
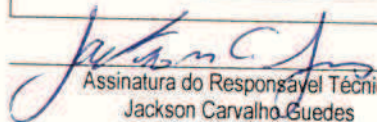
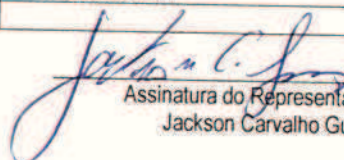


LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº (7891.7891.000219863/2017.01.01.01)

CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel Avenida Gomes Freire, 471 – Centro			
Cidade Rio de Janeiro	UF RJ		
Objetivo da Avaliação Definição do valor de mercado para compra e venda			
Finalidade da Avaliação Compra e venda			
Solicitante e/ou Interessado Habitação Rio de Janeiro - RJ			
Proprietário INTRAG Distribuidora de Títulos e Valores Ltda.			
Tipo de Imóvel Prédio comercial	Áreas do imóvel (m²) 5.455,00 m²		
Metodologia Comparativo direto de dados de mercado		Especificação (fundamentação/precisão) Grau de Fundamentação II / Grau de Precisão III	
Pressupostos e Ressalvas			
Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do imóvel como garantia: (este item somente é mantido nas avaliações para operações CAIXA que envolvam garantia) Não aplicável.			
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 49.783.000,00		Valor mínimo (limite inferior) R\$ 45.188.000,00	
Valor máximo (limite superior) R\$ 54.847.000,00		Perspectiva de Liquidez do Imóvel Média	
Nome do Responsável Técnico Jackson Carvalho Guedes		CPF do RT 383.401.197-53	Formação do RT Engenheiro Civil
		CREA do RT 1981101025	
Nome do Representante Legal Jackson Carvalho Guedes		CPF do RL 383.401.197-53	
Nome da Empresa FIDE Serviços de Engenharia e Consultoria Ltda.		CNPJ 11.821.012/0001-01	


 Assinatura do Responsável Técnico
 Jackson Carvalho Guedes


 Assinatura do Representante Legal
 Jackson Carvalho Guedes

Rio de Janeiro, _____ de Maio de 2017

Local/Data


Sergio Moreira Pereira
 Engenheiro CREA/RJ 16056-D
 Avenida CEF 12007-5

GIDUR/RJ

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FIDE-A-0305/2017

1. CONTRATANTE:

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

2. CONTRATADO:

FIDE SERVIÇOS DE ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Edifício Gomes Freire, localizado na Avenida Gomes Freire, 471 - Centro – Rio de Janeiro - RJ.

4. FINALIDADE:

Determinação do valor de compra e venda para garantia de operação.

5. VISTORIA:

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 24/05/2017.

O Edifício Gomes Freire está localizado na Rua Gomes Freire, na quadra formada pela Rua Gomes Freire, Rua da Relação, Rua do Lavradio e Rua do Rezende.





Trata-se de uma região com ocupação mista, apresentando diversos casarões revitalizados que abrigam casas de show, teatros, espaços culturais, bares, antiquários, comércio de âmbito local e prédios comerciais dotados geralmente de lojas no térreo, com idade aparente média de 25 anos, sendo em sua maioria ocupados por órgãos institucionais, empresas estatais como a Petrobrás, Vale e BNDES e órgãos governamentais.

Muitos desses casarões são tombados pelo patrimônio histórico. O quadrilátero formado pelas ruas Riachuelo, Lavradio, Carlos Gomes e Arcos da Lapa concentra diversos endereços de entretenimento que vem impulsionando o processo de revitalização da área, que também é acompanhado pelas obras de retrofit nos edifícios de escritórios da região central do Rio de Janeiro.

Possui fácil acesso pelas avenidas Rio Branco, Presidente Antonio Carlos, Presidente Vargas e Almirante Barroso, entre outras. Está bastante próxima da Via Elevada Perimetral e de importantes eixos de ligação como as avenidas Infante Dom Henrique e General Justo, que proporcionam ligação a diversos pontos da capital. Como referências, registramos as seguintes distâncias aproximadas do Edifício Gomes Freire:

- 700 m da Avenida Rio Branco;
- 380 m da Avenida Presidente Vargas;
- 1 km da Avenida Infante Dom Henrique;
- 1,7km do Aeroporto Santos Dumont;
- 12 km do Aeroporto Internacional Antônio Carlos Jobim.

O Edifício Gomes Freire foi construído no início do século XX e por muitos anos abrigou a redação do Jornal Correio da Manhã. Foi edificado em estrutura de concreto armado com fechamento em alvenaria de tijolo maciço, com fachada revestida em granito e fechamento de caixilhos de ferro, sendo esta tombada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).

O prédio, construído em terreno com configuração regular e topografia plana, somando uma área de 995,40 m², sofreu reforma total, com conclusão das obras em 2006, que incluiu, entre outras intervenções, a recuperação da fachada original, a criação de um piso intermediário entre o 1º e o 2º pavimentos, abertura de novas caixas para instalação de elevadores, execução de uma nova escada de serviço e adição de áreas para a criação de um terraço lateral no 4º pavimento e um terraço na parte dos fundos do 5º andar.

Após as obras o Edifício Gomes Freire é composto por térreo com hall de acesso ao edifício, agência do Banco do Brasil e administração e do 1º ao 6º pavimentos com hall de elevadores e áreas de escritórios, e acima a Área Técnica com Caixas d'água, condensadores de ar e bombas, com as seguintes áreas:

ANDAR	ÁREA PRIVATIVA(m ²)
1º andar	864,57
2º andar	847,00
3º andar	847,00
4º andar	847,00
5º andar	725,90
6º andar	533,30
7º andar	504,10
Área Privativa	5.168,87
Área Construída	5.455,00

Com o processo de retrofit, internamente, o prédio tem características de um prédio moderno, com acabamentos em material nobre, tais como pisos em granito, revestimento de paredes com pintura acrílica ou pastilhas, forro rebaixado em gesso, com luminárias embutidas, elevadores modernos, escadas com ante-câmaras e portas corta-fogo, sistemas de detecção de fumaça, câmaras de vigilância, ar-condicionado central, gerador de emergência, etc, assim resumidos:.

1º andar: Agência Banco do Brasil 1º ao 4º andar: Varas do TRT

- Piso Cerâmica e granito
- Paredes Alvenaria com pintura e pastilhas de vidro
- Paredes Alvenaria com pintura
- Teto Forro de gesso com iluminação embutida
- Teto Forro de gesso com iluminação Embutida

4º andar: Sala de Audiência 5º andar: Central de Mandados

- Piso Granito
- Paredes Alvenaria com pintura
- Teto Forro termoacústico com iluminação embutida
- Teto Forro termoacústico com iluminação embutida

6º andar: Divisão de Saúde 1º ao 6º andar: Copa

- Piso Granito · Piso Cerâmica
- Paredes Alvenaria com pintura · Paredes Fórmica
- Teto Forro termoacústico com iluminação embutida
- Teto Forro de gesso com iluminação fluorescente embutida

Térreo ao 6º andar: Conjunto de sanitários

- Piso Cerâmica
- Paredes Alvenaria com pintura e fórmica
- Teto Forro de gesso com iluminação embutida

- 1º ao 6º andar: Hall dos elevadores
- Piso Granito
- Paredes Alvenaria com pintura e fórmica
- Teto: Forro termoacústico com iluminação embutida

Quanto à infra-estrutura, em resumo, o prédio conta com:

Energia

- 2 cabines primárias de energia
- 2 subestações de energia
- Fornecimento da concessionária em Baixa Tensão c/ transformador de energia 220 v em 110 v

Gerador

- Gerador de energia com 150 ou 141 kVA, tensão de 220 v e frequência de 60 Hz



Serviços de Engenharia
e Consultoria Ltda.

Prevenção e Combate a Incêndio

- Detectores de fumaça
- Alarme de incêndio
- Extintores, hidrantes, sprinklers e iluminação de emergência
- 1 caixa de escada enclausurada com antecâmara e portas corta-fogo

Circulação Vertical

- 4 elevadores com capacidade para 14 pessoas ou 1050 kg cada
- 1 escada de emergência

Ar Condicionado

- Ar condicionado central com 2 unidades condensadoras
- 2 fan coils com capacidade individual de 120 TR e 100 TR + 112 fancoletes distribuídos nos andares (média de 11 a 15 equipamentos por andar)
- 2 splits independentes para a sala de TI

Segurança

- Circuito fechado de TV e câmera nos elevadores
- Central de alarme e vigilância

Canaletas de Piso

- O edifício não possui piso elevado e as canaletas de piso ficam sob o piso de granito, não sendo totalmente acessíveis, somente em alguns trechos com pequenas caixas de inspeção

6. METODOLOGIA EMPREGADA:

Para a avaliação dos imóveis foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que é o mais preciso dentre os métodos avaliatórios; inferindo-se um modelo explicativo com o emprego de Análise de Regressão Linear Múltipla.

7. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS:

Para cálculo do valor venal dos escritórios empregou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado, levado a efeito segundo a metodologia geral de pesquisa, visando atingir um maior grau de objetividade, reduzindo a subjetividade ao máximo, conforme propõe a Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos - NBR-14.765.

Eleita a metodologia avaliatória, desenvolveu-se estudo comparativo através de inferências estatísticas com abrangência bastante ampla, compreendendo quatro fases, analiticamente identificadas:

- estabelecimento do âmbito do levantamento de dados de mercado para constituir a amostra;
- determinação da amostra e seleção das variáveis correlacionadas com os valores de venda;
- estimativa da função de regressão e teste de hipóteses sobre o modelo inferido;



Serviços de Engenharia
e Consultoria Ltda.

- predição dos valores dos imóveis avaliandos, em vista de seus atributos;

7.1.1 - AMOSTRAGEM

As pesquisas efetuadas junto a imobiliárias e proprietários de imóveis na região mencionada permitiram registrar eventos de oferta e venda de escritórios que permitiram a identificação de atributos que poderiam influenciar na formação do valor de cada imóvel, tais como: tamanho da área, padrão construtivo, idade aparente, proporção de vagas de garagem e localização.

7.1.2. - INFERÊNCIAS

7.1.2.1. MODELOS

No Anexo I é apresentado o Quadro de Pesquisa com as características e atributos dos eventos levantados.

A seguir, no Anexo II apresenta-se a memória de cálculo dos modelos inferidos, os testes a seguir comentados que objetivam o exame do comportamento das variáveis selecionadas.

