

Relatório de Investimentos – Janeiro 2017

Manaus/AM, 22 de Fevereiro de 2017.

De: SUPINV

Para: PRESI/COMINV

Em cumprimento à Lei Complementar 131 de 27 de maio de 2009, seguem alguns comentários sobre o cenário macroeconômico e a evolução da carteira de investimentos da Manaus Previdência.

1.Cenário Econômico Nacional

O mês de janeiro no Brasil foi marcado por uma intensificação no ritmo de corte de juros. O Comitê de Política Monetária cortou 75bps na taxa SELIC deixou claro que os próximos cortes continuarão nesse ritmo mais forte. Essa mudança de comportamento se deu principalmente devido a recuperação econômica mais lenta e gradual do que o esperado e as surpresas baixistas de inflação no curto prazo.

A respeito dos dados econômicos, a atividade econômica brasileira segue em recessão enquanto os indicadores recentes de inflação reforçam o quadro de desinflação disseminada. Visto isso, O Banco Central está de fato tentando dar suporte para a recuperação da atividade no ambiente de expectativas de inflação ancoradas.

A Figura 1 ilustra as expectativas do mercado financeiro um PIB positivo de 0,48% em 2017, uma pequena piora se comparado aos dados do relatório de novembro e a projeção de SELIC para 2017 já está em 9,50%.

Expectativas de Mercado								
Mediana - agregado	2017				2018			
	Há 4 semanas	Há 1 semana	Hoje	Comportamento semanal*	Há 4 semanas	Há 1 semana	Hoje	Comportamento semanal*
IPCA (%)	4,80	4,64	4,47	▼ (6)	4,50	4,50	4,50	= (29)
IGP-DI (%)	5,22	5,10	4,83	▼ (4)	4,90	4,80	4,69	▼ (2)
IGP-M (%)	5,35	5,20	5,00	▼ (3)	4,80	4,75	4,80	▲ (3)
IPC-Fipe (%)	5,12	4,77	4,84	▲ (1)	4,65	4,50	4,50	= (3)
Taxa de câmbio - fim de período (R\$/US\$)	3,40	3,40	3,36	▼ (1)	3,50	3,50	3,49	▼ (1)
Taxa de câmbio - média do período (R\$/US\$)	3,36	3,28	3,26	▼ (7)	3,45	3,44	3,44	= (1)
Meta Taxa Selic - fim de período (% a.a.)	9,75	9,50	9,50	= (3)	9,50	9,00	9,00	= (2)
Meta Taxa Selic - média do período (% a.a.)	11,08	10,86	10,81	▼ (6)	9,70	9,30	9,25	▼ (2)
Dívida Líquida do Setor Público (% do PIB)	50,82	51,05	51,46	▲ (3)	54,75	55,00	55,00	= (2)
PIB (% do crescimento)	0,50	0,49	0,48	▼ (2)	2,20	2,25	2,30	▲ (2)
Produção Industrial (% do crescimento)	1,00	1,00	1,00	= (5)	2,10	2,05	2,05	= (1)
Conta Corrente¹ (US\$ Bilhões)	-26,25	-26,50	-26,50	= (2)	-35,00	-35,50	-35,30	▲ (1)
Balança Comercial (US\$ Bilhões)	46,00	46,50	47,23	▲ (2)	40,75	40,50	40,25	▼ (2)
Invest. Direto no País¹ (US\$ Bilhões)	70,00	70,00	70,00	= (13)	71,10	71,96	71,93	▼ (1)
Preços Administrados (%)	5,50	5,55	5,55	= (2)	4,85	4,70	4,70	= (1)

* comportamento dos indicadores desde o último Relatório de Mercado; os valores entre parênteses expressam o número de semanas em que vem ocorrendo o último comportamento

(▲ aumento, ▼ diminuição ou = estabilidade)

Figura 1- Relatório de Mercado Focus - BACEN 10/02/2017


2. Cenário Econômico Internacional

Nos Estados Unidos, a aceleração da inflação (CPI) e a avaliação da economia pelo FED reforçam a expectativa de alta de juros nas próximas reuniões. A inflação anual registrou alta superior a meta de inflação de 2% do FED pela primeira vez desde junho de 2014.

Na Europa, o Banco Central Europeu manteve as taxas de juros inalteradas e a continuidade do programa de compras de ativos. Eles avaliam que a inflação corrente subiu conforme o esperado, mas as pressões inflacionárias subjacentes permanecem contidas.

Na Ásia, o PIB chinês registrou expansão de 6,8% em termos anuais no 4º trimestre e, com esse resultado, a economia chinesa cresceu 6,7% em 2016, ritmo alinhado com a meta oficial para o período.

3. Carteira da Manaus Previdência

A carteira de investimentos registrou um crescimento de 0,26% em relação ao mês anterior, conforme apresentado no Gráfico 1.

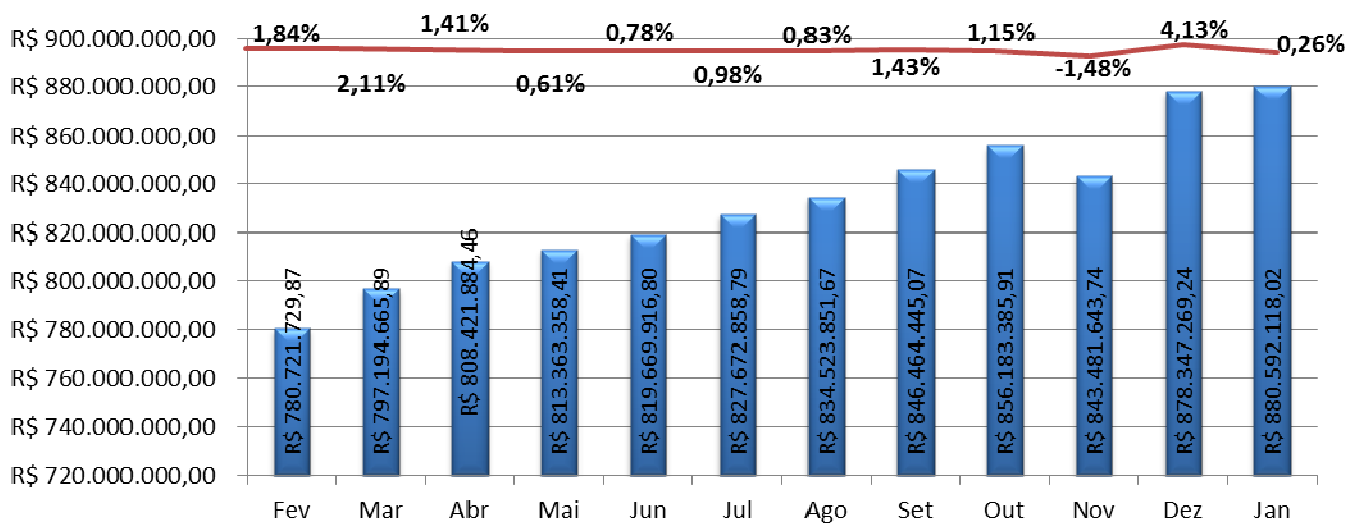


GRÁFICO 1

No gráfico 2, observamos que no mês de Janeiro a carteira desvalorizou 0,35% contra uma meta atuarial de 0,87%. Uma rentabilidade de -40,12% da meta atuarial mensal. Isso se deu devido às reavaliações imobiliárias dos fundos Ech hedge e BR Hotéis, além da provisão de devedores duvidosos do FIDC BBIF.



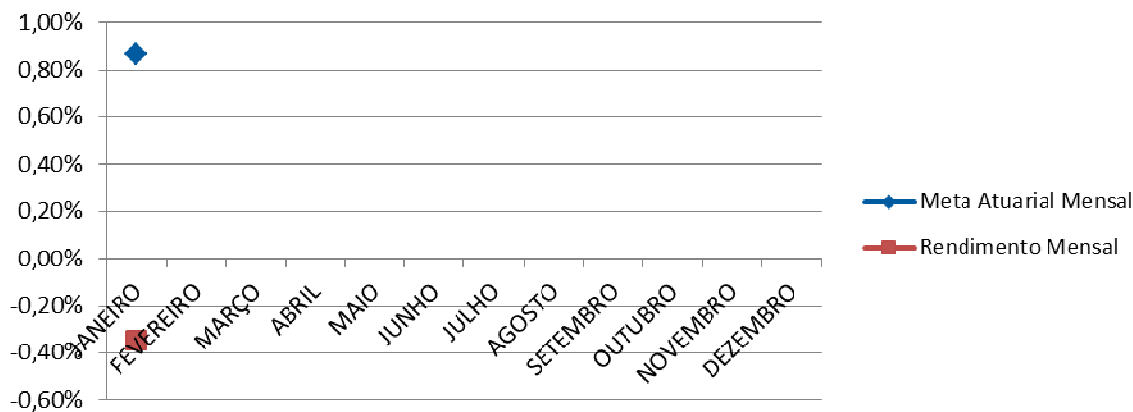


GRÁFICO 2

A rentabilidade acumulada no ano é ilustrada no gráfico 3, em janeiro a rentabilidade fechou o mês com -40,12% da meta total, como é o mês de janeiro esse gráfico evidenciará a mesma coisa que o gráfico 2, mas ele é extremamente importante para acompanharmos a rentabilidade anual da carteira de investimentos da autarquia.

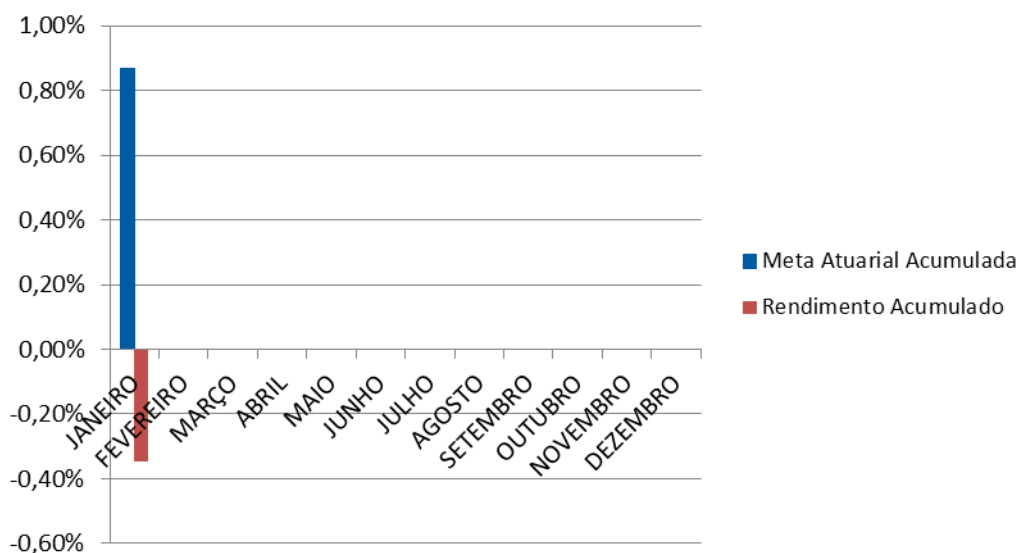


GRÁFICO 3

A partir de dezembro de 2016 passamos a inserir nesse relatório um gráfico de rentabilidade acumulada da carteira, no qual expurgamos os fundos de alto risco. Como ele reflete bem quanto rentabilizou a parte saudável da carteira e exclui os fundos que essa gestão não tem o poder de resgatar, já que eles não possuem liquidez passaremos a divulgá-lo mensalmente nesse como gráfico 4.

Como se pode ver abaixo, quando os fundos de alto risco, todos com aplicações iniciadas de 2008 a 2012, foram retirados do cálculo de rentabilidade do mês de janeiro a rentabilidade do instituto passou a ser 2,22%. Portanto o mês da autarquia foi ótimo pelo ponto de vista da gestão.



