$ 17.000,00	FERNANDO LUCENA	11	3512-7400
11	Sala Comercial	AV PAULISTA	CENTRO	SAO PAULO	100,00	93,00	8,00	R\$ 1.100.000,00	-	R\$ 11.827,96	AOS BRASIL	11	3034-1094
12	Sala Comercial	AV PAULISTA	CENTRO	SAO PAULO	100,00	240,00	8,00	R\$ 2.500.000,00	-	R\$ 10.416,67	DISPLAY	11	3284-5199
(*)	Avaliando	AV PAULISTA, 1765	CENTRO	SAO PAULO	100,00								

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

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

62648

ficha

1

São Paulo, 09 de MARÇO de 1993

VAGA indeterminada na unidade autônoma garagem localizada no subsolo do EDIFÍCIO SCARPA, à Avenida Paulista nº 1765, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com uma área exclusiva de 15,00m², e uma participação de 0,2094% no terreno e coisas comuns. A unidade autônoma garagem coletiva comporta 35 vagas indeterminadas, contendo a área exclusiva de 829,35m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 7,3290%. O EDIFÍCIO SCARPA acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio registrada sob nº 324 no Livro 8-B, deste Cartório.

PROPRIETÁRIA:- COMPANHIA TROPICAL DE HOTEIS ou COMPANHIA TROPICAL DE HOTEIS S/A., com sede nesta Capital, na Alameda dos Tupinás nº 512, 6º andar, inscrita no CGC sob nº 15.147.499/0001-31.


REGISTRO ANTERIOR:- Tr. nº 55.852 no L.3-AS

Contribuinte nº 010.081.0642-9

O OFICIAL SUBSTITUTO


Waldemar Wanderley Rosada

AV.1-62648. EM 09/MARÇO/1993. Conforme inscrições nos 15.588 e 15.589 nos Livros 4-T, 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 na divisas dos prédios confinantes, de nºs 1765 da Avenida Paulista, de propriedade dos condôminos do Edifício Scarpa, e 1788 e 1800 da Alameda Santos, de propriedade de Nicolau Scarpa e sua mulher.

Averbado por 

Teresinha Ap. Pessoto - Esc. Aut.

(continua no verso)

matrícula

62648

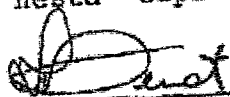
ficha

1

verso

AV.2-62648. EM 09/MARÇO/1993. 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, representada pela Empresa Municipal de Urbanização-EMURB, com sede nesta Capital, pela importância de Cr\$3.339.788,00.

Averbado por



Teresinha Ap. Pessoto - Esc. Aut.

R.3-62648. EM 09/MARÇO/1993. Por escritura de venda e compra de 12 de fevereiro de 1993, lavrada no 26º Cartório de Notas desta Capital, L.1319, fls.12, a proprietária VENDEU o imóvel a VARIG S/A. (Viação Aérea Rio Grandense), com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua 18 de Novembro, 800 e, com escritório nesta Capital, na Praça Comandante Linneu Gomes s/número - Aeroporto de Congonhas, inscrita no CGC sob nº 92.772.821/0132-23, pelo preço de Cr\$5.165.268,00. Valor venal da unidade autônoma garagem - 1993: Cr\$3.813.814.000,00.

Registrado por



Teresinha Ap. Pessoto - Esc. Aut.

AV.4-62648. 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

(continua na ficha 2)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
62648

ficha
2

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. Preempção nº 188361, de 09/05/2005.

Averbado por Fabíola Oricchio
Fabíola Oricchio - escrevente

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, 01/03/2013.

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\$ 23,13
Estado R\$ 6,57
Ipsp R\$ 4,97
Reg Civil R\$ 1,22
Trib Justiça R\$ 1,22
Total R\$ 37,01

Pedido nº 460384/S/1302R0000055L