Das pesquisas desenvolvidas sobre o comportamento das variáveis que influenciam na formação dos valores de venda dos escritórios despontaram representativas, quando cotejadas com as demais:

$$\text{VALOR} = b_0 + b_1 \times \text{ÁREA} + b_2 \times \text{VAGA}/\text{ÁREA} + b_3 \times \text{IDADE} + b_4 \times \text{PD} + b_5 \times \text{VC}$$

onde:

- VU- Valor Unitário, em R\$/m²;
- AREA – Área privativa da unidade em m²;
- VAGA/ÁREA = Quantidade de vagas divididas pela área privativa;
- IDADE – Idade aparente do imóvel, em anos;
- PD – Variável dicotômica que assume o valor UM para imóveis de alto padrão e ZERO para imóveis de padrão normal;
- VC – Índice Fiscal do local, atribuído pela Prefeitura para cobrança de IPTU de imóveis comerciais;
- ÉPOCA- Variável dicotômica que registra se a informação é de Julho/2016 ou Maio/2017

A função de regressão encontrada na forma linear, mantidas as notações da memória de cálculo, foi a seguinte:



Serviços de Engenharia
e Consultoria Ltda.

$$\text{VALOR} = \exp\{ 8,5267 + 1,0436 * \ln(\text{ÁREA}) + 13,8022 * \text{VAGA}/\text{ÁREA} - 0,013392 * \text{IDADE} + 0,303442 * \text{PD} + 0,000143 * \text{VC} - 0,08322 * \text{ÉPOCA} \}$$

7.1.2.2. O COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO

A técnica de modelagem pressupõe a representação simplificada das propriedades e do comportamento de um fenômeno. Esta simplificação tem como vantagem o fato de poderem-se explicar fenômenos complexos utilizando-se apenas as variáveis mais significativas, que muitas vezes englobam as influências das demais.

O poder de explicação de um modelo inferido é feito através do Coeficiente de Determinação. No presente caso, resultou igual a 0,9627, significando que a equação inferida para a venda de escritórios responde por 96,27% da formação dos valores, sendo 3,73% atribuídos a perturbações de variáveis menos significativas, a erros de medida e ao comportamento errático do ser humano, contribuindo ora positiva, ora negativamente na formação do valor.

7.1.2.3. ANÁLISE DA VARIÂNCIA

A análise da variância mede a representatividade do modelo inferido como um todo; para tanto se faz o teste em que se "aposta" fortemente na inexistência de representatividade, chamada de Hipótese Nula.

Para o modelo em questão, testada a hipótese nula, a mesma foi rejeitada ao nível de significância inferior a 0,1%, conseqüentemente admite-se a hipótese alternativa de sua validade, com probabilidade superior a 99,9%.

7.1.2.4. TESTE DE HIPÓTESE NULA DOS REGRESSORES

O teste de hipótese nula dos regressores consiste em verificar se cada um dos coeficientes do modelo tem seus valores (ainda que pequenos) significativamente diferentes de zero. Caso não haja evidências de que sejam diferentes de zero, obriga-se a admiti-los nulos, o que significará não haver representatividade da variável correspondente ao regressor. O teste é análogo ao anterior, isto é, se aposta fortemente na condição de não ser representativo.

Testadas as hipóteses nulas dos regressores para a significância de 10%, foram as mesmas rejeitadas, admitindo-se a alternativa de que todos os regressores são válidos e atendem com folga às exigências normativas para uma avaliação rigorosa.

7.1.2.5. ANÁLISE DOS RESÍDUOS

Examinados os resíduos encontrados entre os valores observados e aqueles calculados com o modelo inferido, pode-se concluir que os mesmos são razoavelmente aleatórios, o que permite supor não haver mais atributos, no modelo estatístico, que possam contribuir para melhor explicar a formação de valor a partir da amostra considerada; a "nuvem" formada pelos resíduos não induz heterocedasticidade.

7.1.2.6. DISCUSSÃO DO MODELO

As evidências colhidas através da amostra dão ocasião à discussão das características formadoras dos valores de mercado. O modelo inferido é coerente e lógico quanto à percepção apriorística da ordem de variação de valor, como se discute a seguir, para cada variável integrante:

Assim sendo, os valores de venda dos imóveis aumentam se são mais novos, se são de padrão construtivo melhor e estão localizados em áreas onde a Prefeitura identifica como mais valorizadas, se têm maiores áreas e mais vagas de garagem. A variável época mostrou que houve queda de valor de julho de 2016 para maio de 2017.

7.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR:

7.2.1 – Valores de venda

Utilizando-se o modelo inferido com os atributos dos imóveis avaliados foram obtidos os valores centrais e intervalos de confiança de 80%.

ANDAR	ÁREA PRIVATIVA(m ²)	VALORES TOTAIS (R\$)			VALORES UNITÁRIOS (R\$/m ²)		
		CENTRAL	LIM. INFERIOR	LIM. SUPERIOR	VALOR CENTRAL	LIM. INFERIOR	LIM. SUPERIOR
1º andar	864,57	8.377.000,00	7.604.000,00	9.228.000,00	9.689,21	8.795,12	10.673,51
2º andar	847,00	8.199.000,00	7.444.000,00	9.031.000,00	9.680,05	8.788,67	10.662,34
3º andar	847,00	8.199.000,00	7.444.000,00	9.031.000,00	9.680,05	8.788,67	10.662,34
4º andar	847,00	8.199.000,00	7.444.000,00	9.031.000,00	9.680,05	8.788,67	10.662,34
5º andar	725,90	6.980.000,00	6.338.000,00	7.687.000,00	9.615,65	8.731,23	10.589,61
6º andar	533,30	5.059.000,00	4.589.000,00	5.578.000,00	9.486,22	8.604,91	10.459,40
7º andar	504,10	4.770.000,00	4.325.000,00	5.261.000,00	9.462,41	8.579,65	10.436,42
TOTAL	5.168,87	49.783.000,00	45.188.000,00	54.847.000,00	9.631,31	8.742,34	10.611,02

Adotando-se os valores centrais do intervalo de confiança, avalia-se o imóvel em R\$ 49.783.000,00 (quarenta e nove milhões e setecentos e oitenta e três mil reais), a preços de maio de 2017.

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

O ano de 2016 no Rio de Janeiro foi marcado por valores recordes na taxa de vacância nos quatro trimestres consecutivos. Entretanto, a vacância terminou este período em 31,1%, 3,8 p.p. mais baixa que o previsto devido a atrasos na entrega de 52,8 mil m², correspondentes a 4 edifícios distribuídos pelas regiões Centro e Porto Maravilha, devido à ausência dos habite-se.

Com a entrega dos referidos empreendimentos, que são: BVEP Nigri Plaza, Cais do Porto, Porto Atlântico Leste – Torre Corporativa e Tradex Consultoria, a taxa de vacância atinge patamares ainda mais altos, próximos de 40%, neste ano de 2017.



Gráfico elaborado por Jones Lang La Salle (Reprodução autorizada, com citação de fonte)

Vários agentes do mercado registraram muitos devoluções de andares corridos e prédios inteiros no ano de 2016, com redução dos valores locativos.

A Jones Long LaSalles informa que o grande volume vago disponível de excelente qualidade impulsionou grandes movimentações ao longo de 2016, as quais resultaram em uma absorção bruta de 196,4 mil m², valor maior que a média de 151,7 mil m² observada nos últimos 6 anos. Este foi também o ano com a segunda maior absorção bruta historicamente, somente menor que em 2013. Empresas como a TIM, Delloite, Schlumberger, Eneva e OLX aproveitaram-se do momento para reduzir custos com menores valores de locação e beneficiando-se também com um flight to quality.

Também prevê que, assim como ocorreu em 2016, deverá prevalecer uma grande diferença entre as absorções bruta e líquida nos próximos trimestres.

A alta da vacância será impulsionada pelo grande volume de novo estoque a ser entregue e por uma absorção líquida que deve ser negativa por conta do perfil de ocupantes do Rio de Janeiro, pautado por pequenas empresas, filiais e empresas ligadas ao Setor de Óleo e Gás, o que possivelmente resultará em novas devoluções e reduções de espaços.

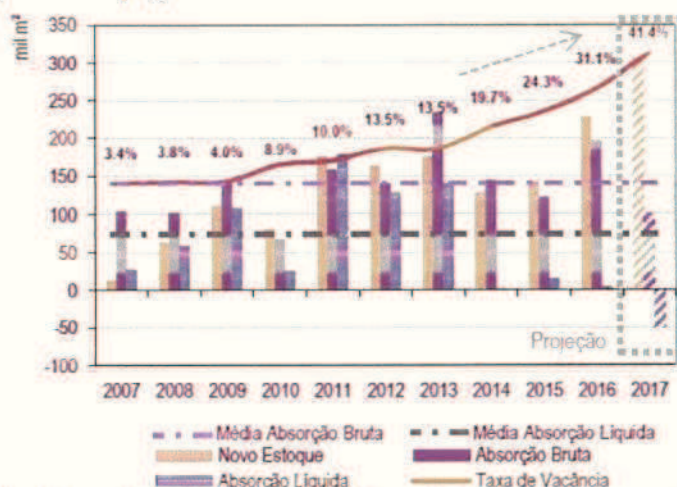


Gráfico elaborado por Jones Lang La Salle (Reprodução autorizada, com citação de fonte)

Próximo ao Gomes Freire está totalmente vazio, em oferta para locação, o Edifício Lavradio 162. Se estendermos a área de observação, há diversos outros prédios novos vazios na Av. Presidente Vargas, na Cidade Nova e também próximo à Cinelândia, como o Serrador e o Passeio Corporate, além de prédios mais próximos da Praça Mauá, como o Porto Brasilis e RB1 e nos prédios recém construídos o Vista Mauá e o Vista Guanabara.

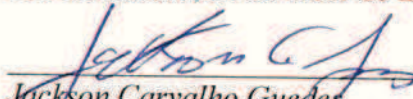
9. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

De acordo com a norma ABNT NBR 14653-2, conforme registrado na memória de cálculo, os graus de fundamentação e precisão obtidos foram: Fundamentação II, Precisão III.

10. CONCLUSÃO:

Em resumo, o valor de compra e venda do Gomes Freire foi estimado em R\$ 49.783.000,00 (quarenta e nove milhões e setecentos e oitenta e três mil reais), a preços de maio de 2017.

Rio de Janeiro, 25 de maio de 2017.


Jackson Carvalho Guedes
Engenheiro Civil: CREA: 45.428-D
FIDE – Serviços de Engenharia e Consultoria Ltda.
CNPJ: 11.821.012/0001-01

12. ANEXOS:

- ANEXO I- Quadro de Pesquisa Imobiliária
- ANEXO II - Memória de Cálculo
- ANEXO III - Documentário Fotográfico
- ANEXO IV - RGI e IPTU
- ANEXO V - Plantas


Sergio Moreira Pereira
Engenheiro CREA/RJ 16056-D
Matricula CEF 12007-5

FIDEServiços de Engenharia
e Consultoria Ltda.

ANEXO I

QUADRO DE PESQUISA IMOBILIÁRIA

FIDEServiços de Engenharia
e Consultoria Ltda.