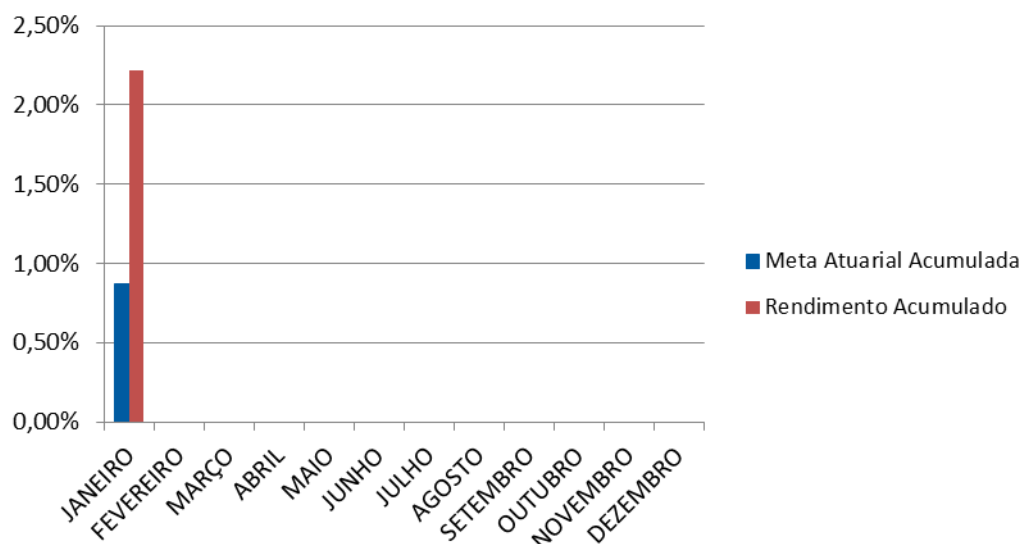


GRÁFICO 4

No mês de janeiro o portfolio de baixo risco e moderado representaram 80,91% da carteira da Manaus Previdência. A tabela 1 especifica cada fundo com a sua participação.

ATIVOS	%		JANEIRO
LTN - 01.07.2020	2,49%	R\$	21.907.751,81
NTN-F - 01.07.2027	1,38%	R\$	12.125.843,60
NTN-B - 15.05.2045	7,51%	R\$	66.159.984,27
NTN-B - 15.08.2050	2,80%	R\$	24.691.201,83
TÍTULOS DA DÍVIDA AGRÁRIA	0,60%	R\$	5.261.995,25
BB IPCA VII	1,70%	R\$	14.966.597,90
BB IPCA IX	0,57%	R\$	4.997.986,15
BB ALOCAÇÃO ATIVA FICFI	3,42%	R\$	30.107.748,21
CAIXA BRASIL IRF-M1+ TÍTULOS PÚBLICA FI R.FIXA	3,72%	R\$	32.753.138,45
CAIXA BRASIL 2018 II TP RF	4,68%	R\$	41.244.449,75
CAIXA BRASIL 2018 III TP RF	4,00%	R\$	35.219.070,00
CAIXA BRASIL 2020 III TP RF	2,69%	R\$	23.687.600,00
CAIXA BRASIL 2030 III TP RF	4,27%	R\$	37.591.710,00
ITAÚ INSTITUCIONAL TP RF 2019	0,87%	R\$	7.662.606,40
SANTANDER IMA-B5	4,04%	R\$	35.550.734,96
BRABESCO IMA-B	9,64%	R\$	84.918.605,79
SAFRA IMA FIC FI RENDA FIXA	1,24%	R\$	10.915.058,55
BB RPPS FLUXO	0,03%	R\$	232.914,75
BB PERFIL	3,89%	R\$	34.282.446,36
CAIXA FI BRASIL DI	1,17%	R\$	10.344.071,98
BRABESCO DI PREMIUM	1,70%	R\$	14.969.729,83
ITAÚ ALOC DINÂMICA	9,28%	R\$	81.706.655,33
ITAÚ RPI 30 AÇÕES IBOVESPA FICFI	2,51%	R\$	22.090.441,46
XP INVESTOR FI AÇÕES	2,21%	R\$	19.432.026,75
ICATU VANGUARDA DIVIDENDOS	1,01%	R\$	8.863.955,43
BRASIL PLURAL FIC DE FI	1,03%	R\$	9.062.212,57
KINEA PIPE FIA	0,95%	R\$	8.342.143,77
BTG - INFRAESTRUTURA II	0,34%	R\$	2.955.983,60
CAIXA FIP LOGÍSTICA	0,00%	R\$	758,75
XP ÔMEGA I	1,18%	R\$	10.435.000,00
TOTAL	80,91%	R\$	712.480.423,50

TABELA 1



Os fundos de alto risco são os fundos do portfólio que possuem problemas de crédito e liquidez, eles estão listados na tabela 2 e como se pode ver representam 19,09% da carteira de investimentos.

ATIVOS	APLICAÇÃO INICIAL EM R\$	DATA DE APLICAÇÃO	POSIÇÃO ATUALIZADA EM 31/01/2017	AMORTIZ/ RESGATES EM R\$	GANHO/ PERDA EM R\$	RESGATE
TOP FI RF (ADINVEST TOP)	7.500.000,00	31/08/12	5.345.469,09		- 2.154.530,91	29/05/2017
FI VITORIA REGIA	10.000.000,00	03/08/12	6.126.388,66		- 3.873.611,34	19/05/2017
DIFERENCIAL FI RF LP	28.000.000,00	21/12/10	21.062.812,24	7.817.843,75	880.655,99	sem liquidez
BBIF MASTER FIDC LP	25.500.000,00	03/11/10	29.322.924,92		3.822.924,92	sem liquidez
ATICO FIDC IMOBILIARIOS	3.500.000,00	13/05/11	4.093.538,51	2.036.289,80	2.629.828,31	13/05/2023
BVA MASTER FIDC	15.000.000,00	28/04/10	81.316,19	16.418.200,37	1.499.516,56	Dezembro de 2018
BVA MASTER II FIDC	9.999.963,06	06/08/10	90.786,36	10.506.392,64	597.215,95	Dezembro de 2018
FIDC MULTIS. ITÁLIA	7.500.000,00	11/06/12	646.535,92	4.393.920,16	- 2.459.543,92	11/06/2019
SECURITY FI REF. DI LP	5.000.000,00	02/09/09	831.841,08	3.167.634,60	- 1.000.524,32	Pagto 01/06 até 31/12/18
PIATÃ FI RF RPPS CP LP	43.337.555,64	19/11/08	54.463.777,19	8.606.927,24	19.733.148,79	Após dez 2022, 1080 dias
ECOHEDGE MULTIM.	23.698.637,66	31/08/12	24.350.312,18		651.674,52	23/08/2025
ÁTICO GER ENER FIP	2.500.000,00	13/05/11	4.628.861,43		2.128.861,43	13/05/2018
PATRIARCA FIP	19.999.999,99	02/09/10	579.305,41	3.500.000,00	- 15.920.694,58	02/09/2018
FII BR HOTÉIS	20.000.000,00	26/09/12	16.487.825,37	216.697,75	- 3.295.476,88	Negociado na bolsa
TOTAL	221.536.156,35		168.111.694,54	56.663.906,31	3.239.444,51	
TOTAL FUNDOS NEGATIVOS			→ - 28.704.381,95			

TABELA 2

Para melhorar a visualização dos resultados dos fundos esta Superintendência classificou os investimentos de acordo com o seu benchmark, assim é possível ter uma ideia geral de como está distribuída a carteira da manausprev. O gráfico 5 ilustra essa distribuição.

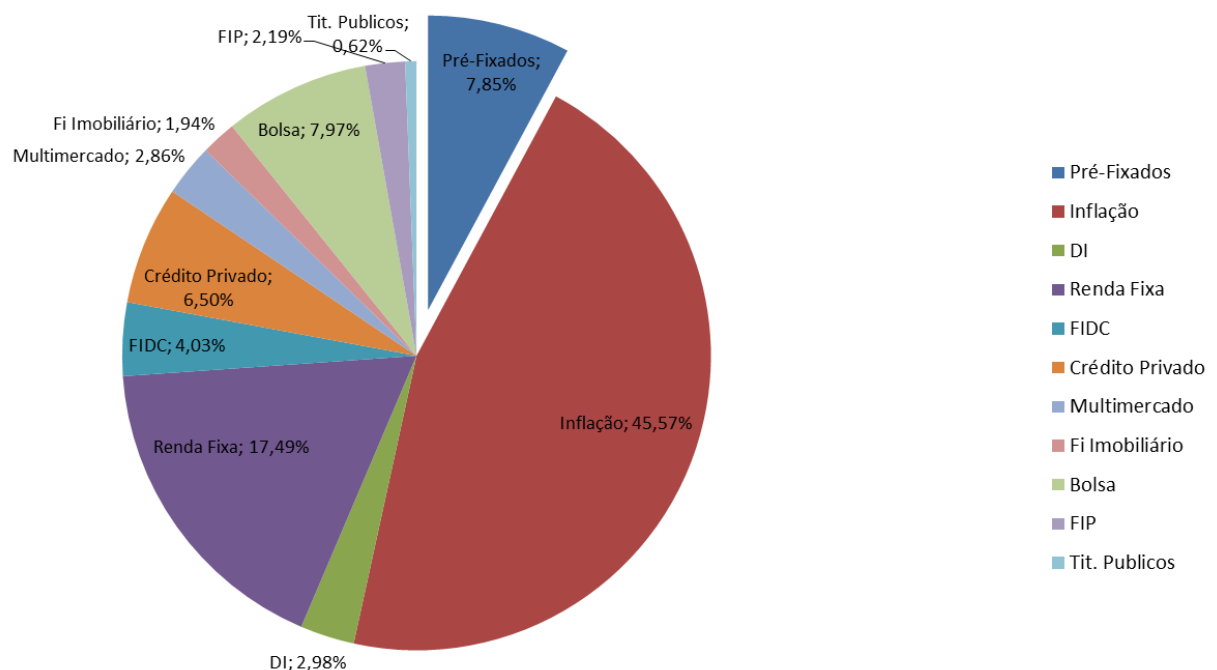


GRÁFICO 5



3.1. Fundos Prefixados

Em janeiro todos os prefixados da autarquia valorizaram bastante, mas o maior destaque foi a NTN-F 2027 como se pode ver na tabela 3.

FUNDOS PRÉ-FIXADOS									
			MÊS	CDI %	ANO	CDI %	12 MESES	CDI %	
CAIXA BRASIL IRF-M1+ TÍTULOS PÚBLICA FI R.FIXA	R\$	32.753.138,45	2,69%	247,23%	2,69%	247,23%	28,55%	203,36%	
LTN - 01.07.2020	R\$	21.907.751,81	3,01%	276,08%	3,01%	276,08%	-	-	
NTN-F - 01.07.2027	R\$	12.125.843,60	3,54%	324,59%	3,54%	324,59%	-	-	
TOTAL	R\$	66.786.733,86							
% TOTAL DA CARTEIRA		7,58%							

TABELA 3

3.2. Fundos de Inflação

Janeiro foi um ótimo mês para os produtos de inflação longos, os títulos 2045 e 2050 valorizaram praticamente 3%. Já os de vencimentos medianos como o Bradesco IMA-B e Caixa Brasil 2030 valorizaram em torno de 2% e os mais curtos em torno de 1%.

A tabela 4 ilustra todos os fundos de inflação da autarquia. Lembrando que os fundos de vértice, listados do BB IPCA VII ao Itaú Institucional TP RF 2019 na tabela 4, garantem a meta atuarial durante todo o seu período de investimento.

FUNDOS DE INFLAÇÃO									
			MÊS	CDI %	ANO	CDI %	12 MESES	CDI %	
NTN-B - 15.05.2045	R\$	66.159.984,27	2,84%	260,21%	2,84%	260,21%	-	-	
NTN-B - 15.08.2050	R\$	24.691.201,83	3,10%	284,31%	3,10%	284,31%	-	-	
BRADESCO IMA-B	R\$	84.918.605,79	1,92%	176,59%	1,92%	176,15%	24,84%	176,91%	
SANTANDER IMA-B5	R\$	35.550.734,96	1,14%	104,60%	1,14%	104,60%	13,22%	94,16%	
SAFRA IMA FIC FI RENDA FIXA	R\$	10.915.058,55	1,70%	155,59%	1,70%	155,59%	20,70%	147,41%	
BB IPCA VII	R\$	14.966.597,90	1,13%	103,38%	1,13%	103,38%	13,71%	97,64%	
BB IPCA IX	R\$	4.997.986,15	1,01%	92,26%	1,01%	92,26%	12,37%	88,07%	
CAIXA BRASIL 2018 II TP RF	R\$	41.244.449,75	1,01%	92,35%	1,01%	92,66%	12,19%	86,82%	
CAIXA BRASIL 2018 III TP RF	R\$	35.219.070,00	1,00%	92,18%	1,00%	91,74%	12,25%	87,24%	
CAIXA BRASIL 2020 III TP RF	R\$	23.687.600,00	1,22%	112,24%	1,22%	111,93%	15,19%	108,18%	
CAIXA BRASIL 2030 III TP RF	R\$	37.591.710,00	1,87%	171,15%	1,87%	171,56%	28,40%	202,26%	
ITAÚ INSTITUCIONAL TP RF 2019	R\$	7.662.606,40	1,14%	104,34%	1,14%	104,59%	7,29%	51,92%	
TOTAL	R\$	387.605.605,60							
% TOTAL DA CARTEIRA		44,02%							

TABELA 4

3.3. Fundos Referenciados DI

A tabela 5 ilustra os fundos DI da carteira.

FUNDOS DI								
			MÊS	CDI %	ANO	CDI %	12 MESES	CDI %
BRADESCO DI PREMIUM	R\$	14.969.729,83	1,09%	100,00%	1,09%	100,00%	14,30%	101,84%
CAIXA FI BRASIL DI	R\$	10.344.071,98	1,07%	98,56%	1,07%	98,56%	14,03%	99,89%
TOTAL	R\$	25.313.801,81						
% TOTAL DA CARTEIRA		2,87%						

TABELA 5



3.4. Fundos de Renda Fixa

A tabela 6 mostra a rentabilidade dos fundos de renda fixa não referenciados da Manausprev.

Em janeiro o fundo de renda fixa de maior destaque foi o Itaú Alocação Dinâmica que rentabilizou 194% do CDI, em segundo lugar o seu maior concorrente, BB Alocação Ativa, que rentabilizou 166% do CDI.

FUNDOS RENDA FIXA								
			MÊS	CDI %	ANO	CDI %	12 MESES	CDI %
TOP FI RF (ADINVEST TOP)	R\$	5.345.469,09	0,97%	89,00%	0,97%	89,00%	9,27%	66,01%
DIFERENCIAL FI RENDA FIXA LONGO PRAZO	R\$	21.062.812,24	1,61%	147,55%	1,61%	147,55%	18,51%	131,84%
FI VITORIA RÉGIA	R\$	6.126.388,66	0,90%	82,48%	0,90%	82,57%	10,35%	73,70%
BB RPPS FLUXO	R\$	232.914,75	1,01%	93,11%	1,01%	93,11%	13,15%	93,64%
BB PERFIL	R\$	34.282.446,36	1,10%	100,72%	1,10%	100,72%	13,93%	99,20%
BB ALOCAÇÃO ATIVA FICFI	R\$	30.107.748,21	1,81%	165,66%	1,81%	165,66%	6,10%	43,43%
ITAÚ ALOC DINÂMICA	R\$	81.706.655,33	2,12%	194,33%	2,12%	194,50%	22,33%	159,03%
TOTAL	R\$	178.864.434,64						
% TOTAL DA CARTEIRA		20,31%						

TABELA 6

3.5. Fundos de Crédito Privado

Na tabela 7 estão as rentabilidades dos fundos de crédito privado para acompanhamento.

FUNDOS CRÉDITO PRIVADO								
			MÊS	CDI %	ANO	CDI %	12 MESES	CDI %
SECURITY FI REFERENCIADO DI LP	R\$	831.841,08	0,55%	50,69%	0,55%	50,46%	-25,09%	-178,71%
PIATÃ FI RENDA FIXA	R\$	54.463.777,16	0,58%	53,21%	0,58%	53,21%	3,47%	24,71%
TOTAL	R\$	55.295.618,24						
% TOTAL DA CARTEIRA		6,28%						

TABELA 7

3.6. FIDC's

O único FIDC que rentabilizou em janeiro foi o BVA Master Multisetorial II, já o Itália praticamente não sofreu alteração e todos os outros desvalorizaram, sendo que o maior destaque de queda foi o BBIF, esse vem provisionando em torno de 500 mil reais mensalmente. Visto isso essa superintendência questionou o administrador, Santander, quanto a essa metodologia de provisionamento e se há um prazo para terminarem, a fim de ter uma melhor gerência sobre o esperar para 2017.

FIDC's								
			MÊS	CDI %	ANO	CDI %	12 MESES	CDI %
BBIF MASTER FIDC LP	R\$	29.322.924,89	-1,62%	-148,18%	-1,62%	-148,18%	-14,28%	-101,69%
ÁTICO FIDC IMOBILIARIOS	R\$	4.093.538,55	-0,59%	-54,14%	-0,59%	-54,13%	-7,60%	-54,13%
BVA MASTER FIDC MULTISSETORIAL SÊNIOR	R\$	81.316,19	-0,28%	-25,75%	-0,28%	-25,75%	0,00%	0,00%
BVA MASTER II FIDC MULTISSETORIAL SÊNIOR	R\$	90.786,36	1,00%	91,75%	1,00%	91,75%	0,00%	0,00%
FIDC MULTISSETORIAL ITALIA	R\$	646.535,92	0,03%	2,81%	0,03%	2,81%	-52,65%	-374,94%
TOTAL	R\$	34.235.101,91						
% TOTAL DA CARTEIRA		3,89%						

TABELA 8



3.7. Fundos de Ações

Em janeiro o Ibovespa valorizou 7,38%, mas apenas o Brasil Plural FIC FIA e o XP Investor FIA conseguiram ultrapassar essa rentabilidade. O fundo de rentabilidade mais fraca no mês foi o Icatu Dividendos, com uma rentabilidade de 49% do Ibovespa.

As rentabilidades estão listadas na tabela 9.

FUNDOS DE AÇÕES								
		MÊS	IBOV %	ANO	IBOV %	12 MESES	IBOV %	
ITAÚ RPI 30 AÇÕES IBOVESPA FICFI	R\$	22.090.441,46	6,91%	93,63%	6,91%	93,63%	44,00%	73,30%
XP INVESTOR FI AÇÕES	R\$	19.432.026,75	8,20%	111,12%	8,20%	111,12%	66,31%	110,46%
KINEA PIPE FIA	R\$	8.342.143,77	6,23%	84,48%	6,23%	84,48%	56,92%	94,82%
ICATU VANGUARDA DIVIDENDOS	R\$	8.863.955,43	3,63%	49,20%	3,63%	49,19%	32,02%	53,34%
BRASIL PLURAL FIC DE FI	R\$	9.062.212,57	7,94%	107,61%	7,94%	107,61%	17,64%	29,39%
TOTAL	R\$	67.790.779,98						
% TOTAL DA CARTEIRA		7,70%						

TABELA 9

3.8. Fundo Multimercado

O fundo multimercado Ecohedge alterou seu gestor de Drachma para Brasil Plural em 2016 e, de acordo com o novo gestor, a avaliação do imóvel era feita de forma equivocada pelo gestor antigo. Esse solicitava uma avaliação do imóvel como se a obra já estivesse finalizada e o novo gestor defende que o imóvel deve ser avaliado como está no momento da avaliação. Portanto foi feita uma nova avaliação de acordo com a visão do novo gestor e o valor do imóvel, que tinha sido avaliado por R\$217.000.000,00 em fevereiro de 2016 foi reavaliado por R\$129.500.000,00 em dezembro de 2016. Essa enorme queda na avaliação do imóvel causou uma grande desvalorização do fundo fazendo com que o patrimônio da manausprev nesse diminuísse em torno de quinze milhões de reais.

Essa grande desvalorização do único fundo multimercado da autarquia foi o principal causador da desvalorização da carteira de investimentos da Manaus Previdência no mês de janeiro.

FUNDO MULTIMERCADO								
		MÊS	CDI %	ANO	CDI %	12 MESES	CDI %	
ECO HEDGE MULTIMERCADO	R\$	24.350.312,17	-38,56%	-3537,76%	-38,56%	-3537,61%	-27,10%	-193,04%
TOTAL	R\$	24.350.312,17						
% TOTAL DA CARTEIRA		2,77%						

TABELA 10

3.9 FIP's

No mês de janeiro o grande destaque dos FIP's foi o XP Omega I que rentabilizou 2,35%.

A tabela 11 mostra a rentabilidade de todos os FIP's da autarquia.



		FIP's						
			MÊS	CDI %	ANO	CDI %	12 MESES	CDI %
ATICO GERAÇÃO DE ENERGIA FIP	R\$	4.628.861,43	-0,14%	-12,63%	-0,14%	-12,63%	-1,57%	-11,20%
BTG - INFRAESTRUTURA II	R\$	2.955.983,60	-0,52%	-47,89%	-0,52%	-47,71%	-10,12%	-72,07%
CAIXA FIP LOGÍSTICA	R\$	758,75	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
PATRIARCA PRIVATE EQUITY	R\$	579.305,41	0,93%	85,30%	0,93%	85,30%	11,75%	83,67%
XP ÔMEGA I	R\$	10.435.000,00	2,35%	215,97%	2,35%	215,97%	60,00%	427,33%
TOTAL	R\$	18.599.909,19						
% TOTAL DA CARTEIRA		2,11%						

TABELA 11

3.10. Fundo Imobiliário

O BR Hotéis sofreu uma variação bastante negativa em janeiro, desvalorizando 18,83% no mês, diminuindo o patrimônio da manausprev no fundo em aproximadamente três milhões de reais.

Isso ocorreu devido à nova avaliação dos imóveis contratada pela nova gestora do fundo, Bridge Trust. Como se pode verificar no relatório da gestora, anexado a este, o valor das unidades Hoteleiras Standard do Golden Tulip Belo Horizonte/MG desvalorizaram de R\$33.070.193,28 para R\$ 22.027.571,67, as unidades Hoteleiras Master desvalorizaram de R\$33.269.738,82 para R\$23.035.368,96 e o Centro de Convenções desvalorizou de R\$68.152.500,00 para R\$42.850.179,00. Uma desvalorização média de 33%, mas como o TXAI Resorts em Trancoso/BA valorizou 54% e o The One em Taubaté/SP valorizou 42% a desvalorização foi amenizada. Segue anexo a esse o relatório da gestora sobre o mês de janeiro do BR Hotéis.

		FUNDO IMOBILIÁRIO						
			MÊS	CDI %	ANO	CDI %	12 MESES	CDI %
BR HOTÉIS FII	R\$	16.487.825,37	-18,83%	-1727,85%	-18,83%	-1727,85%	-17,88%	-127,37%
TOTAL	R\$	16.487.825,37						
% TOTAL DA CARTEIRA		1,87%						

TABELA 12

3.11. Títulos de Dívida Agrária

A rentabilidade dos títulos de dívida agrária está na tabela 13.

		TÍTULOS DE DÍVIDA AGRÁRIA						
			MÊS	CDI %	ANO	CDI %	12 MESES	CDI %
TÍTULOS DA DÍVIDA AGRÁRIA	R\$	5.261.995,25	0,72%	66,19%	0,72%	66,19%	8,80%	62,69%
TOTAL	R\$	5.261.995,25						
% TOTAL DA CARTEIRA		0,60%						

TABELA 13

4. Conclusões

A carteira da Manaus Previdência quando contabilizada no total teve um rendimento negativo no mês de janeiro de 0,35%, mas, quando excluídos os fundos de alto risco (como são classificados os fundos que possuem problemas de crédito e liquidez adquiridos nas gestões anteriores) verifica-se que a rentabilidade foi de 2,22%.



Visto isso, é possível afirmar que esses fundos de alto risco são os grandes responsáveis pelo desempenho negativo da carteira de investimentos em janeiro de 2017. Sem os investimentos de alto risco a carteira teria tido uma rentabilidade de 255% da meta atuarial no mês, portanto a gestão vem fazendo um bom trabalho e reitera o seu comprometimento com os servidores municipais de Manaus em tentar solucionar esses problemas da carteira de investimentos.

Essas grandes desvalorizações que os fundos de alto risco têm sofrido são nada mais nada menos que o aumento de transparência dos fundos, já se imaginava que muitos fundos tinham seu patrimônio líquido inflado e não faziam uma avaliação real de seus ativos. Isso era péssimo para a gestão, pois contabilizar um valor que de fato não há, visto que esses fundos não possuem o dinheiro de fato no seu caixa e não conseguem arcar com os pedidos de resgates dos cotistas, é extremamente perigoso.

A fim de buscar e contabilizar os patrimônios dos fundos de uma forma mais realista foram alterados vários gestores antigos desses fundos. Os novos gestores têm questionado os administradores quanto ao verdadeiro PL dos fundos e eles têm feito essas provisões negativas, que prejudicam muito a rentabilidade e crescimento da carteira de investimentos, mas retrata a realidade. Para garantir o equilíbrio financeiro e atuarial da autarquia é preciso saber o valor financeiro que se pode contar para pagar os benefícios, se ele considera um valor bem maior que o real em algum momento isso prejudicará os servidores.

A Superintendência de Investimentos, assim como o Comitê e essa Presidência, está atenta a novas oportunidades de investimentos que possam agregar valor ao portfólio da autarquia e continuar sempre focada em mantê-lo saudável e de acordo com o seu objetivo que é arcar com as aposentadorias dos servidores municipais de Manaus.