ANEXO II

MEMÓRIA DE CÁLCULO



Análise de Modelo / Tabela 1 - Regressão 1

■ Modelo pesquisado

$$\text{VALOR} = \exp(8,5267 + 1,0436 \cdot \ln(\text{ÁREA}) + 13,8022 \cdot \text{VAGA}/\text{ÁREA} - 0,013392 \cdot \text{IDADE} + 0,303442 \cdot \text{PD} + 0,000143 \cdot \text{VC} - 0,08322 \cdot \text{ÉPOCA})$$

Tabela usada: Tabela 1 (67 registros selecionados)

Erro padrão da regressão: 0.172032

R2: 0,962768

R2 Ajustado: 0,959045

C.V. 0,011214

Coeficiente de correlação: 0,981207

 ■ Teste de Hipótese [Sobre estrutura linear em $\ln(\text{VALOR})$]

Variável	Regressor	Erro Padrão	T Observado	Valor de prob.
X0	B0 = 8,5267	0,254395	33,5174	1,487E-040
$\ln(\text{ÁREA})$	B1 = 1,0436	0,034307	30,4209	3,631E-038
VAGA/ÁREA	B2 = 13,8022	3,2386	4,2618	0,000073
IDADE	B3 = -0,013392	0,001408	-9,5088	1,389E-013
PD	B4 = 0,303442	0,058233	5,2108	2,433E-006
VC	B5 = 0,000143	0,000029	4,9325	6,764E-006
ÉPOCA	B6 = -0,08322	0,04953	-1,6802	0,121032

■ Análise de variância no modelo

Natureza da variação	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Média dos quadrados	Valor Observado
Regressão	45,9169	6	7,6528	
Resíduos	1,7757	60	0,029595	258,58
TOTAL	47,6926	66		

Significância do F observado: 0

■ Sumário estatístico das variáveis no modelo

Variável	Média	Desvio Padrão (amostral)	Mínimo	Máximo	Amplitude
$\ln(\text{VALOR})$	15,3405	0,850068	13,4758	17,421	3,9452
$\ln(\text{ÁREA})$	5,9938	0,777602	4,5326	7,7715	3,2389
VAGA/ÁREA	0,005469	0,009137	0	0,032129	0,032129
IDADE	19,7612	21,6754	0	70	70
PD	0,776119	0,419989	0	1	1
VC	3.754,90	1.122,77	618	4.734,96	4.116,96
ÉPOCA	0,313433	0,46739	0	1	1

■ "Matriz" de Correlações

Variáveis	Correlação	T Observado	Valor-Prob.
$\ln(\text{VALOR}) \times \ln(\text{ÁREA})$	0,8826	14,5421	2,490E-021
$\ln(\text{VALOR}) \times \text{VAGA}/\text{ÁREA}$	0,52325	4,7561	0,000013
$\ln(\text{VALOR}) \times \text{IDADE}$	-0,258994	-2,077	0,041902
$\ln(\text{VALOR}) \times \text{PD}$	0,330101	2,7088	0,008778
$\ln(\text{VALOR}) \times \text{VC}$	-0,483289	-4,2761	0,000069
$\ln(\text{VALOR}) \times \text{ÉPOCA}$	0,084734	0,658713	0,512605
$\ln(\text{ÁREA}) \times \text{VAGA}/\text{ÁREA}$	0,34562	2,853	0,00593
$\ln(\text{ÁREA}) \times \text{IDADE}$	0,140678	1,1006	0,275913
$\ln(\text{ÁREA}) \times \text{PD}$	0,038879	0,301382	0,764165
$\ln(\text{ÁREA}) \times \text{VC}$	-0,368766	-3,073	0,003183
$\ln(\text{ÁREA}) \times \text{ÉPOCA}$	0,247224	1,9763	0,052422
VAGA/ÁREA x IDADE	-0,420493	-3,5899	0,000667
VAGA/ÁREA x PD	0,167412	1,3153	0,195763
VAGA/ÁREA x VC	-0,666727	-6,9293	3,301E-009
VAGA/ÁREA x ÉPOCA	-0,054423	-0,422188	0,674397
IDADE x PD	-0,475317	-4,1847	0,000095
IDADE x VC	0,505212	4,5346	0,000028

Variáveis	Correlação	T Observado	Valor-Prob.
IDADE x ÉPOCA	0,30213	2,455	0,016972
PD x VC	-0,275712	-2,2218	0,029987
PD x ÉPOCA	-0,177413	-1,3964	0,171842
VC x ÉPOCA	0,170683	1,3418	0,187553

Resíduos da regressão

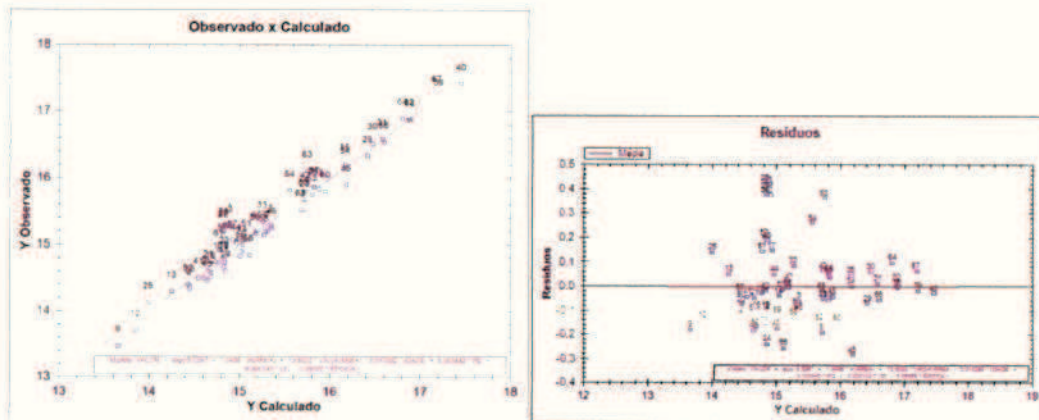
Registro	Original(Y)	Y Estimado	Residuo	Residuo %	Normalizado	Coef. de alavancagem	Distância de Cook
1	15,3196	14,8971	0,42252	2,84%	2,4561	0,117498	0,13001
2	15,2741	14,9003	0,373786	2,51%	2,1728	0,068153	0,052933
3	15,288	15,348	-0,059969	0,39%	-0,348594	0,134157	0,003107
4	14,3199	14,4434	-0,123539	0,86%	-0,718117	0,159965	0,0167
5	14,4986	14,609	-0,110418	0,76%	-0,641845	0,087044	0,006146
6	15,2018	15,2881	-0,086336	0,56%	-0,501861	0,064357	0,002645
7	15,2018	15,3185	-0,116715	0,76%	-0,678448	0,038029	0,002702
8	15,5203	15,7131	-0,192822	1,23%	-1,1209	0,062963	0,01287
9	13,4758	13,6551	-0,17928	1,31%	-1,0421	0,180323	0,041684
10	14,7318	14,7595	-0,027678	0,19%	-0,160891	0,190011	0,001071
11	14,6627	14,8184	-0,155752	1,05%	-0,905367	0,062385	0,00831
12	13,7102	13,8494	-0,139263	1,01%	-0,809515	0,140005	0,017722
13	14,2966	14,2463	0,050347	0,35%	0,292662	0,094713	0,001414
14	14,9887	15,0306	-0,041873	0,28%	-0,243403	0,279852	0,004567
15	15,8304	15,873	-0,042627	0,27%	-0,247785	0,317678	0,005985
16	14,5888	14,6844	-0,095637	0,65%	-0,555923	0,06433	0,003244
17	15,0683	14,9221	0,146179	0,98%	0,849719	0,063952	0,007529
18	14,7276	14,8291	-0,101446	0,68%	-0,58969	0,065046	0,003696
19	14,7318	14,8291	-0,097274	0,66%	-0,565442	0,065046	0,003399
20	14,3751	14,4501	-0,075006	0,52%	-0,436	0,159995	0,006158
21	14,604	14,6517	-0,04769	0,33%	-0,277215	0,064061	0,000803
22	14,8088	14,8291	-0,020313	0,14%	-0,118078	0,065046	0,000148
23	15,6671	15,7178	-0,050713	0,32%	-0,294791	0,159796	0,00281
24	14,6052	14,8441	-0,238934	1,61%	-1,3889	0,054112	0,016667
25	14,1278	13,989	0,138753	0,99%	0,806553	0,115701	0,01375
26	15,198	14,8258	0,372221	2,51%	2,1637	0,06131	0,046534
27	15,2189	14,8258	0,393081	2,65%	2,2849	0,06131	0,051896
28	15,2494	14,8258	0,423577	2,86%	2,4622	0,06131	0,060261
29	16,3372	16,4088	-0,071576	0,44%	-0,416064	0,117628	0,003736
30	16,5236	16,4652	0,058374	0,35%	0,339322	0,075742	0,001458
31	16,5881	16,5762	0,011875	0,07%	0,069026	0,144547	0,000134
32	16,8928	16,8736	0,019191	0,11%	0,111553	0,1571	0,000393
33	15,3416	15,2576	0,08399	0,55%	0,488225	0,050066	0,001889
34	16,1573	16,1588	-0,001465	0,01%	-0,008516	0,065124	7,719E-007
35	16,2043	16,1585	0,045732	0,28%	0,265832	0,065136	0,000752
36	15,8632	15,8116	0,051644	0,33%	0,300202	0,065788	-0,00097
37	15,8632	15,8255	0,037702	0,24%	0,219158	0,064794	0,000508
38	16,8742	16,8821	-0,007839	0,05%	-0,045569	0,086981	0,000031
39	17,1845	17,2018	-0,017291	0,1%	-0,10051	0,108916	0,000198
40	17,421	17,4492	-0,028159	0,16%	-0,163687	0,131316	0,000666
41	14,4986	14,5421	-0,043455	0,3%	-0,252601	0,089931	0,00099
42	15,7896	15,7235	0,066141	0,42%	0,384467	0,040536	0,00093
43	14,4574	14,641	-0,183619	1,25%	-1,0674	0,064392	0,011972
44	15,0094	14,9595	0,049894	0,33%	0,29003	0,100157	0,001486
45	15,895	16,1779	-0,282908	1,75%	-1,6445	0,056608	0,024574
46	15,2506	15,356	-0,105408	0,69%	-0,61272	0,084242	0,005388
47	15,2018	15,1859	0,01587	0,1%	0,092248	0,101009	0,000152
48	14,826	15,0012	-0,175149	1,17%	-1,0181	0,089535	0,015994
49	15,0393	14,8513	0,187946	1,27%	1,0925	0,087181	0,01784
50	14,4033	14,4304	-0,027056	0,19%	-0,15727	0,128393	0,000597
51	15,0668	15,0811	-0,014265	0,09%	-0,082921	0,072147	0,000082
52	14,5087	14,6787	-0,170066	1,16%	-0,988573	0,091131	0,015402
53	15,7478	15,8032	-0,055458	0,35%	-0,32237	0,340107	0,011595
54	15,8141	15,5539	0,260211	1,67%	1,5126	0,096593	0,038682
55	14,8451	15,1011	-0,255922	1,69%	-1,4876	0,071801	0,026348
56	15,167	15,1748	-0,007855	0,05%	-0,04566	0,113727	0,000043