Atenciosamente,

Raquel Ale Campos
Superintendente de Investimentos





FII BR HOTÉIS

JANEIRO/2017



Praia de Botafogo, 501 ■ bloco 1 ■ sala 203 ■ RJ ■ Brasil ■ CEP: 22.250-040 ■ Tel. (21) 250-0000



1. Disclaimer

O presente relatório foi elaborado exclusivamente para benefício e uso interno do gestor do Fundo, a fim de resumir os acontecimentos relevantes ocorridos ao longo da vida do Fundo e aos quais o Gestor teve conhecimento até a presente data.

Este relatório foi elaborado somente para fins de discussão, e deve ser visto apenas como um material de auxílio para a busca das melhores práticas de proteção dos interesses dos cotistas. Sendo assim este relatório é incompleto e deve ser visto apenas em conjugação com o briefing oral fornecido pelo Gestor.

Nem este relatório, nem qualquer parte de seu conteúdo podem ser divulgados, utilizados, citados, distribuídos, reproduzidos, copiados ou mencionados para qualquer outra finalidade que não o uso previsto acima, sem o consentimento prévio e por escrito do Gestor.

Nós não fazemos, nem faremos, expressa ou implicitamente, qualquer declaração ou daremos qualquer garantia com relação à precisão, veracidade ou completude de tais informações ou documentos e nada neste material é ou deve ser considerado como uma declaração, seja com relação ao passado, presente ou futuro.

Este material não é uma due diligence e não deve ser considerado como tal. Este Relatório de Avaliação não deve ser considerado como uma recomendação, entendimento, parecer ou opinião, implícita ou não, sobre qualquer aspecto relativo ao Fundo. Este material não constitui uma oferta ou solicitação de venda ou compra de quaisquer títulos ou valores mobiliários.





2. Eventos ocorridos em janeiro/2017;

Neste item do relatório será relatado os principais eventos ocorridos no fundo FII BR Hotéis durante o mês de janeiro de 2017;

- **Rentabilidade:**

O fundo fechou o mês de janeiro com uma variação negativa da cota, -18,2504%, fechando o período com um patrimônio de R\$ 151.826.243,84 e cota no valor de R\$ 82,43912686. A queda deveu-se, primordialmente, à reprecificação, via laudo de avaliação, dos ativos de Belo Horizonte, conforme explicação mais abaixo.

- **Ativos Imobiliários:**

A carteira do fundo é composta por 04 (quatro) ativos imobiliários, de 03 (três) empreendimentos imobiliários diferentes, conforme descrito abaixo:

- ✓ **Ativo:** Hotel Golden Tulip Belo Horizonte/MG

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 33.070.193,28

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Standard: R\$ 22.027.571,67 **(-33,39%) ***

Valor Adquirido – Unidades Hoteleiras Master: R\$ R\$ 33.269.738,82

Valor Atualizado – Unidades Hoteleiras Master: R\$ 23.035.368,96 **(-30,76%) ***

Valor Adquirido – Centro de Convenções: R\$ 68.152.500,00

Valor Atualizado – Centro de Convenções: R\$ 42.850.179,00 **(-37,13%) ***

Eventos ocorridos: Por conta do já sabido imbróglio acerca do registro da dação em pagamento dos credores das CCIs, no Registro de Imóveis de Belo Horizonte, já comentado anteriormente, continuamos no aguardo da resolução para que possamos dar seguimento nas assinaturas do Termo de Transação e seus documentos acessórios e das Escrituras de Rerratificação das promessas de compra e venda, não sobrando, portanto, nada a ser feito pela Bridge por ora, além de acompanhar e pressionar até o limite plausível para que tal registro seja efetuado. Também neste mês, ocorreu atualização do laudo de avaliação das unidades hoteleiras e do centro de convenções, realizado pela BSH International, com suporte do gestor, onde as premissas utilizadas anteriormente foram desconsideradas, uma vez que não condiziam com a realidade hoteleira, a localização do empreendimento hoteleiro e a situação econômica do país e, em especial, de Belo Horizonte. Foram atribuídos, agora, valores de diárias mais módicas, taxas de ocupação menores e valores de



locação de espaço para evento ainda mais modestos, lembrando que a composição de receitas e despesas tiveram como base os dados de mercado para empreendimentos semelhantes e de mesma tipologia. Assim, chegou-se nos valores: R\$ 45.062.940,63 para as unidades hoteleiras e R\$ 42.850.179,00 para o centro de convenções, ambos já refletidos na cota do Fundo.

** laudo de avaliação confeccionado na metodologia AS IF, ou seja, traz o valor “como se” o empreendimento estivesse funcionando de acordo com seu projeto original.*

✓ **Ativo:** Terravista Boutique - TXAI Resorts – Trancoso/BA

Valor Adquirido: R\$ 17.209.506,23

Valor Atualizado: R\$ 26.635.467,81 (+54,77%) *

Eventos ocorridos: Há poucos dias, o sócio responsável pela Terravista SPE, incorporadora do empreendimento, procurou a Bridge para uma reunião onde se mostrou interessado em tentar uma plausível solução - talvez a única possível - para o imbróglcio que se tornou este empreendimento. Com suas obras paradas desde maio/2015 e com uma dívida (CCI) com o Fundo de Investimento em Direitos Creditórios BBIF, no valor de mais de R\$ 55 milhões, corrigida até o momento, onde a garantia é o próprio empreendimento (hipoteca de 1º grau), a forma imaginada pelo proprietário de acomodar uma possível quitação da dívida em conjunto com o atendimento integral de suas obrigações junto aos compradores (aqui inclui-se o FII BR HOTEIS), entregando as unidades prontas, seria utilizando-se de todo o seu estoque de lotes, e somente lotes, uma vez que todas as unidades hoteleiras já estão vendidas, incorporando casas nestes terrenos e, assim, vendendo parte delas para fazer caixa e construí-las e entregando a outra parte como dação em pagamento para quitação da CCI. Observa-se que o envolvimento do FII BR HOTEIS dá-se por se considerar o mais provável e, talvez, o único investidor que poderia adquirir estas casas. Hoje o fundo possui 35,46% do sub-condomínio hoteleiro.

** laudo de avaliação confeccionado na metodologia AS IF, ou seja, traz o valor “como se” o empreendimento estivesse funcionando de acordo com seu projeto original.*

✓ **Ativo:** The One Office – Taubaté/SP

Valor Adquirido: R\$ 10.236.301,17

Valor Atualizado: R\$ 14.577.000,00 (+42,40%) **



Eventos ocorridos: No último Comitê de Investimentos, foi levado ao conhecimento dos cotistas a existência da multa por atraso na entrega da obra, inclusive com valor devido aproximado, prevista na escritura de compra e venda e, também, foi levado ao conhecimento dos cotistas uma possível proposta para quitação, que a devedora nos endereçou. A proposta era a aquisição dos direitos sobre 01 unidade de 48m² no edifício, com valor aproximado de R\$ 280 mil, necessitando ainda aproximadamente R\$ 90 mil pela cessão dos direitos ao promitente comprador, restando ao fundo perto de R\$ 180 mil líquidos, inclusive, de despesas. Ocorre que, a pedido dos cotistas, antes de qualquer decisão, para embasamento na decisão de aceitar a proposta ou executar a dívida, foi decidido pela contratação de uma auditoria jurídica (due diligence), para levantar a real situação do grupo econômico da vendedora. Existia o cuidado de não se tomar a decisão antes de saber se o grupo estava realmente insolvente ou não. O citado documento ficou pronto no início de dezembro/2016, porém, com resultado nada satisfatório, uma vez que demonstrou estado falimentar do grupo, além de um pedido de recuperação judicial em curso em sua comarca. Naquele momento, portanto, a proposta poderia ser interessante, cabendo aos cotistas a decisão. Ocorre que, para chamar o Comitê de Investimentos novamente, para decidir, agora embasado, havia necessidade de ter a proposta formal da vendedora, o que não ocorreu. Frustraram-se as intenções. O vendedor não possui mais a unidade, uma vez que esta foi arrestada por um banco credor. Assim, por conta da impossibilidade de levar ao cotista a proposta da vendedora, foi contratado um escritório jurídico para dar início a ação de execução de multa por atraso na entrega de obra. Valor exigido no início da execução: R\$ 1.608.089,89. Também, dentro deste mês, uma vez que o Banco Bradesco S.A. não se manifestou acerca da notificação encaminhada para que liberasse a hipoteca existente nas matrículas, por conta do financiamento à produção do edifício, foi contratado escritório regional especializado para interpor a ação judicial, onde está sendo requerida a imediata desoneração (baixa da hipoteca) das salas pelo banco credor do financiamento, uma vez que o fundo é comprador de boa fé e não pode ser penalizado por uma dívida deste tipo, assumida pela vendedora. Também foi efetuada uma visita técnica no começo do mês, para verificar a evolução dos acabamentos e arremates das salas, uma vez que a vendedora tem, por força da escritura definitiva, até o dia 15/02/2017 para terminar a obra. A obra está em um ritmo apropriado, sendo provável que será terminada até o prazo limite.

**** empreendimento já encontra-se concluído.**



Informações Gerais do Fundo;

I- Dados do Fundo:

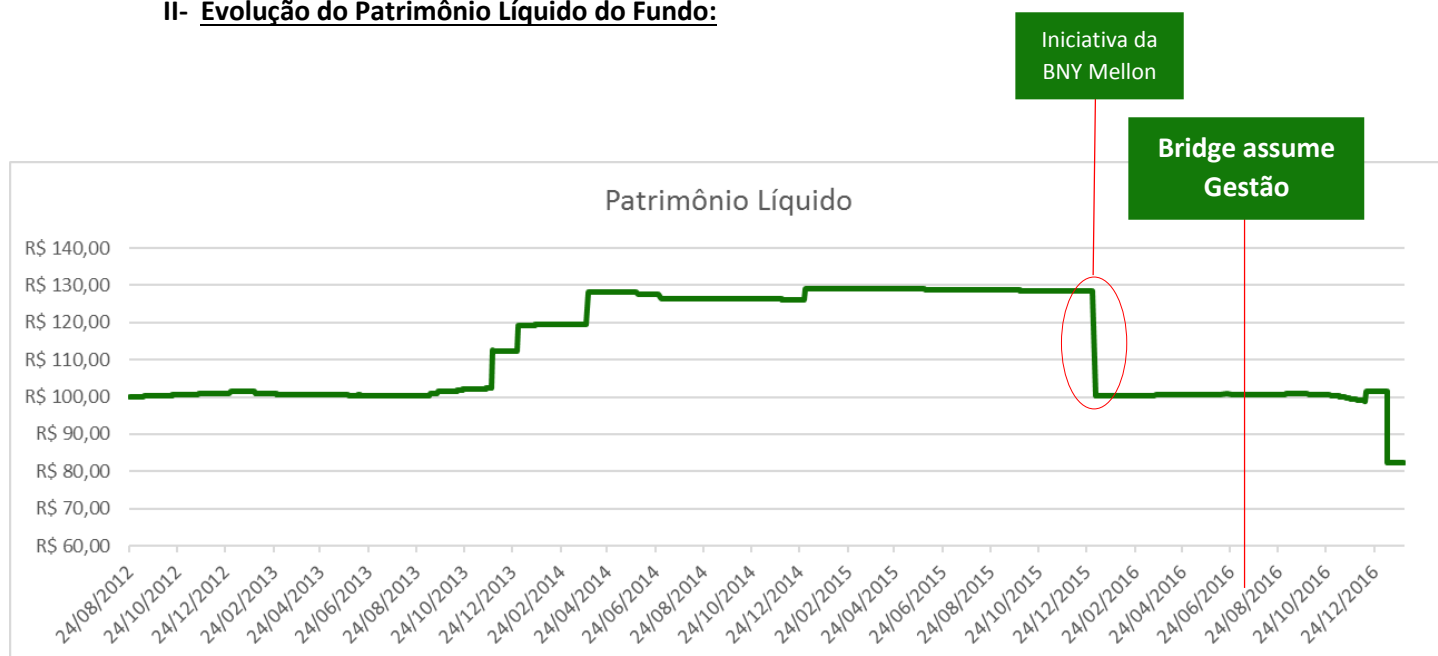
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR HOTÉIS - FII

CNPJ: 15.461.076/0001-91

ADMINISTRADOR: ELITE CCVM LTDA.

GESTORA: BRIDGE ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA.

II- Evolução do Patrimônio Líquido do Fundo:



III – Rentabilidade:

Período	% mês	Acumulado no Ano	Acumulado 12 meses	Acumulado 24 meses
Agosto/2016	0,0885%	-21,5458%	-21,7544%	-20,2949%
Setembro/2016	0,0683%	-21,4922%	-21,6784%	-20,1993%
Outubro/2016	-0,3749%	-21,7865%	-21,8524%	-20,4535%
Novembro/2016	-1,1121%	-22,6563%	-22,6881%	-21,3055%
Dezembro/2016	2,2504%	-20,9157%	-20,9222%	-19,4977%
Janeiro/2017	-18,8336%	-18,8336%	-17,8840%	-36,1719%



Laudo de Avaliação

Rio de Janeiro

PREPARADO PARA ECO HEDGE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO
CRÉDITO PRIVADO LONGO PRAZO
DEZEMBRO/2016
LAUDO: 5860/2017



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 485 offices throughout more than 63 countries worldwide.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	3
1.1. Solicitante.....	3
1.2. Objeto	3
1.3. Finalidade da avaliação	3
1.4. Datas.....	3
1.5. Valor.....	3
2. CONDIÇÕES E TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	4
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
3.1. Aspectos de Localização.....	6
3.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários	7
3.3. Atividades Existentes no Entorno	7
3.4. Descrição do Entorno.....	7
4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	9
4.1. Terreno	9
4.2. Zoneamento.....	9
4.3 Projeto de <i>Retrofit</i>	9
4.4 Relatório fotográfico.....	14
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	18
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	23
6.1. Referências normativas	23
6.2. Metodologia	23
6.3. Valor de venda do edifício.....	27
7. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	28

1. INTRODUÇÃO

1.1. Solicitante

Eco Hedge Fundo De Investimento Multimercado Crédito Privado Longo Prazo

1.2. Objeto

Endereço: Rua do Livramento, 189, Rio de Janeiro - RJ

Área de terreno: 13.068,88 m²

Área total construída: 29.851,36 m²

Área locável: 20.791,20 m² (BOMA)



1.3. Finalidade da avaliação

Avaliação do valor de mercado para venda de um edifício corporativo em fase de *retrofit*.

O Valor de Mercado para Venda tem por definição ser a quantia estimada por qual um ativo ou passivo seria transacionado na data da avaliação entre um comprador desejoso e um vendedor desejoso numa transação sem influências, após adequado marketing e onde as partes atuaram com conhecimento, prudência e sem compulsão. (conforme definição do Red Book).

1.4. Datas

- Data da vistoria: 19/12/2016
- Data de referência: Dezembro de 2016

1.5. Valor

Valor de venda

R\$ 129.500.000,00

(Cento e vinte e nove milhões e quinhentos mil reais)

Dezembro de 2016



2. CONDIÇÕES E TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a nossa Proposta nº 4830/2016, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel conforme descrito em 1.2 para a data-base de Dezembro de 2016 para ECO HEDGE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO LONGO PRAZO doravante chamada “Cliente”.

O Cliente solicitou à Colliers a avaliação do imóvel. Portanto, este documento foi preparado considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”) e nas normas do International Valuation Standards Council (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – Scope of Work, 102 – Implementation e 103 – Reporting. Nessa avaliação, foi utilizada como base a definição de Valor de Mercado definido pelo Red Book¹, traduzido como “O Valor de Mercado para Venda tem por definição ser a quantia estimada por qual um ativo ou passivo seria transacionado na data da avaliação entre um comprador desejoso e um vendedor desejoso numa transação sem influências, após adequado marketing e onde as partes atuaram com conhecimento, prudência e sem compulsão.”

O objetivo deste laudo foi estimar o valor solicitado na data-base apontada e de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta, aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita técnica ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em

¹ “Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.” – Red Book.



sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O trabalho foi baseado nas informações e dados fornecidos pelo Cliente e é integralmente aderente aos Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes deste laudo. Os valores estão fixados em moeda nacional corrente, ou seja, Real (R\$) e são válidos para a data base.

Não foi realizada qualquer investigação independente ou auditoria sobre as informações fornecidas. A Colliers e os signatários deste laudo entendem e assumem que todas as informações fornecidas são corretas e fornecidas de “boa fé”.

A Colliers não efetuou medições de campo para realização deste relatório.

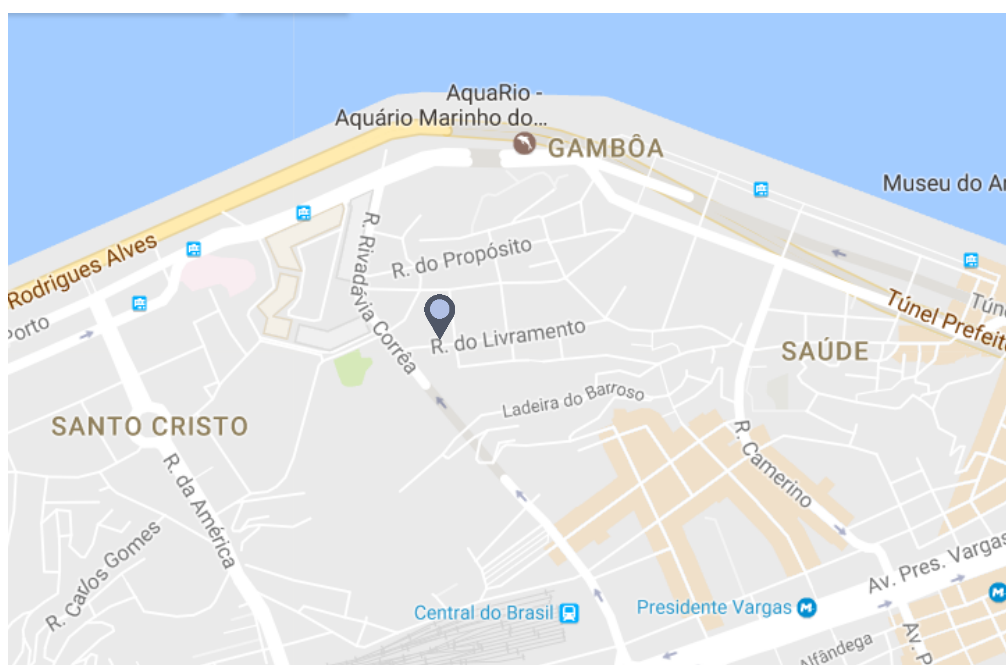
Adicionalmente, o Cliente entende que qualquer omissão ou falta de informação podem impactar e afetar o resultado dos trabalhos e, conseqüentemente, a análise realizada apresentada neste laudo.

Este laudo e as conclusões aqui apresentadas referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitos à Colliers pelo Cliente e se destina única e exclusivamente para os fins contratados. Portanto, tanto nossas recomendações como o laudo não poderão ser utilizados para outro propósito que não os aqui mencionados. Este laudo não deve ser apresentado ou utilizado em partes ou excertos separados. A Colliers e seus signatários não se responsabilizam por qualquer citação, apresentação ou referência ao relatório sem o seu prévio conhecimento e consentimento.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. Aspectos de Localização

Endereço	: Rua do Livramento, 189 - Gamboa
Município – Estado	: Rio de Janeiro - RJ
Densidade de Ocupação	: Alta
Padrão Econômico	: Médio/Baixo
Categoria de Uso Predominante	: Comercial e Residencial
Valorização Imobiliária	: Estável
Vocação	: Comercial
Acessibilidade	: Boa
Intensidade do tráfego	: Alta



Mapa 1 – Localização do imóvel

3.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários

Rede de Água	: Existente
Coleta de Lixo	: Existente
Energia Elétrica	: Existente
Esgoto Pluvial	: Existente
Esgoto Sanitário	: Existente
Arborização	: Existente
Iluminação Pública	: Existente
Pavimentação	: Existente
Telefone	: Existente

3.3. Atividades Existentes no Entorno

Comércio	: Até 200 m
Escola	: Acima de 500 m
Serviços Médicos	: Acima de 700 m
Recreação e Lazer	: Acima de 1.000 m
Correio	: Acima de 1.000 m
Agências Bancárias	: Acima de 800 m
Transporte Público	: Até 100 m

3.4. Descrição do Entorno

O imóvel está localizado na Rua do Livramento, nº 189, dentro da Operação Urbana Porto Maravilha, a qual prevê a revitalização da região portuária na cidade do Rio de Janeiro.

Dentre as obras projetadas e realizadas na região do Porto Maravilha pode-se ressaltar a demolição do elevado da perimetral, a nova arborização de algumas áreas, a construção de ciclovias, a ampliação de calçadas e a construção do Museu do Amanhã e do Museu de Arte do Rio de Janeiro. O projeto de revitalização da região também





atraiu grandes empresas que utilizaram o incentivo da operação urbana para construir empreendimentos de diversos segmentos.

Pelo fato da operação ser recente, grande parte das construções na região do porto está em andamento ou até mesmo ainda em fase de projeto e, por isso, a região continua caracterizada por edificações mais antigas e pouco conservadas. Com relação ao entorno imediato do empreendimento, a ocupação principal é de imóveis de padrão médio ou baixo, de pequenos comércios, sendo que próximo ao edifício há uma comunidade.

4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1. Terreno

O terreno sobre o qual está o empreendimento apresenta as seguintes características:

- Superfície: 13.068,88 m²;
- Topografia: Aclive;
- Frente: Ao nível do logradouro;

4.2. Zoneamento

Conforme estabelecido no Plano Diretor do município do Rio de Janeiro, o imóvel avaliando está localizado na Zona Residencial 3 (ZR3).

A ZR3 possui os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Taxa de ocupação máxima = 70%;
- Limite de altura = 11 m;
- Usos permitidos: residencial unifamiliar, residencial multifamiliar, uso misto, hospedagem e edifício de escritórios.

4.3 Projeto de *Retrofit*

O objeto avaliando é o Edifício dos Diários Associados, empreendimento localizado na Rua do Livramento na região do Porto Maravilha no Rio de Janeiro, o qual está passando por um processo de *retrofit*, a ser finalizado em fevereiro de 2017, conforme informado pelo cliente durante a vistoria do imóvel.

O edifício foi projetado pelo arquiteto Oscar Niemeyer com o intuito de abrigar a revista “O Cruzeiro” e que, posteriormente, foi ocupado pela Rádio Tupy e o Jornal do Comércio. Motivado pelo seu apelo histórico e as limitações impostas pelo tombamento existente no imóvel, o projeto prevê a restauração da fachada, a preservação do painel artístico de Alfredo Ceschiatti localizado na recepção do edifício e a manutenção da volumetria do imóvel.



Figura 1 - Perspectiva - Fachada

O processo de *retrofit* visa adaptar o atual imóvel e torná-lo um edifício corporativo classe A+.

Um dos objetivos do projeto é a obtenção da certificação LEED da U.S. Green Building Council. Para que isso ocorra, algumas modificações serão feitas, como:

- ✓ Implementação de um edifício garagem na área que atualmente é o estacionamento, aumentando o número de vagas;
- ✓ Preparação das lajes para receber piso elevado e forro modular;
- ✓ Instalação de uma central de controle e;
- ✓ Implementação de 6 elevadores com gerenciamento de tráfego e sistema de antecipação de chamadas.

No entanto, vale ressaltar que as obras do edifício garagem ainda não começaram, conforme identificado no ato da vistoria do imóvel.

Na área térrea do edifício está previsto um espaço para instalação de uma loja, de um café e a área da recepção, conforme perspectiva a seguir:



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



Figura 2 - Planta - Pavimento. Térreo

A partir do segundo pavimento os andares serão de espaços para conjuntos corporativos:

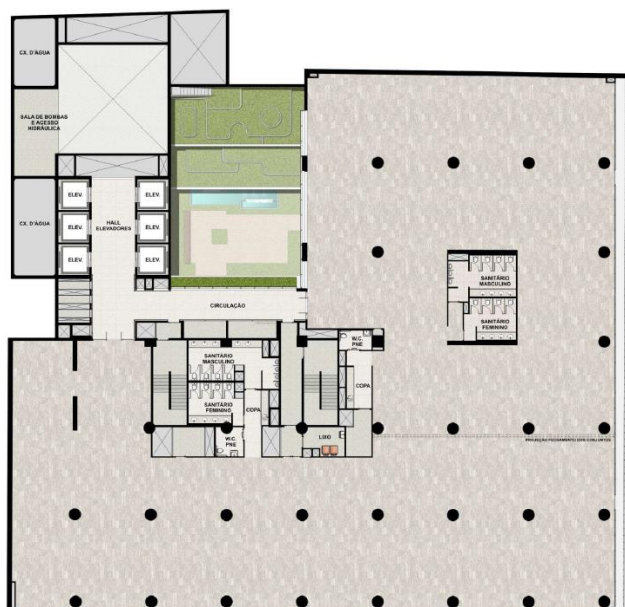


Figura 3 - Planta - Pavimento Tipo

O edifício garagem, ainda não construído, terá 4 pavimentos e abrigará 301 vagas e sua perspectiva é ilustrada na planta a seguir:



Figura 4 - Planta - 4º Pavimento

As lajes do empreendimento poderão ser ocupadas por apenas um locatário ou ser divididas em 2 conjuntos, como mostra as plantas com exemplo de *layout*:

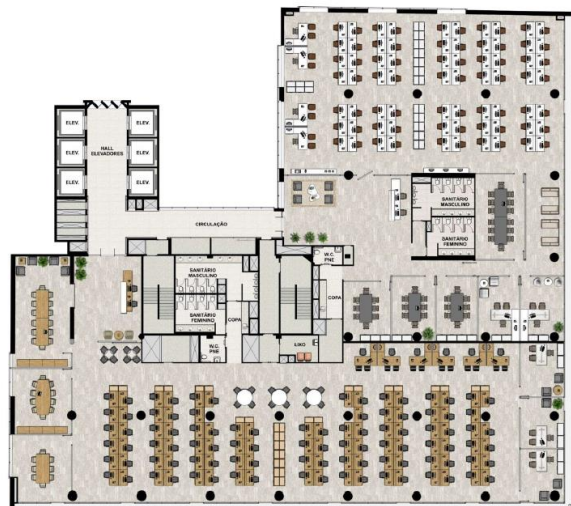


Figura 5 - Exemplo de ocupação (*layout*)

4.4 Relatório fotográfico



Figura 7 - Vista da entrada da Loja



Figura 8 - Vista da Recepção





Figura 9 - Vista da cobertura



Figura 10 - Vista do pavimento 11º





Figura 11 - Vista dos Elevadores



Figura 12 - Vista do Hall do Elevador





Figura 13 - Vista da entrada da loja



Figura 14 - Vista da rua, imóvel à esquerda

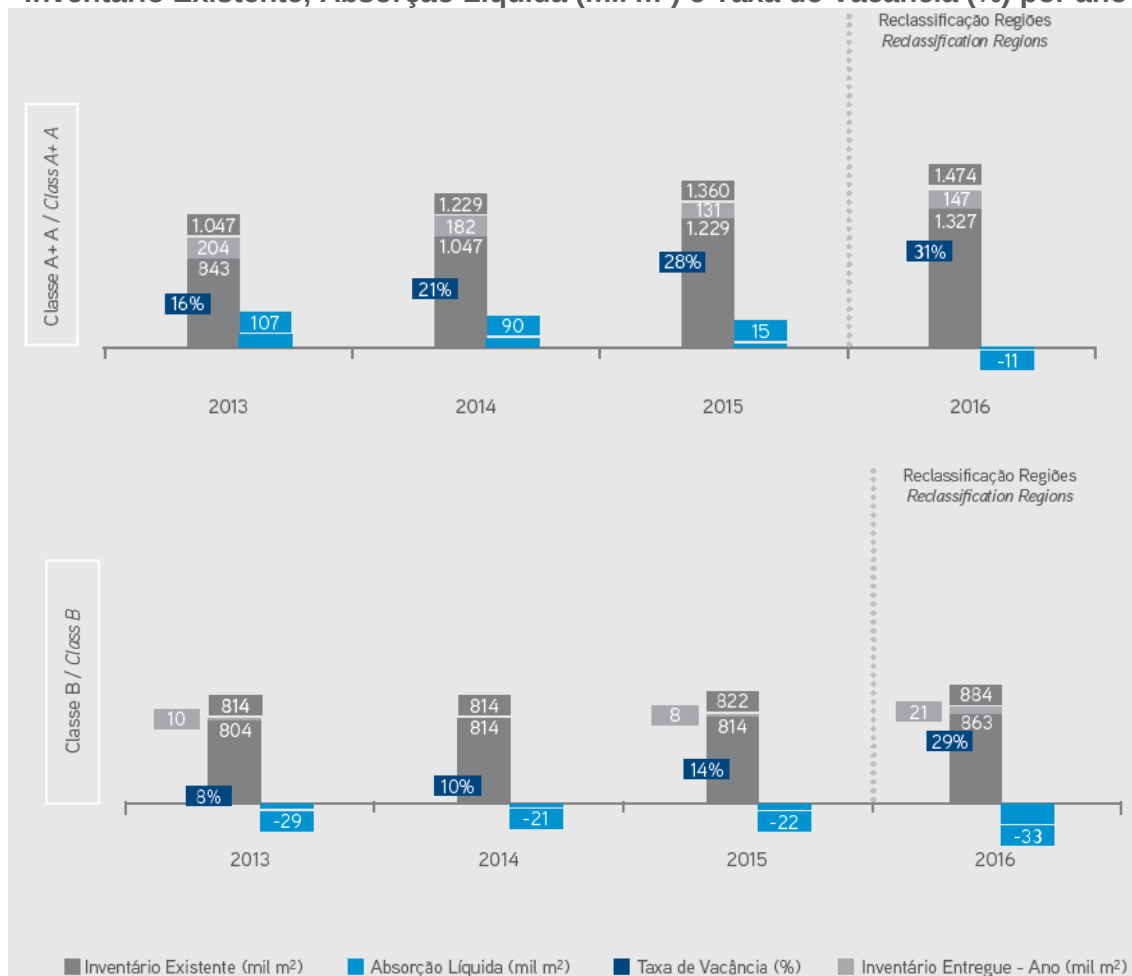


5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Somado às novas entregas de inventário, o mercado de escritórios do Rio de Janeiro Classe A+, A e B encerrou o 3º trimestre de 2016 com inventário de 1.474 mil m² e 884 mil m², respectivamente. Um total de 2.358 mil m² de inventário construído.

Neste trimestre, a Classe A+ e A recebeu 96 mil m² de novo inventário. Destaque para as regiões Centro (68 mil m²) e Porto (28 mil m²). As entregas da Classe B se concentraram na região Centro (15 mil m²). Embora a absorção líquida dos escritórios Classe A+ e A tenha sido superior à Classe B, 5 mil m² e -3 mil m², respectivamente, a taxa de vacância da Classe A+ A permaneceu acima da registrada para a Classe B, 31% e 29%, nesta ordem.

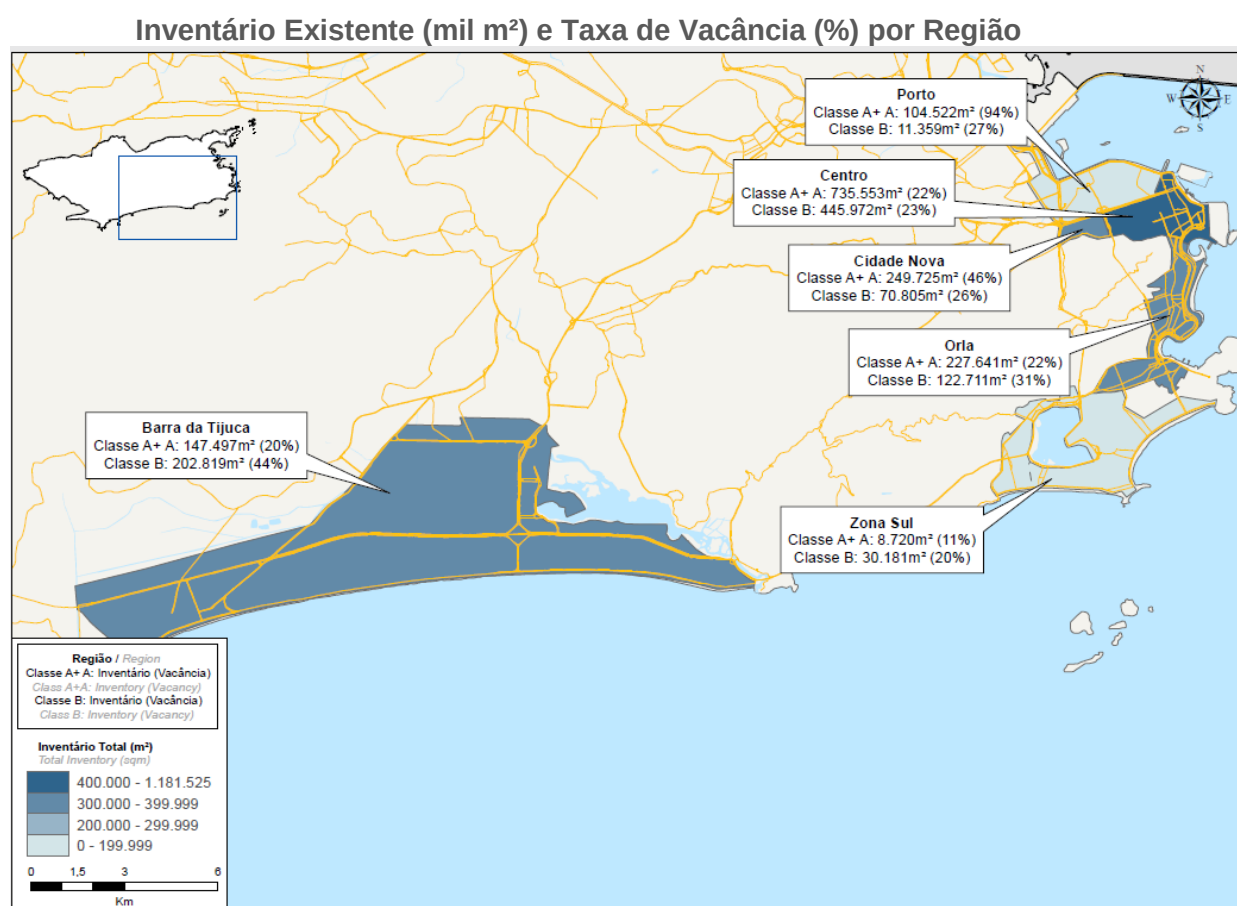
Inventário Existente, Absorção Líquida (mil m²) e Taxa de Vacância (%) por ano



O ano de 2016 se refere a apenas do 1º ao 3º trimestre.

Apesar do cenário econômico pouco favorável, a cidade do Rio de Janeiro continuou recebendo novos inventários para ambas as classes. Até o 3º trimestre de 2016 foram entregues 21 mil m² de escritórios Classe B, número superior à soma de entregas dos últimos 3 anos. Já o mercado de Classe A+ e A recebeu 147 mil m², inventário 12% maior ao registrado em todo ano de 2015.

No caminho oposto, a absorção líquida tem apresentado gradativa redução para a Classe A+ e A e tem se mantido negativa para a Classe B. Isso fez com que a taxa de vacância tenha crescido consideravelmente ao longo dos anos, atingindo 31% para a Classe A+ e A e 29% para Classe B.

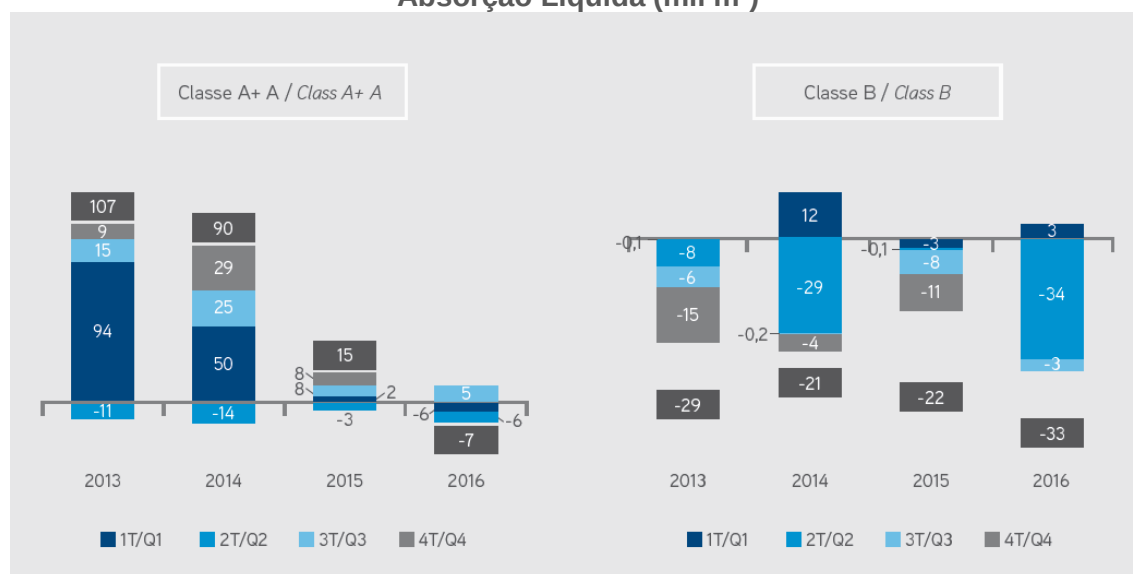


A região Centro é responsável por 50% de todo inventário existente na cidade do Rio de Janeiro, com mais de um milhão m² construídos. Esta região, inclusive, possui a maior concentração de inventário Classe A+ e A (736 mil m²) e Classe B (446 mil m²) do município.