Registro	Original(Y)	Y Estimado	Residuo	Residuo %	Normalizado	Coef. de alavancagem	Distância de Cook
57	15,0109	14,809	0,20199	1,36%	1,1741	0,088248	0,020907
58	15,1421	15,2704	-0,12832	0,84%	-0,745907	0,101241	0,009962
59	14,90	15,0193	-0,119281	0,79%	-0,693364	0,106198	0,00913
60	15,7969	15,9493	-0,152369	0,96%	-0,885703	0,115493	0,016544
61	14,9141	14,77	0,144113	0,98%	0,837708	0,119913	0,01552
62	15,5212	15,6707	-0,149488	0,95%	-0,868955	0,070493	0,008801
63	16,1054	15,743	0,362377	2,3%	2,1065	0,124679	0,103149
64	16,8955	16,799	0,096513	0,57%	0,561015	0,117071	0,006752
65	15,6865	15,706	-0,019498	0,12%	-0,113339	0,075107	0,000161
66	16,5375	16,5945	-0,056991	0,34%	-0,331281	0,12841	0,00265
67	17,243	17,1803	0,062699	0,36%	0,364461	0,134371	0,003403

- Coeficiente de alavancagem crítico: 1,8309
- Distância de Cook crítica: 0,20405

Os resíduos percentuais estão calculados em relação ao Y Estimado.

-
-



Cálculo de Y estimado

- Parâmetros de cálculo

Esperança: MEDIANA

Intervalo de confiança do Modelo

- Modelo pesquisado

$VALOR = \exp\{ 8,5267 + 1,0436 * \ln(\text{ÁREA}) + 13,8022 * \text{VAGA}/\text{ÁREA} - 0,013392 * \text{IDADE} + 0,303442 * \text{PD} + 0,000143 * \text{VC} - 0,08322 * \text{ÉPOCA} \}$

Tabela usada: Tabela 1 (67 registros selecionados)

- Cálculo de Y Registro 68

Variável	Valor apresentado		
ÁREA	864,57		
VAGA/ÁREA	0		
IDADE	11		
PD	1		
VC	1.981,60		
ÉPOCA	1		
Valor de Y inferido	Limite inferior	Limite superior	
VALOR =	8,377E+006	7,604E+006	9,228E+006
Amplitude percentual	-9,22%	10,16%	

- *Valor T-Student (80%)=1,2958

■ Cálculo de Y Registro 69

Variável	Valor apresentado	
ÁREA	847	
VAGA/ÁREA	0	
IDADE	11	
PD	1	
VC	1.981,60	
ÉPOCA	1	
Valor de Y inferido	Limite inferior	Limite superior
VALOR =	8,199E+006	9,031E+006
Amplitude percentual	-9,22%	10,15%

■ *Valor T-Student (80%)=1,2958

■ Cálculo de Y Registro 72

Variável	Valor apresentado	
ÁREA	725,90	
VAGA/ÁREA	0	
IDADE	11	
PD	1	
VC	1.981,60	
ÉPOCA	1	
Valor de Y inferido	Limite inferior	Limite superior
VALOR =	6,980E+006	7,687E+006
Amplitude percentual	-9,2%	10,13%

■ *Valor T-Student (80%)=1,2958

■ Cálculo de Y Registro 73

Variável	Valor apresentado	
ÁREA	533,30	
VAGA/ÁREA	0	
IDADE	11	
PD	1	
VC	1.981,60	
ÉPOCA	1	
Valor de Y inferido	Limite inferior	Limite superior
VALOR =	5,059E+006	5,578E+006
Amplitude percentual	-9,29%	10,25%

■ *Valor T-Student (80%)=1,2958

■ Cálculo de Y Registro 74

Variável	Valor apresentado	
ÁREA	504,10	
VAGA/ÁREA	0	
IDADE	11	
PD	1	
VC	1.981,60	
ÉPOCA	1	
Valor de Y inferido	Limite inferior	Limite superior
VALOR =	4,770E+006	5,261E+006
Amplitude percentual	-9,33%	10,29%

■ *Valor T-Student (80%)=1,2958

FIDE

Serviços de Engenharia
e Consultoria Ltda.

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliado	3	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	3	X		
3	Identificação dos dados de mercado	3	X		
4	Estrapolação	3	X		
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	2		X	
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos utilizados	3	X		
Total da pontuação atingida:		17	Grau de Fundamentação = 2		

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	GRAU III	$\leq 30\%$	30% a 50%	$> 50\%$

FIDEServiços de Engenharia
e Consultoria Ltda.

ANEXO III

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

FIDE – Serviços de Engenharia e Consultoria Ltda. Rua Farme de Amoedo, 108/101 – Ipanema – CEP 22.420-020
Email: jackson.fide@yahoo.com.br fones: 21-2571-0016 e 21-97236-7779

Documento juntado por bethina.sotero - BETHINA CAVALCANTI SOTERO

Este documento foi assinado por: [BETHINA CAVALCANTI SOTERO]



FIDEServiços de Engenharia
e Consultoria Ltda.

Vista externa do Ed. Gomes Freire, 471

FIDE

Serviços de Engenharia
e Consultoria Ltda.



Acima, Rua Gomes Freire, observada da esquina da Rua da Relação em direção à Rua do Rezende, observando-se o Ed. Gomes Freire, 471, à esquerda dos dois taxis.

Abaixo, vista da Rua Gomes Freire, observada do lado da Rua do Rezende em direção à Rua da Relação. (o prédio em avaliação está à direita).





Vista do hall de acesso do Ed. Gomes Freire, 471, observando-se agência do Banco do Brasil, com acesso apenas pela parte interna do prédio.



FIDE

Serviços de Engenharia
e Consultoria Ltda.



Vista do hall de elevadores no térreo, observando-se o acabamento em materiais nobres, piso e paredes revestidos em granito. Abaixo parede frontal aos elevadores, com pastilhas e granito.





Hall dos elevadores nos andares superiores. Com o mesmo acabamento, apenas com diferenças no mobiliário e nas divisórias, que são removíveis.





Hall dos elevadores nos andares superiores. Com o mesmo acabamento, apenas com diferenças no mobiliário e nas divisórias, que são removíveis.





Na área privativa, no 6º pavimento além de área administrativa há algumas enfermarias e consultório médico.



FIDE

Serviços de Engenharia
e Consultoria Ltda.



Vista das áreas privadas dos 1º ao 5º pavimentos.





Vista das áreas privativas dos 1º ao 5º pavimentos.



FIDE

Serviços de Engenharia
e Consultoria Ltda.




Acima sanitário típico e abaixo sanitário para PNE, existentes em todos os pavimentos.



ANEXO IV

CERTIDÃO DO RGI e IPTU



FIDEServiços de Engenharia
e Consultoria Ltda.**CERTIDÃO Nº 15/032412 - PROTOCOLO Nº 488094**

 LUIZA
 Helena L.
 M. Fabricio
 Matr.
 94/16424

REGISTRO GERAL	
MATRICULA	FICHA
27334	01

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 2.º OFÍCIO


IMÓVEL: Prédio nº 81/83 situado na Avenida Gomes Freire e respectivo terreno, que mede: 20,90m de frente na linha da Avenida por 37,90m de extensão, confrontando por um lado com o prédio nº 79, do outro com o terreno de propriedade do Município do Rio de Janeiro, junto ao nº 89 e na linha dos fundos com o terreno do prédio nº 104 e 106, da rua do Lavradio. Inscrito no FRE sob o nº 507.109 CL 6112. **PROPRIETÁRIO:** Paulo Bittencourt, brasileiro, casado, jornalista, domiciliado nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** 736/800, sendo 510/800 no livro 3-AF, sob o nº 1152, fls. 198, em 22-11-30; 162/800 no livro 3-AI, sob o nº 2660 fls. 46, em 12-05-33 e 8/100, no livro 3-AI, sob o nº 2637 fls. 35, de 24-04-33. Rio de Janeiro, 12 DEZ 1979. *Shirley E. X. Lopes*

AV-1 - 27.334 - REVISÃO DE NUMERAÇÃO: Nos termos do requerimento datado de 24-03-77, instruído pela Certidão nº 77/912/76, datada de 25-08-76, expedida pela Secretaria de Obras Públicas, Departamento de Edificações da Prefeitura, desta cidade, fica averbado que de acordo com a revisão de numeração efetuada em 1950, o imóvel passou a ter o nº atual 471. Rio de Janeiro, 12 DEZ 1979. *Shirley E. X. Lopes*

R-1 - 27.334 - TÍTULO: Doação. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura do 15º Ofício de Notas, desta cidade, livro 1276 fls. 21, de.... 08-06-77 e Mandado expedido pela Vara de Registros Públicos, desta cidade, datado de 05-10-79, assinado pelo M.M. Juiz Dr. Hugo Barcellos, protocolados neste Cartório sob o nº 23.403. **VALOR:** Cr\$71,79. **TRANSMISSÃO:** Guia nº 25-14160, em 06-12-65. *Shirley E. X. Lopes*

CONTINUA NO VERSO

Poder Judiciário - TJERJ	Eml: 0,00
Corregedoria Geral da Justiça	Pessag: 0,00
	FETJ: 0,00
Selo Eletrônico de Fiscalização	Fundperj: 0,00
EBDC 57450 GZR	Funperj: 0,00
	Funarperj: 0,00
Consulte a validade do selo em:	Mitua: 0,00
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico	Acaterj: 0,00
	Total: 0,00


 CICRINA DE SOUZA MAGALHÃES
 2º Substituto
 Matr. 94/14760

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

27334

FICHA

01

VERSO

06-12-65. DOADORES: Paulo Bittencourt (falecido) e Sylvia de Botelho Bittencourt, brasileira, viúva; do lar, CPF nº 128.736.087, residente nesta cidade, o primeiro representados nos termos do Alvará de Autorização, expedido pelo M.M. Juiz da Direito da 4ª Vara de Família. DONATÁRIOS: 1) Paula Morrison, brasileira, separada judicialmente, proprietária, CPF nº 033.153.477; 2) Sybil Sylvia de Bittencourt, brasileira, solteira, maior, proprietária, CPF nº 264.170817 e 3) Ian Edmundo de Bittencourt, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, .. CPF nº 105.774.327, todos residentes e domiciliados nesta cidade. Rio de Janeiro, 12 DEZ 1979

SHIRLLY E. X. LOPES - Escrav. Auta.
Matrícula 1.633.538

AV-3 - 27.334 - CONSIGNAÇÃO À MATRÍCULA: Fica consignado que a abertura desta matrícula e os atos AV-1 e R-2, foram efetuados por força do Mandado da Vara de Registros Públicos, passado em 05-10-79. Rio de Janeiro, 12 DEZ 1979

SHIRLLY E. X. LOPES - Escrav. Auta.
Matrícula 1.633.538

AV-4-27.334:- RETIFICAÇÃO À DOAÇÃO SUPRA - Nos termos do art 213 § 1º da Lei nº 6015, de 31.12.73, fica retificado o referido ato para tornar certo que o seu número correto é R-2. -

Rio de Janeiro, 21 JUL 1981

SHIRLLY E. X. LOPES - Escrav. Auta.
Matrícula 1.633.538

CONTINUA NA FICHA 02

CERTIDÃO Nº 15/032412

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
27334

FICHA
02



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO

AV-5-27-334-PACTO ANTENUPCIAL: Nos termos dos requerimentos de 17-08-89 e 23-11-90, protocolados neste cartório sob o nº 208.351; em 26-11-90, fica averbado que o pacto antenupcial celebrado entre Ian Edmundo de Bittencourt e Joiceia Scarpati, encontra-se registrado no Registro Geral de Imóveis - Cartório do 1º Ofício da Cidade de Vila Velha, Comarca de Vitória-ES, no livro 3-17 sob o nº 926, em 24-10-90. Rio de Janeiro, 17 JAN 1991

Shirley E. X. Lopes
SHIRLEY E. X. LOPES, Escrev. Aut.
Matricula 1633228

AV-6-27-334-CASAMENTO: Nos termos dos requerimentos de 17-08-89 e 23-11-90, instruídos pela Certidão de Casamento expedida em 28-06-89, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais da Cidade de Vila Velha, Comarca de Vitória-ES, protocolados neste cartório sob o nº 208.351, em 26-11-90, fica averbado o casamento de Ian Edmundo de Bittencourt e Joiceia Scarpati, realizado em 19-05-79, pelo regime da separação de bens, passando ela a assinar-se Joiceia Scarpati de Bittencourt. Rio de Janeiro, 17 JAN 1991

Shirley E. X. Lopes
SHIRLEY E. X. LOPES, Escrev. Aut.
Matricula 1633228

R-7-27-334- TITULO: Promessa de compra e venda. FORMA DO TITULO: Escritura do 10º Ofício de Notas desta cidade, livro 3265, fl. 75 de 08.04.81, extraída por certidão em 04.04.91, protocolada neste cartório sob o nº 210.672, em 13.03.91. VALOR: CR\$53.040.000,00 pagáveis na forma do título. CONDIÇÕES: Irrevogável e irretratável, com imissão na posse. PROMITENTES VENDEDORES: 1) Paula Alexandra Bittencourt Morrison, que também se assina Paula Morrison,

Shirley E. X. Lopes

continua no verso

217

Cicerina de Souza Magalhães
CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Mat. 94/14760

Shirley E. X. Lopes

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 27334	FICHA 02 <small>VERSO</small>
---------------------------	-------------------------------------

Morrison, CPF nº 033.153.477-76, já qualificada no ato R-2; 2) - Sybil Sylvia de Bittencourt, CPF nº 264.170.817-53, já qualificada no ato R-2; e, 3) Ian Edmundo de Bittencourt, assistido de sua mulher Joiceia Scarpati de Bittencourt, brasileira, do lar, CPF nº 105.774.327-53, residentes nesta cidade, ele já qualificado nos atos R-2 e AV-6. PROMITENTE COMPRADOR: PETROSERV. Serviços e Equipamentos Ltda., CGC nº 42.153.676/0001-65, com sede nesta cidade na Avchida Rdo Branco, 99- 8º andar, Rio de Janeiro, **12 ABR 1991**

Shirley E. X. Lopes
SHIRLEY E. X. LOPES - Escriv. Aut.
Matricula 1633538

R-8-27.334- TITULO: Incorporação do direito e ação. FORMA DO TITULO: Escritura do 12º Ofício de Notas desta cidade, livro 2178, fl 143, de 16.11.82, protocolada neste cartório sob o nº 220.079, em 12.02.92. VALOR: Cr\$56.206.488,00. TRANSMISSÃO: Não incidente, - conforme processo nº E-04/416.353, de 27.11.91. TRANSMITENTE: PETROSERV- Serviços e Equipamentos Ltda., com sede nesta cidade na Avenida Almirante Barroso nº 52, 7º andar, já qualificada no ato R-7. ADQUIRENTE: RRS-Agropecuária, Administração e Participações Ltda., CGC nº 27.281.187/0001-03, com sede nesta cidade na Avenida Almirante Barroso, 52- 7º andar (parte). Rio de Janeiro, **19 FEV 1992**

Cleirina de Souza Magalhães
Cleirina de Souza Magalhães - Escriv. Aut.
Matricula 06/3141 (PERJ)

CONTINUA NA FICHA 03:-

M

FIDEServiços de Engenharia
e Consultoria Ltda.**CERTIDÃO Nº 15/032412****REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

27334

FOLHA

03ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª OFÍCIO

R-9-27.334:- TÍTULO:- Remição de foro. FORMA DO TÍTULO:- Certificado de remição de foro nº 8.009/92, expedido em 04/05/92, pelo Departamento de Patrimônio, Secretaria Municipal de Fazenda, da Prefeitura desta cidade, protocolado neste cartório sob o número 222.561, em 19/05/92. VALOR:- Cr\$55.377.695,00. TRANSMITENTE:- Município do Rio de Janeiro. ADQUIRENTES:- 1) Paula Alexandra Bittencourt Morrison; 2) Sybil Sylvia de Bittencourt; e, 3) Ian Edmundo de Bittencourt, assistido de sua mulher Joceia Scarpatti de Bittencourt, já qualificados no ato R-7. Rio de Janeiro, 25 MAI 1992-

Cicerina de Souza Magalhães

Cicerina de Souza Magalhães - Escriv. Aut
Matrícula 06/3141 (PERJ)

R-10-27.334-TÍTULO: Compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura do 20º Ofício de Notas desta cidade, livro 2620, fl. 141, de 14-05-92 protocolada neste cartório sob o nº 222.679, em 22-05-92. VALOR:- Cr\$53,04. TRANSMISSÃO: Guia nº 464-268346-8, em 28-12-87. TRANSMITENTES: 1) Paula Alexandra Bittencourt Morrison; 2) Sybil Sylvia de Bittencourt; e, 3) Ian Edmundo de Bittencourt, assistido de sua mulher Joceia Scarpatti de Bittencourt, todos já qualificados nos atos R-2, AV-6 e R-7. ADQUIRENTE: RTS-Agropecuária Administração e Participações Ltda., já qualificada no ato R-8. Rio de Janeiro; 09 JUN 1992-

Cicerina de Souza Magalhães - Escriv. Aut
Matrícula 06/3141 (PERJ)

CONTINUA NO VERSO

312

Cicerina de Souza Magalhães
CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Mat. 94/14760

FIDEServiços de Engenharia
e Consultoria Ltda.

REGISTRO GERAL	
MATRICULA 27334	FICHA 03 VERSO
<p>AV-11-27.334- <u>ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL</u>: Nos termos do requerimento de 20.08.92, instruído pelo Instrumento particular de Cisão parcial da firma Lavradio Participações e Investimentos Ltda., com constituição de nova Empresa (Lts) e subsequente cisão parcial (RTS), devidamente registrado no Cartório do Registro Civil de Pessoas Jurídicas desta cidade sob o nº de ordem 70.551, 1º A-23, em 30.12.88, protocolados neste cartório sob o número 225.161, em 20.08.92, fica averbado que RTS- Agropecuária, Administração e Participações Ltda., alterou sua denominação social para LTS - Agropecuária, Administração e Participações Ltda. Rio de Janeiro, 1.1 SET 1992</p> <p><i>[Assinatura]</i> <small>Wanda de Souza Magalhães - Escriv. Ass. Matr. Lta 06/3141 (IPERJ)</small></p>	
<p>AV-12-27.334 - <u>RETIFICAÇÃO AO ATO AV-11</u>: Fica retificado o referido ato para constar que o requerimento nele mencionado foi instruído pela alteração contratual de 28.10.88, microfilmada junto ao ato AV-9- 4604, pelo qual comprovou-se que a RTS Agropecuária, Administração e Participações Ltda alterou sua denominação social para RTS- Administração e Participações Ltda e não como constou. Rio de Janeiro, 24 SET 1992</p> <p><i>[Assinatura]</i> <small>Wanda de Souza Magalhães - Escriv. Ass. Matr. Lta 06/3141 (IPERJ)</small></p>	
<p>R-13-27.334- <u>TÍTULO</u>: Penhora. <u>FORMA DO TÍTULO</u>: Mandado expedido - em 26.10.99 pela 4ª Vara de Execução Fiscal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, extraído dos autos do Executivo Fiscal processo - nº 990031113-2, proposta pela Fazenda Nacional contra Petroserv S/A, contendo auto de penhora, avaliação e depósito de 23.11.99, - funcionando como depositário Luiz Mário Vergueiro da Rocha Miranda, protocolado sob o nº 302.423 em 24.11.99. <u>VALOR</u>: R\$ 205.103,12 <u>DEVEDOR</u>: Petroserv S/A. <u>CREDORES</u>: Fazenda Nacional. "NÃO TENDO SIDO RECOLHIDOS OS EMOLUMENTOS REFERENTES AO REGISTRO DA PENHORA, -</p> <p style="text-align: center;">S</p> <p style="text-align: right;">CONTINUA NA FICHA 04</p>	

CERTIDÃO Nº 15/032412

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

27334

FICHA

04



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

2º Ofício do Registro de Imóveis

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

SOMENTE SERÁ CANCELADO DITO REGISTRO CONTRA O RECOLHIMENTO DOS -
MENCIONADOS EMOLUMENTOS, SALVO SE A VENCIDA NA AÇÃO POR A FAZEN-
DA PÚBLICA (DECISÃO NORMATIVA DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA -
DO RIO DE JANEIRO - PROC. Nº 29.682/97)". Rio de Janeiro,

13 DEZ 1999

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

AV-14-27.334- ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL: Nos termos do
requerimento de 23.12.2004, instruído pela Alteração do
Contrato social de 29.11.2004, devidamente registrado na
JUCERJA sob o nº 00001477194, em 01.12.2004, protocolados sob
o nº 362.462, em 23.12.2004, fica averbado que RTS -
Administração e Participações Ltda alterou sua denominação
social para RTS - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Rio de
Janeiro, 03/01/2005.