Os menores inventários estão localizados na Zona Sul (2%) e Porto (5%). A primeira com inventário predominantemente Classe B, 78%, e a segunda com 90% na Classe A+ e A. Porém, a região do Porto é a região que mais receberá áreas nos próximos anos.

As regiões Orla e Barra da Tijuca possuem inventário semelhante, mas Barra da Tijuca é composta por 58% de inventário na Classe B e Orla tem 65% na Classe A+ e A.

Absorção Líquida (mil m²)



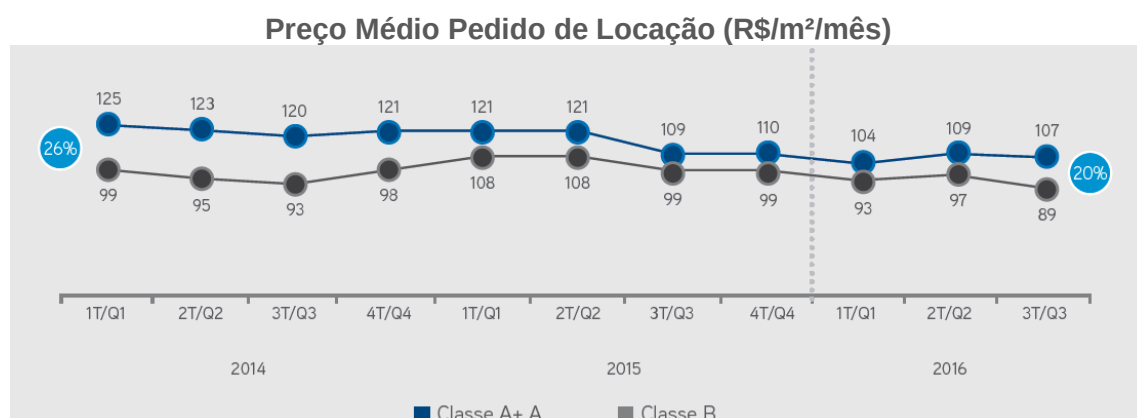
Pela primeira vez no ano de 2016, em seu terceiro trimestre, o mercado de Classe A+ e A registrou Absorção Líquida positiva de 5 mil m². No entanto, este resultado foi inferior ao mesmo período do ano anterior, quando a Absorção Líquida foi de 8 mil m². Já os escritórios Classe B apresentaram queda de -3 mil m². Se comparado ao 3º trimestre de 2015, esta redução foi mais amena.

No acumulado do ano, o mercado de Classe A+ e A tem demonstrado queda significativa de absorção desde 2013, saltando de 107 mil m² para 15 mil m² em 2015.

Em 2016, até o terceiro trimestre, a diferença entre absorção bruta e devolução é de -7 mil m². É o menor índice de absorção líquida registrado nos últimos 4 anos.

Pelo quarto ano consecutivo, a Classe B teve saldo negativo no 3º trimestre. Esta sequência de absorções líquidas negativas elevou a taxa de vacância para este mercado. Em 2013, a cidade do Rio de Janeiro possuía 8% de inventário disponível. Atualmente, a vacância está em 29%.

O preço médio pedido de locação para os escritórios Classe A+ e A foi de R\$ 107,00/m²/mês e para a Classe B foi de R\$ 89,00/m²/mês. A diferença entre os dois mercados aumentou 8 pontos percentuais, de 12% no 2º trimestre para 20% no 3º trimestre. Já o preço médio de venda permaneceu estável durante o ano de 2016.



No decorrer do ano de 2016 notou-se que os proprietários estavam mais flexíveis nas negociações de locação, para não deixar conjuntos e/ou andares vagos, gerando despesas com condomínio, IPTU, manutenção. Dessa forma, notou-se no decorrer do ano anterior a migração de algumas empresas para prédios melhores, mais modernos e melhor localizados.

Ainda durante o período de análise do ano de 2015, pode-se observar a queda nos preços pedidos de locação, mas em contrapartida o preço pedido para venda continuou estável. Essa situação mostra dois cenários: i) segmenta os investidores de grande e médio porte dos pequenos; e ii) em período de recessão política e econômica, os proprietários não pretendem liquidar os imóveis a qualquer preço.



A região do Porto, onde o imóvel avaliando está localizado, passa por um processo de revitalização e ainda é incógnita, uma vez que há bastante áreas para locação na região Centro, preferência de localização de empresas. Até esses espaços vagos ficarem ocupados e os edifícios recém entregues na região do Porto, com atratividade superior ao avaliando, serem absorvidos, o imóvel avaliando poderá ter dificuldades para locação, a depender da habilidade de negociação por parte do proprietário.

Com relação ao mercado de venda de espaços de escritório, em pesquisa realizada na região do Porto, foi encontrado apenas um edifício em oferta, o Porto Atlântico, cujo preço pedido é de R\$ 16.000/m². Ainda nesta região, foi identificada uma transação de venda recente referente ao Edifício Beneditino, de classe C, localizado na Rua Beneditinos, nº 15, pelo valor de aproximadamente R\$ 7.000/m².

Outras transações foram identificadas também na região do Centro, com preços transacionados variando entre R\$ 9.300/m² e R\$ 14.000/m².

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. Referências normativas

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – 2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4. Empreendimentos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Foram respeitados dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”) e nas normas do International Valuation Standards Council (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – Scope of Work, 102 – Implementation e 103 – Reporting.

6.2. Metodologia

A estimativa do valor de venda do edifício todo foi obtida com a aplicação do **Método da Renda**, considerando o fluxo de caixa descontado dos custos de reforma e das receitas com a venda dos conjuntos. Vale ressaltar que o cliente não tem intenção de manter o ativo para obtenção de renda com sua locação e, portanto, solicitou a consideração do fluxo de venda dos conjuntos individualmente.

6.2.1. Premissas

Para a elaboração do estudo de avaliação foram projetadas as seguintes premissas:

a) Imóvel

O imóvel avaliando corresponde ao Edifício dos Diários Associados, que foi construído no final da década de 40 no bairro Gamboa, na cidade do Rio de Janeiro e hoje está

passando por um processo de *retrofit*, a ser finalizado em fevereiro de 2017, conforme informado pelo cliente durante a vistoria do imóvel. Terminada a reforma, contará com 20.791,20 m² de área locável distribuídos conforme abaixo:

- Área total de escritórios: 19.702,30 m²
- Área de lage: 895,56 m²
- Nº de pavimentos: 12 (Térreo + 11 pavimentos tipo)
- Nº de unid. de escritório: 22 (duas por andar)
- Nº de lojas: 2
- Área total de lojas: 1.088,90 m²
- Vagas de estacionamento: 301

b) Lançamento

Estimou-se, com base nas informações fornecidas pela empresa responsável pela execução da obra, que o empreendimento estará disponível para a comercialização a partir do mês de abril de 2017, data prevista para o término da obra.

c) Custos de reforma

Conforme relatório de obra de setembro de 2016 apresentado pelo cliente à Colliers, foi considerado um o custo de R\$ 5.746.521,87 a incorrer no mês de dezembro de 2016, não havendo custos em janeiro e fevereiro de 2017.



d) Valor geral de vendas

O valor geral de venda (VGV) do empreendimento foi estimado em R\$ 201.686.208 e é composto pelo somatório do montante correspondente à venda dos 22 conjuntos comerciais e das 2 lojas.

A tabela abaixo ilustra a composição do VGV do empreendimento:

VGV	OFFICE	LOJA	CAFÉ
Nº de unidades	22	1	1
Unitário de venda	R\$ 9.600 /m²	R\$ 11.520 /m²	R\$ 11.520 /m²
Preço médio por unidade	R\$ 8.597.367	R\$ 10.835.021	R\$ 1.709.107
Total	R\$ 189.142.080	R\$ 10.835.021	R\$ 1.709.107

Tabela 1 - Composição do VGV

Valor unitário de venda – Conjuntos comerciais

O valor unitário de venda dos conjuntos foi obtido através da aplicação do método comparativo direto, conforme exposto no Anexo 2 deste documento. O valor obtido através da análise comparativa de empreendimentos semelhantes ao imóvel avaliando apresentou como resultado o valor unitário de venda dos conjuntos equivalente a R\$ 9.600/m².

Valor unitário de venda – Lojas e Vagas Extras

No mercado em geral, os valores de venda das lojas/cafê que se localizam dentro dos edifícios possuem diferenças em relação àqueles praticados nos conjuntos comerciais do mesmo edifício. Essa diferença gira entorno de 20% acima. Portanto, o valor das lojas, considerando o valor adotado dos conjuntos, é de R\$ 11.520/m².

Velocidade de vendas e forma de recebimento

Considerou-se que as unidades serão comercializadas em 22 meses a contar de abril de 2017 conforme tabela abaixo:

- Entrada: 20%
- Mensais: 80%
- Parcelas: 36

A tabela de venda adotada considera uma facilidade de pagamento por parte do comprador, como forma de aumentar a atratividade do produto.

e) Comissão e impostos

Adotou-se a alíquota anual de 6,73% de imposto e o pagamento de 4% do VGV a título de comissão imobiliária pelas vendas das unidades.

f) Taxa de desconto

O valor do ativo é equivalente ao valor presente líquido do fluxo de caixa da projeção das vendas das unidades comerciais e dos custos de reforma a incorrer.

A taxa de desconto é composta por um investimento de baixo risco, NTN-B por exemplo e o prêmio de risco resultante de cada fase do projeto. Considerando-se que a fase de reforma está próxima do término, reduzindo-se, portanto, o risco de obra, a taxa de desconto aplicada foi de 12% ao ano.

6.2.2. Fluxo de Caixa

Em milhares de R\$	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Receitas Projetadas de Vendas					
Conjunto	24.073	56.169	52.157	41.841	14.902
Loja	10.835				
Café	1.709				
Receitas Projetadas	36.617	56.169	52.157	41.841	14.902
Corretagem	-3.597	-4.127	-344		
Marketing	-2.475	-3.300	-275		
Despesas Operacionais	-6.072	-7.427	-619		
Receita Líquida	30.545	48.742	51.538	41.841	14.902
Custo de Reforma	-5.747				
Custos de Desenvolvimento	-5.747				
Impostos	-2.222	-3.502	-3.487	-2.816	-1.003
Fluxo de Caixa	22.576	45.240	48.051	39.025	13.899

6.3. Valor de venda do edifício

Em números redondos o valor de venda do edifício para dezembro de 2016 é:

	Valor de venda
	R\$ 129.500.000,00
	(Cento e vinte e nove milhões e quinhentos mil reais)
	Dezembro de 2016

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



7. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 27 (vinte e sete) páginas e 3 (três) anexos.

São Paulo, 16 de janeiro de 2017.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL
CREA 0931874

Cópia digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D

Vice-President | CIVAS & São Paulo

Cópia digital

Daniel Jackel, MRICS
RG: 53.081.856-5

Executive Manager | Valuation & Advisory Services



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



ANEXOS

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 485 offices throughout more than 63 countries worldwide.



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



ANEXO 1

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 485 offices throughout more than 63 countries worldwide.





PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de dezembro de 2016.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de “boa fé”.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação. Não foram efetuadas medições de campo.

Não foram efetuadas análises quanto a possível contaminação do solo, por não se tratar do escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel. Ressalte-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais, relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringido aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para nossos cálculos e apropriação final de valor.

Toda a área deste imóvel foi devidamente visitada. Entretanto, todas as inspeções caracterizaram-se por levantamentos visuais.

As informações financeiras projetadas utilizadas em nosso trabalho, baseados em circunstâncias correntes, e são tratadas como as condições mais prováveis de que se realizem. É possível que alguns eventos e circunstâncias não ocorram conforme o esperado. Portanto, os resultados atuais durante o período de projeção serão quase





sempre diferentes daqueles evidenciados no futuro e tais diferenças podem vir a ser substanciais. Como nossa conclusão está baseada em projeções, nós não expressamos opinião sobre a possibilidade de ocorrências destas estimativas.

Na avaliação foi considerado um projeto de *retrofit* admitindo as informações fornecidas pelo contratante, incluindo, entre outros, o cronograma do empreendimento e a data de entrega das unidades. A COLLIERS não faz julgamentos sobre as informações fornecidas pelo contratante e, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de boa-fé.

Deve ser salientado que parte da informação é prospectiva, assim ostenta incerteza inerente aos dados estimados. Os números realizados podem diferir, eventualmente, de forma significativa, a partir da informação utilizada na projeção.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

A COLLIERS não será responsável por atualizar ou suplementar qualquer informação contida no laudo, salvo expressa solicitação do Cliente, e mediante pagamento de FEE adicional.