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

AV-15-27.334- CANCELAMENTO DA PENHORA OBJETO DO ATO R-13: Nos
termos do Ofício nº 392/05/SEC/VP/4º/EF, expedido em
26.04.2005 pela 4ª Vara Federal de Execução Fiscal, Seção
Judiciária do Estado do Rio de Janeiro, protocolado sob o nº
365.894, em 03.05.2005, foi determinado o cancelamento do
registro da referida penhora. Rio de Janeiro, 13/05/2005.

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

CONTINUA NO VERSO

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Mat. 94/14760

FIDEServiços de Engenharia
e Consultoria Ltda.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

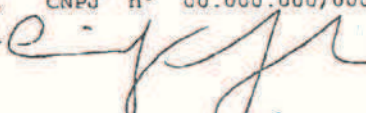
27334

FICHA

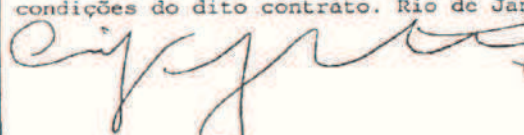
4

VERSO

R-16-27.334- TÍTULO: Locação. FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de 21.12.2005, protocolado sob o n° 373.471, em 23.12.2005. VALOR: O aluguel mensal será de R\$200.000,00, pagável até o 2° dia útil de cada mês subsequente ao vencido. PRAZO: 5 anos de 01.07.2006 a 30.06.2011. CONDIÇÃO: Na hipótese de o imóvel ser transferido ou o seu domínio ser conferido a terceiros, ou ainda, se este for de qualquer forma alienado durante a vigência do contrato, a contratação acerca da locação do imóvel subsistirá nos termos do presente instrumento, comprometendo-se a RTS a incluir, em qualquer instrumento que venha a firmar com o(s) adquirente(s), a obrigação deste(s) último(s) de cumprir integralmente a avença locatícia aqui ajustada. LOCADORA: RTS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade na Av. Almirante Barroso, n° 52 - 7° andar-parte, CNPJ n° 27.281.187/0001-03. LOCATÁRIO: BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 1, Bloco "C", Lote 32, Edifício Sede III, CNPJ n° 00.000.000/0001-91. Rio de Janeiro, 16/02/2006.


CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2° Substituto
Matrícula 06 / 3141


AV-17-27.334- ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO OBJETO DO ATO R-16: Nos termos do aditivo de 12.06.2006 e requerimentos de 11.09.2006 e 20.09.2006, protocolados sob o n° 380.494, em 30.08.2006, fica aditado o presente contrato para constar que foi retificado o disposto nas cláusulas 10.2, item "h" e 11.2, ficando, porém, ratificadas todas as demais cláusulas e condições do dito contrato. Rio de Janeiro, 02/10/2006.


CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2° Substituto
Matrícula 06 / 3141

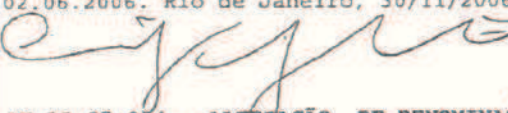
CONTINUA NA FICHA Nº 5



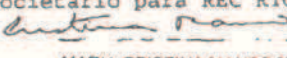
CERTIDÃO Nº 15/032412

REGISTRO GERAL			REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MATRÍCULA 27334	FICHA 5		2º Ofício do Registro de Imóveis Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

AV-18-27.334- MODIFICAÇÃO E ACRÉSCIMO: Nos termos do requerimento de 10.11.2006, instruído pela certidão nº 041588, expedida em 06.09.2006, pela Secretaria Municipal de Urbanismo, da Prefeitura desta cidade e Certidão Negativa de Débito nº 058332006-17001110, expedida em 30.10.2006 pela Previdência Social, protocolados sob o nº 382.782, em 13.11.2006, fica averbado que o imóvel sofreu modificação com acréscimo de área de 576,88m², cujas obras foram aceitas em 02.06.2006. Rio de Janeiro, 30/11/2006.



CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
 2º Substituto
 Matrícula 08 / 3161

AV-19-27.334- ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL: Nos termos do requerimento de 15.02.2008, instruído pela Ata da Assembleia Geral de Transformação da Sociedade de 15.12.2006, devidamente arquivada na JUCESP sob o nº 38.890/07-0, protocolados sob o nº 397.642, em 15.02.2008, fica averbado que RTS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA teve sua denominação social alterada em face do novo tipo societário para REC RIO CENTRO S/A. Rio de Janeiro, 05/03/2008.


MARIA CRISTINA MANSO MARQUES
 4º Substituto
 CTPS 94221 S 388 RJ

R-20-27.334 - TÍTULO: Dação em pagamento. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura do 4º Ofício de Justiça de Niterói - RJ, livro 1015, fl. 182, de 16/02/2011, aditada por outra das mesmas Notas, livro 1015, fl. 199, de 28/02/2011, rerratificadas por outra das mesmas Notas, livro 1019, fl. 031, de 22/03/2011, protocoladas sob o nº 438.299, em 16/02/2011. **VALOR:** R\$10.612.788,71 declarado no título e R\$11.362.414,11 atribuído pelo Poder Público. **TRANSMISSÃO:** Guia nº 1.539.983, em 24/01/2011. **TRANSMITENTE(S):** REC RIO CENTRO S/A, com sede em São Paulo - SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 50 - 4º

Continua no Verso


CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
 2º Substituto
 Mat. 94/14760

JN

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

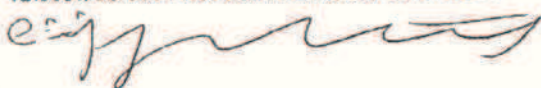
27334

FICHA

005

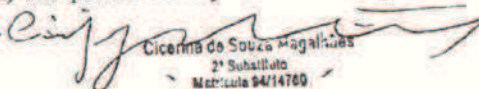
VERSO

andar, CNPJ nº 27.281.187/0001-03. ADQUIRENTE(S): INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, com sede em São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, CNPJ nº 62.418.140/0001-31, na qualidade de administradora de KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FII), com sede em São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, CNPJ nº 12.005.956/0001-65. Rio de Janeiro, 05/04/2011.



Cicerina de Souza Magalhães
2ª Substituto
Matrícula 94/14760

AV-21-27.334- RESTRIÇÕES: Constatam dos documentos mencionados no ato precedente, as seguintes restrições: a) o imóvel não integra o ativo da Administradora do FII; b) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora do FII; c) não compõe a lista de bens e direitos da Administradora do FII, para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de débito de operações da Administradora do FII; e) não é passível de execução por quaisquer credores da Administradora do FII, por mais privilegiados que possam ser; e f) não poderá ser objeto de constituição de ônus reais. Rio de Janeiro, 05/04/2011.



Cicerina de Souza Magalhães
2ª Substituto
Matrícula 94/14760

AV-22-27.334- ALTERAÇÃO À MATRÍCULA: Nos termos do requerimento de 10.11.2011, instruído pela guia do IPTU/2011, protocolados sob o nº 447.244, em 16.11.2011, fica alterada a matrícula para aditar que o imóvel possui área total de 5.455m². Rio de Janeiro, 28/11/2011



Cicerina de Souza Magalhães
2ª Substituto
Matrícula 94/14760

Continua na Próxima Ficha...



CERTIDÃO Nº 15/032412

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

27334

FICHA

6

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**2º** Ofício do Registro de Imóveis
Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

R-23-27334- TÍTULO: Locação. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Locação nº 2012-0044, de 12/11/2012, contendo primeiro termo aditivo de 27/06/2013, segundo termo aditivo de 09/07/2014, terceiro termo aditivo de 04/02/2015, do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, e requerimento de 16/12/2015, protocolados sob o nº 488094, em 16/12/2015. **VALOR:** O aluguel mensal será de R\$411.814,23, com vencimento no 5º dia útil do mês imediatamente subsequente ao que se refere, admitido em prazo de carência de 02 dias úteis para o seu efetivo pagamento, pagável mediante depósito na conta-corrente nº 88054-7, Agência 2001, do Banco Itaú Unibanco S/A. **PRAZO:** De 12/11/2012 a 09/07/2019. **CONDIÇÃO:** No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel, o TRT terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições com terceiros não coproprietários, de modo que, para que possa exercer tal direito, o Kinea FII deverá comunicar ao TRT, por escrito, todas as condições do negócio que pretender concluir, bem como o local e o horário em que o TRT poderá examinar as certidões e os documentos concernentes ao referido negócio, concedendo-lhe prazo não inferior a 30 dias para exercer, também por escrito, o direito de preferência, manifestando a vontade, em caráter irrevogável e irretroatável, de adquirir o imóvel. Na hipótese de alienação do imóvel a terceiros, tendo o mesmo sido oferecido ao TRT, fica convencionado que o novo adquirente deverá obedecer e se sujeitar a todos os termos e condições deste Contrato de Locação, devendo a locação ser mencionada no respectivo título. **LOCADORA(S):** INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, CNPJ nº 62.418.140/0001-31, na qualidade de administradora de KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FII), com sede em São Paulo-SP, na Rua Minas de Prata nº 30, 4º andar, CNPJ nº 12.005.956/0001-65. **LOCATÁRIO (S):** TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO, situado nesta cidade, na Avenida Presidente Antônio Carlos nº 251, CNPJ nº

Continua no verso...

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2ª Substituto
Mat. 94/14760

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
27334	6
VERSO	

02.578.421/0001-20. Rio de Janeiro, 30/12/2015. *en*

Selo de Fiscalização Eletrônico: **EBDC 54391 JOO**

[Handwritten Signature]

Cláudio da Costa Magalhães
2º Substituto
Mat. 94/14700

Certifico que a presente cópia é
reprodução autêntica da
matrícula.

CONTINUA NA FOLHA Nº 07

[Large Handwritten Swoosh]

[Handwritten Signature]

FIDEServiços de Engenharia
e Consultoria Ltda.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2º Ofício do Registro de Imóveis
da Cidade do Rio de Janeiro


Luiza Helena
L.M. Fabricio
Matr. 94/16424

CERTIDÃO

CONTINUAÇÃO DA CERTIDÃO Nº 15/032412 - PROTOCOLO : 488094 - fl.07

matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da lei nº 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus reais ou registros de citações em ações reais e reipersecutórias que recaiam sobre o imóvel. Constando, mais, prenotado em 25/02/2013, no Livro de Protocolo 1-CI, sob o nº de ordem 461.525, fls. 43, Ofício SLG/ECOT/DIFEC/SECREB nº 11/2013, expedido em 22/02/2013, pelo Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região - Justiça do Trabalho - Poder Judiciário Federal (registro do Contrato de Locação). Rio de Janeiro, buscas até 29 de dezembro de 2015; data de expedição 30 de dezembro de 2015. O OFICIAL,



CICÉRINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Mat. 94/14760



Endereço: Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ - CEP: 20020-100
Telefone: (21) 2533-4180 - CNPJ/MF: 27.109.511/0001-00 - www.2rgi-ri.com.br



FIDEServiços de Engenharia
e Consultoria Ltda.

26/01/2016

IPTU 2016 - 2ª Via, Cota Única

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial UrbanoINSCRIÇÃO
0.507.109-7

NOME DO PROPRIETÁRIO INTRAG O TV IMOBILIARIOS LTDA							
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE AVN GOMES FREIRE 00471							
COMPLEMENTO RA: 02 BARRIO: CENTRO UF: RJ							CEP 20231-014
INSCRIÇÃO 0.507.109-7	LECADOR/CURC 08112-7	TRECHO 001	BARRIO 005	RP C	Tributo NAO RESIDENC.	CONDIÇÃO *****	PATRIMÔNIO PARTICULAR
SITUAÇÃO UMA FRENTE		TIPOLOGIA ESPECIAL		SITUAÇÃO NAO RESIDENCIA		POSICÃO FRENTE	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES							
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2016							NR DA COTA 00
TERRITORIAL							
ÁREA DO TERRENO 1	TERRENO REAL 1,0	TERRENO FICTICIA *	FRAÇÃO 1,0000000		Vlr (R\$) 41.423,24		
PREJIAL							
ÁREA EDIFICADA 5455	IDADE 1938	IDADE 0,80	F. POSICÃO 1,00	F. TERROLOGIA 0,90	FRAÇÃO 1,0000000	Vlr (R\$) 1.859,27	
VALOR VENAL (R\$) 7.302.469,00	ALÍQUOTA 0,0280	IPTU CALCULADO (R\$) 204.469,00		DESCONTO (R\$) *		IPTU A PAGAR (R\$) 204.469,00	
TCL (R\$) 787,00	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS 205.256,00	Nº COTAS 10		CODIGO PARA DEBITO AUTOMÁTICO 3107050710979			

	PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO	INSCRIÇÃO 0.507.109-7		PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO	IPTU 2016 COTA UNICA GUIA 00	INSCRIÇÃO 0.507.109-7
GUIA 00 IPTU 2016		COTA ÚNICA		VALOR A PAGAR EM REIS 190.888,08		
DESCONTO: 7 %		VENCIMENTO: 04/02/2016		VALOR C/ DESCONTO (R\$): 190.888,08		
NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO						
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA						
PAGAVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA AUTORIZADA EM TERRITÓRIO NACIONAL						
81680001908-4 88083659201-9 60204310160-2 00005071091-2						
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR						

http://www2.rj.gov.br/smf/iptu2v/iptu2unica_00.asp

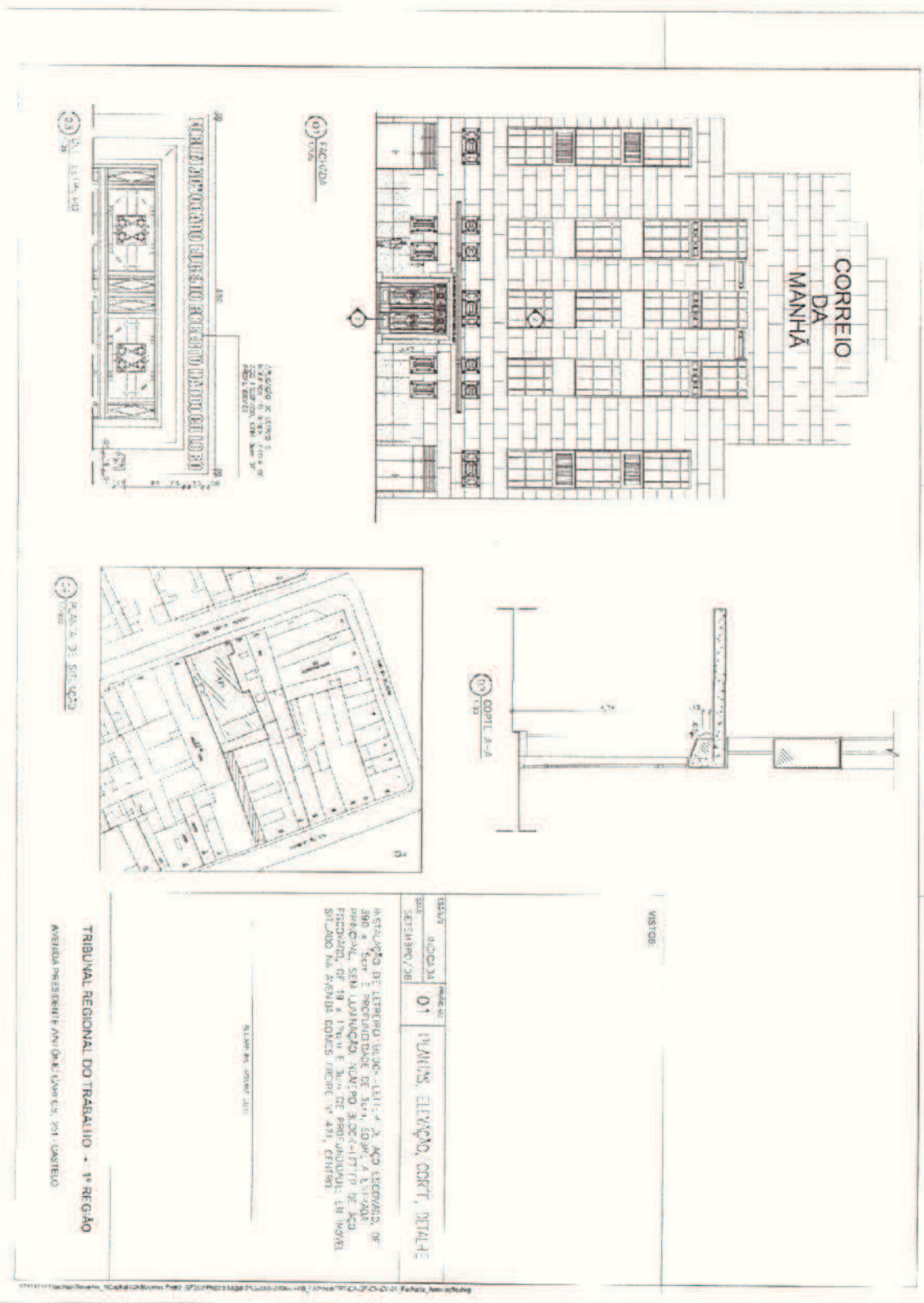
3/1

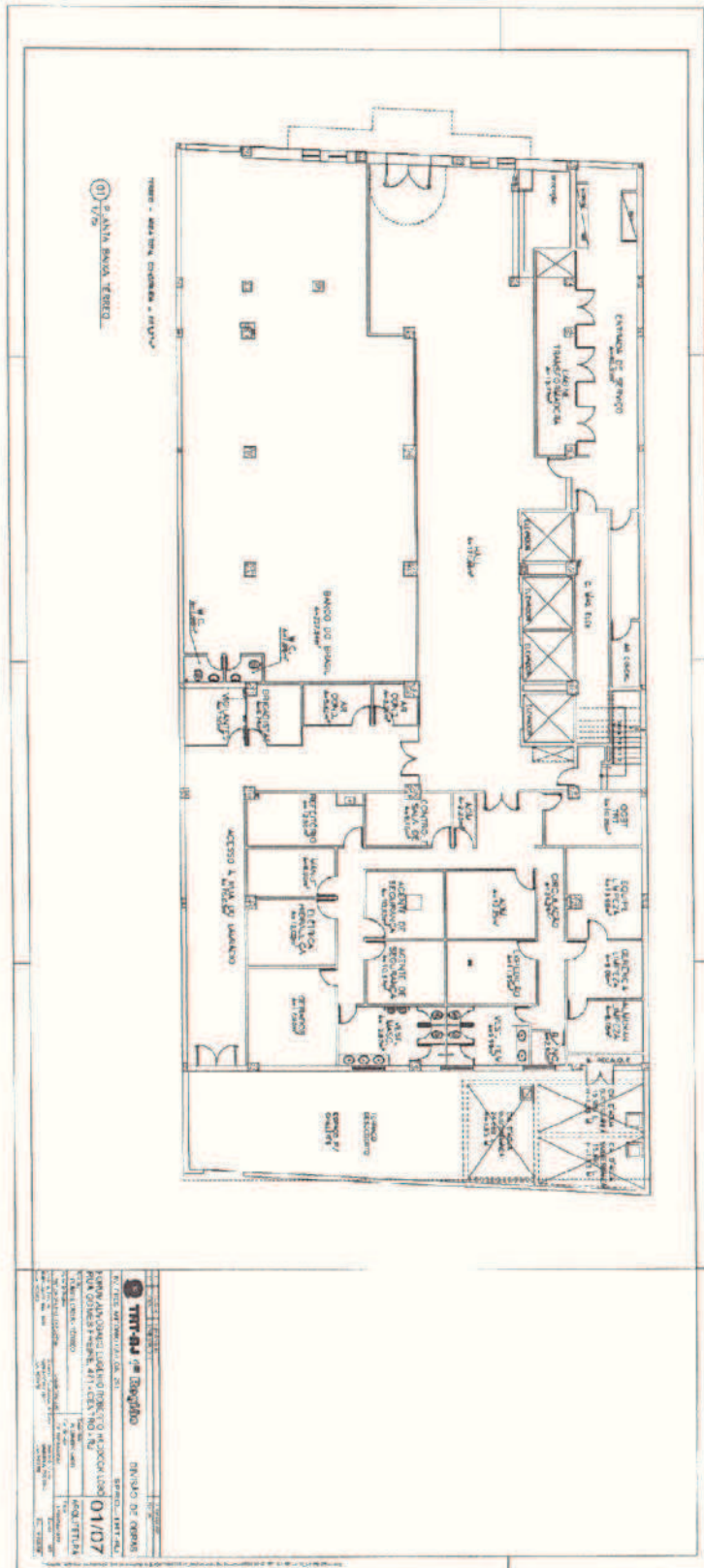
FIDEServiços de Engenharia
e Consultoria Ltda.

ANEXO V

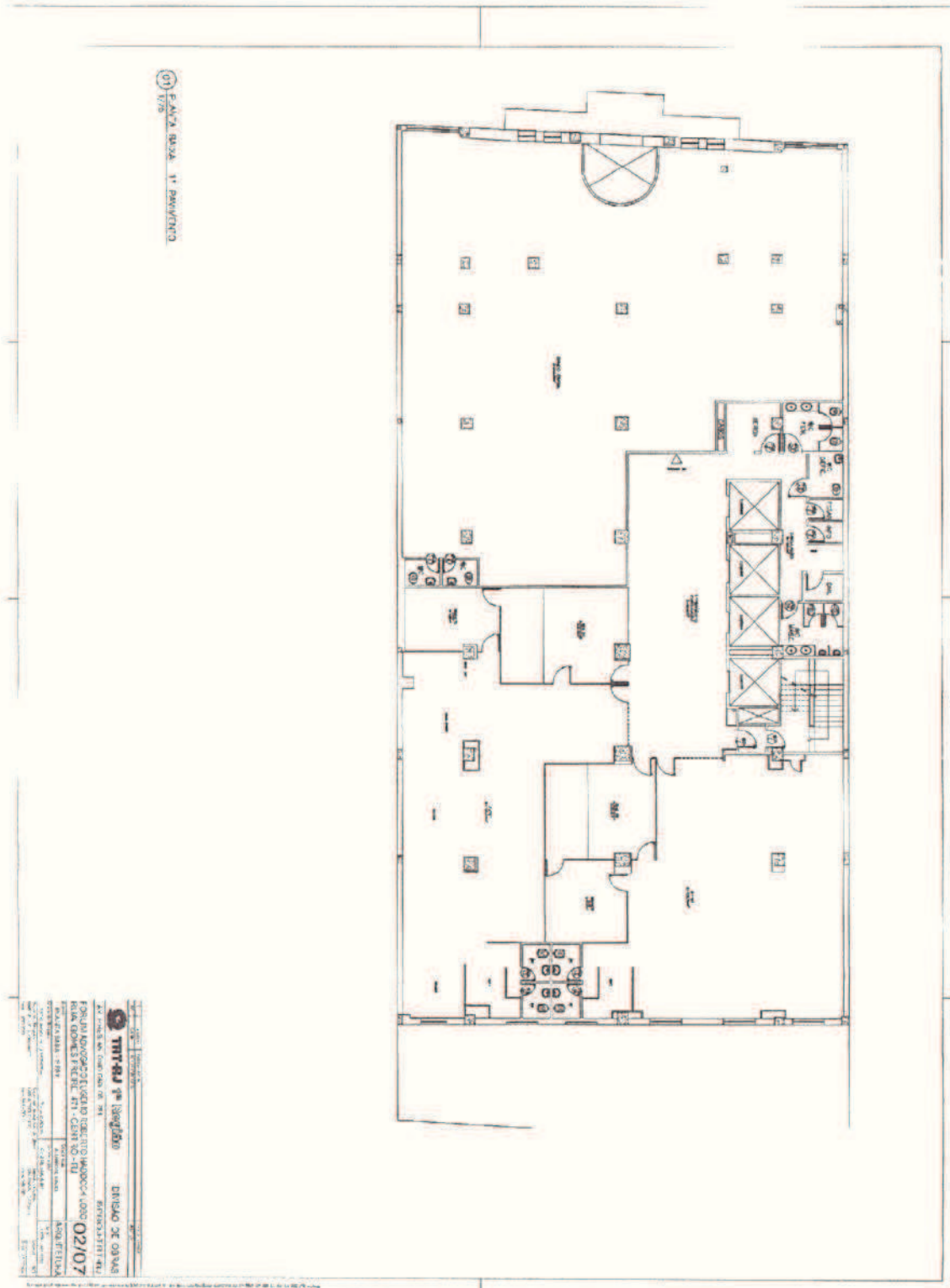
PLANTAS



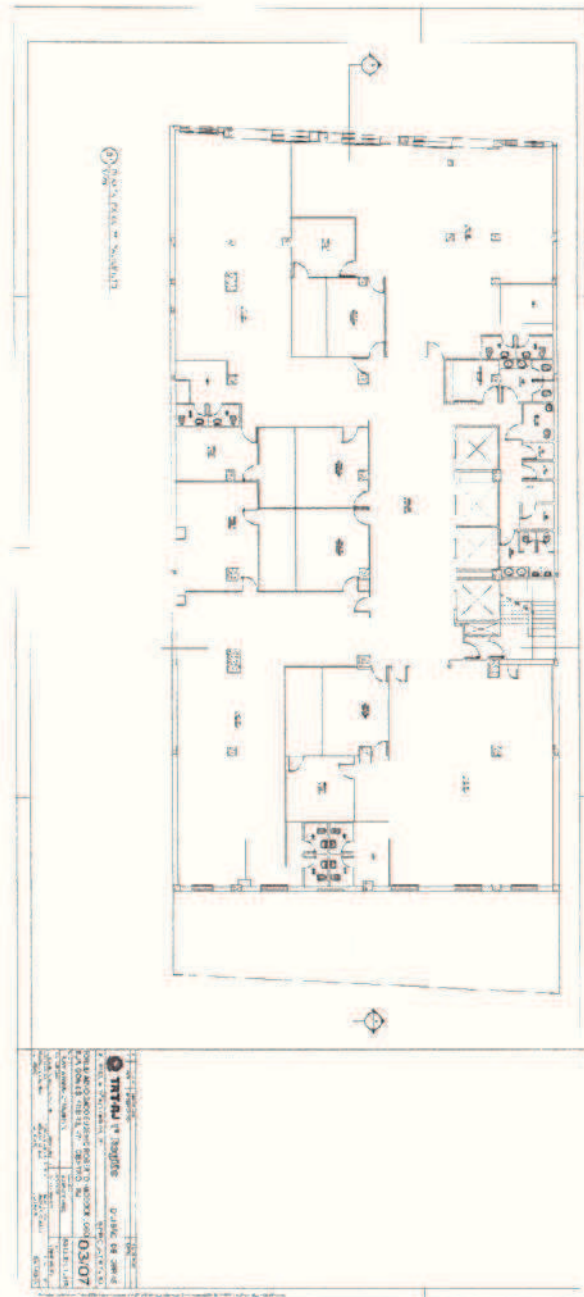




<p>TITULO: Projeto Arquitetônico</p> <p>PROJETA: FIDE Engenharia e Consultoria Ltda.</p> <p>CLIENTE: Banco do Patron</p> <p>DATA: 01/07</p> <p>LOCAL: Rua Farma de Amoco, 108/101 - Ipanema - RJ</p> <p>PROJETO: Reforma e ampliação do Banco do Patron</p> <p>PROJETO EM: Planta Baixa</p> <p>PROJETO POR: FIDE Engenharia e Consultoria Ltda.</p> <p>PROJETO EM: 01/07</p> <p>PROJETO POR: FIDE Engenharia e Consultoria Ltda.</p> <p>PROJETO EM: 01/07</p> <p>PROJETO POR: FIDE Engenharia e Consultoria Ltda.</p>	<p>PROJETO DE: BANCO DO PATRON</p> <p>PROJETO EM: 01/07</p> <p>PROJETO POR: FIDE ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA.</p>
---	---



		FIDE Engenharia e Consultoria Ltda.	
Rua Farma de Amodo, 108/101 - Ipanema - CEP 22.420-020		Rio de Janeiro - RJ	
FONE: (21) 2571-0016 e 21-97236-7779		E-MAIL: jackson.fide@yahoo.com.br	
PROJETO DE ARQUITETURA		DATA: 02/07	
NOME DO PROJETO:		NOME DO CLIENTE:	
NOME DO ARQUITETO:		NOME DO ENGENHEIRO:	
NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:		NOME DO RESPONSÁVEL FISCAL:	
NOME DO RESPONSÁVEL EXECUTIVO:		NOME DO RESPONSÁVEL ADMINISTRATIVO:	

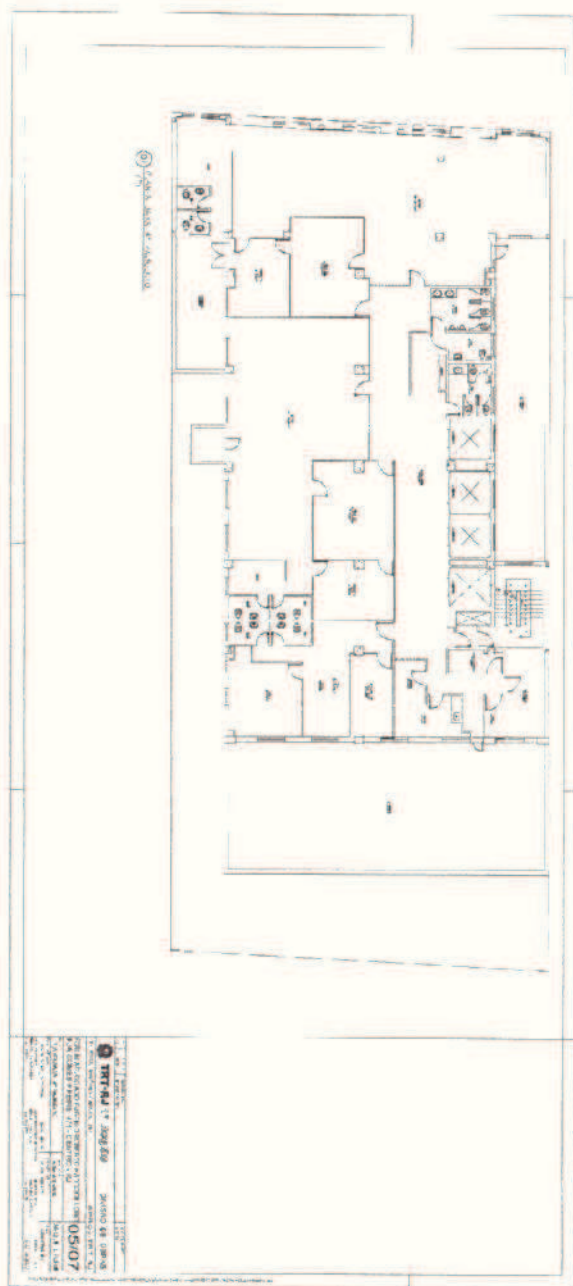


PROJETO DE ARQUITETURA PROJETO DE ARQUITETURA PARA O BARRACÃO DE ALMOÇO DO O3/O7	
PROJETO DE ARQUITETURA PROJETO DE ARQUITETURA PARA O BARRACÃO DE ALMOÇO DO O3/O7	DATA DE EMISSÃO: 03/07
PROJETO DE ARQUITETURA PROJETO DE ARQUITETURA PARA O BARRACÃO DE ALMOÇO DO O3/O7	PROJETO DE ARQUITETURA PROJETO DE ARQUITETURA PARA O BARRACÃO DE ALMOÇO DO O3/O7

FIDE

Serviços de Engenharia
e Consultoria Ltda.





EMPRESA FIDE - SERVIÇOS DE ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA. RUA FARME DE AMOEDO, 108/101 - IPANEMA - CEP 22.420-020 RIO DE JANEIRO - RJ	
PROJETO PROJETO DE ARQUITETURA DE INTERIORES PLANTA DE ALINHAMENTO	
PROJETADE JOSÉ CARLOS DE SOUZA	
PROJETO Nº 050507	
DATA 15/01/2005	
ESCALA 1:50	
PROJETO Nº 050507	
PROJETADE JOSÉ CARLOS DE SOUZA	
PROJETO Nº 050507	
DATA 15/01/2005	
ESCALA 1:50	