Este laudo não pode ser utilizado para proposição de ações judiciais, uma vez que os laudos elaborados para tais finalidades possuem características diversas deste. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

Para a elaboração da presente avaliação, foram disponibilizados pelo solicitante os seguintes documentos:

- ✓ Certidão nº 13/025663
- ✓ Certidão nº 13/025661
- ✓ Apresentação Porto Maravilha
- ✓ IPTU
- ✓ Relatório de Obra

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



ANEXO 2

COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 485 offices throughout more than 63 countries worldwide.



Para estimar o valor unitário de venda dos conjuntos do edifício foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, uma vez que tanto as características do imóvel como a disponibilidade de elementos comparativos permitiram a aplicação dessa, que é a recomendada pela Norma Brasileira de Avaliações (NBR 14.653, parte 1) para avaliações desta natureza.

Elementos Comparativos

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis similares disponíveis para venda.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor de locação contém 05 (quatro) elementos comparativos, descritos abaixo.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão, idade e estado de conservação e outras que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o Tratamento por Fatores para a determinação do valor unitário.

1	Endereço:	Rua dos Inválidos, 50 - Centro	Fonte:	Siila	
O/T	T	Município	Rio de Janeiro - RJ	Preço Pedido (R\$):	16.861.284,00
V/L:	V	Empreendimento:	Centro Empresarial Senado - Torre A	Área Privativa (m²):	1.200,00
Mês:	Idade (anos):	5	Padrão:	2,52	
Fevereiro	Estado de Conservação:	B	Fator de Depreciação:	0,970	
Ano:	Número de Vagas:	0	Fator de elasticidade:	1,00	
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	16.861.284,00	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 11.395,42 /m²	

2	Endereço:	Rua das Marrecas, 20	Fonte:	Silla	
O/T	T	Município	Rio de Janeiro - RJ	Preço Pedido (R\$):	3.728.680,00
V/L:	V	Empreendimento:	Passeio Corporate - Bloco C	Área Privativa (m²):	400,00
Mês:	Idade (anos):	0	Padrão:	2,52	
Fevereiro	Estado de Conservação:	A	Fator de Depreciação:	0,990	
Ano:	Número de Vagas:	0	Fator de elasticidade:	1,00	
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	3.728.680,00	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 7.336,18 /m²	



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



3	Endereço:	Rua Mayrink Veiga, 09 - Centro	Fonte:	Silla	
O/T	T	Município	Rio de Janeiro - RJ	Preço Pedido (R\$):	4.850.524,80
V/L:	V	Empreendimento:	Edifício Condomínio Mayrink Veiga	Área Privativa (m²):	480,00
Mês:	Idade (anos):	10	Padrão:	2,05	
Fevereiro	Estado de Conservação:	B	Fator de Depreciação:	0,920	
Ano:	Número de Vagas:	0	Fator de elasticidade:	1,00	
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	4.850.524,80	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 10.095,15 /m²	

4	Endereço:	Av. Professor Pereira Reis - Porto	Fonte:	Odebrecht	
O/T	O	Município	Rio de Janeiro - RJ	Preço Pedido (R\$):	10.531.300,00
V/L:	V	Empreendimento:	Porto Atlântico - Torre Corporativa	Área Privativa (m²):	685,00
	Mês:	Idade (anos):	0	Padrão:	3,61
Fevereiro		Estado de Conservação:	A	Fator de Depreciação:	0,990
	Ano:	Número de Vagas:	0	Fator de elasticidade:	0,90
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	8.425.040,00	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 7.883,87 /m²	

5	Endereço:	R. Beneditinos, 15	Fonte:	Silla	
O/T	T	Município	Rio de Janeiro - RJ	Preço Pedido (R\$):	7.738.535,82
V/L:	V	Empreendimento:	Edifício Beneditino	Área Privativa (m²):	1.109,00
Mês:	Idade (anos):	30	Padrão:	2,04	
Fevereiro	Estado de Conservação:	F	Fator de Depreciação:	0,530	
Ano:	Número de Vagas:	0	Fator de elasticidade:	1,00	
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	7.738.535,82	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 11.457,78 /m²	

Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários (q) constantes na tabela abaixo foram homogeneizados por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$q = \text{Valor Unitário} \times \text{Fator Final}$$

Elemento Comparativo	Valor Unitário (R\$/m²) descontado fator oferta	F Pd	F Dep	F Transp	Fator Final	q (R\$/m²)
1	14.051,07	0,8510	1,0250	0,9350	0,811	11.395,42
2	9.321,70	0,8510	1,0080	0,9280	0,787	7.336,18
3	10.105,26	1,0000	1,0700	0,9290	0,999	10.095,15
4	12.299,33	0,6550	1,0000	0,9860	0,641	7.883,87
5	6.977,94	1,0050	1,7090	0,9280	1,642	11.457,78

Legenda: Unitário Vu: Valor Unitário, descontado o fator de fonte, em R\$/m²; F Pd: Fator Padrão; F Dep: Fator



Depreciação; F Transp: Fator transposição; Fator Final = $\sum Fi - n + 1$ (onde n é o número de fatores utilizados); q: Valor Unitário Homogeneizado.

Nota: Os elementos de 1,2, 3 e 5 não foram descontados pelo fator fonte, uma vez que os empreendimentos foram obtidos através do sistema Siila, que fornece os valores efetivamente transacionado.

Tratamento por Fatores

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, o preço unitário pedido pelo elemento comparativo relativo a oferta foi abatido em 20%, para posterior consideração do dado nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local.

Os índices utilizados foram baseados na seguinte escala de valores:

I - Equipamentos Urbanos

Variáveis	Sim	Não
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0



Pavimentação		Distância ao Transporte Coletivo		Largura da Via	
Asfalto	17	Até 100m	15	Praças	5
Paralelepípedo	16	De 100 a 300m	10	Acima de 20m	5
Cascalho ou Pedra	8	De 300 a 500m	5	De 10 a 20m	3
Terra	5	Acima de 500m	0	Até 10m	1

II – Características da Região

Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%	1,00	Classe Alta	1,50 a 2,00	Alto	1,00
		Classe Médio-Alta	1,25 a 1,50	Médio-Alto	0,95
De 70% a 40%	0,95	Classe Média	1,00 a 1,25	Médio	0,90
Abaixo de 40%	0,90	Classe Médio-Baixa	0,85 a 1,00	Médio-Baixo	0,85
		Classe Baixa	0,70 a 0,85	Baixo	0,80

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Equipamentos Urbanos multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo II – Características da Região.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F \text{ Transp} = 1 + (((IL_{AVA} - IL_{COMP}) / IL_{COMP})) \times pt)$$

Onde:

F Transp : Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Fator Padrão Construtivo

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação



Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção. Nas colunas utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente irá influir na parcela-construção, este fator será ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$F_{dep} = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc$$

Onde:



Fdep: Fator Depreciação

FOCAVA: Fator de Depreciação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOCCOMP: Fator de Depreciação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Vagas de Garagem

Para se considerar a influência das vagas de garagem no valor dos imóveis de referência bem como dos avaliados, verificou-se, primeiramente, a relação entre área privativa e número de vagas de garagem de todos eles. Como todos os comparativos e avaliados ostentassem proporções semelhantes, entendeu-se que os valores das vagas já se encontravam suficientemente representados no valor unitário de cada um deles e, portanto, não foi adotado qualquer procedimento de ajuste de valor de vagas.

Situação Paradigma

A situação paradigma considerada, que possibilitou a homogeneização dos valores para as salas corporativas é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA

• Área Privativa =	833,00 m²
• Índice de Local =	74,40
• Cota-Parte Terreno =	20%
• Cota-Parte Construção =	80%
• Padrão =	2,052
• Idade =	0 anos
• Vida Útil Referencial =	60 anos
• Estado de Conservação =	A
• Fator de Depreciação =	1,000

Valores Unitários Conjuntos

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, transposição, padrão construtivo, e depreciação, conforme apresentado abaixo, obteve-se o seguinte valor unitário básico:

$$\text{Valor Unitário Básico} = \text{R\$ 9.633,68/m}^2$$



Cálculo do Valor Unitário Básico

VALOR UNITÁRIO BÁSICO		
Soma = R\$	48.168,40	/ m ²
Número de Elementos =	5	
Valor Médio = R\$	9.633,68	/ m ²
Intervalo para Saneamento		
Limite Inferior = R\$	6.743,58	/ m ²
Limite Superior = R\$	12.523,78	/ m ²
Média Saneada		
Soma = R\$	48.168,40	/ m ²
Número de Elementos =	5	
Valor Médio = R\$	9.633,68	/ m ²

INTERVALO DE CONFIANÇA	
TEORIA DAS PEQUENAS AMOSTRAS	
Número de Amostras:	5
Número de Graus de Liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Desvio Padrão =	1.935,48
Limite Inferior = R\$	8.306,76 / m ²
Limite Superior = R\$	10.960,60 / m ²



CAMPO DE ARBÍTRIO

Elementos Efetivamente Utilizados

Limite Inferior = R\$	7.336,18 / m ²
Limite Superior = R\$	11.457,78 / m ²

Campo de Arbítrio

Limite Inferior = R\$	8.188,63 / m ²
Limite Superior = R\$	11.078,73 / m ²

Especificação da Avaliação

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho de avaliação apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação



Tabela 1 - Graus de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores						
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		Adoção de situação paradigma X
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente	12		5	X	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea						

PONTUAÇÃO

7

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

II

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

Grau de precisão

Grau de Precisão	
Limite Inferior do IC	8306,76
Limite Superior do IC	10960,60
Amplitude	2.653,84
Amplitude/Média	28%

GP ≤ 30%	GRAU III
30% < GP ≤ 50%	GRAU II
GP > 50%	GRAU I

Portanto, esta avaliação do valor unitário dos conjuntos pelo método comparativo direto de dados de mercado tem os graus de fundamentação e precisão demonstrados a seguir:

Grau de Fundamentação

Valor Determinado	Método	Grau de Fundamentação
Valor de Venda	Comparativo Direto	II

Grau de Precisão

Valor Determinado	Método	Grau de Precisão
Valor de Venda	Comparativo Direto	III



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



ANEXO 3

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 485 offices throughout more than 63 countries worldwide.



CERTIDÃO Nº 13/025663 - PROTOCOLO Nº 467.099

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

32617

FICHA

01



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

Paulo Roberto
Paiva Melo
Matr. 94/10776

IMÓVEL: Prédio comercial e industrial com 9 pavimentos e 2 sobrelojas situado na Rua do Livramento, nº 189, com numeração suplementar 40, pela Rua João Álvares, cujo terreno, designado por lote 1, do P.A. nº 16.209, mede 41,45ms de frente pela Rua do Livramento; 4,00ms em canto chanfrado na esquina da Rua do Livramento e Rua João Álvares, 26,95ms de fundos; 202,28ms a direita, em 3 medições de 47,88ms (pelo alinhamento da Rua João Álvares), 23,10ms (estreitando o terreno perpendicularmente ao alinhamento da Rua João Álvares); 131,30ms (perpendicularmente a extremidade da anterior, aprofundando o terreno), 186,62ms à esquerda, em 3 medições a partir da linha de frente de 33,20ms (perpendicularmente ao alinhamento da Rua do Livramento) mais 5,42ms (paralela ao mencionado alinhamento, alargando o terreno) mais 148,00ms (perpendicularmente à extremidade da anterior, aprofundando o terreno fechando o perímetro) Cl. 6.366, inscrito no FRE sob o nº 045.6785. **PROPRIETÁRIA:** EMPRESA GRÁFICA "O CRUZEIRO" SA. **TÍTULOS DE AQUISIÇÃO:** Livros 3-BD, 3-BE, 3-BI e 3-AX, sob os nºs de ordem 13.435, 13.807, 16.572 e 10.388, às Els. 130, 48, 234 e 158 de 27/3/1947, 24/7/1947, 20/9/1950 e 10/12/1953, respectivamente. Rio de Janeiro, 11 SET 1980

FERNANDO B. FALCÃO - OJ. Subst.
Matrícula 06/1530

AV-1- 32.617 - AVERBAÇÃO: Relativamente ao imóvel objeto da presente consta um penhor industrial em favor do BANCO DO BRASIL - S.A. conforme registro nº 5.659, à fl. 269, do livro 4-J. Rio de Janeiro, 11 SET 1980

FERNANDO B. FALCÃO - OJ. Subst.
Matrícula 06/1530

CONTINUA NO VERSO.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização

Emul: 53.64
Passag: 1.07
FETJ: 10.72
Fundperj: 2.88

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

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



REGISTRO GERAL	
MATRÍCULA	FICHA
3 2 6 1 7	01
VERSO	
AV-2- 32.617 - <u>AVERBAÇÃO</u>: Relativamente ao imóvel objeto da presente consta um penhor industrial em favor do BANCO DO BRASIL SA conforme registro nº 4.358, à fl. 204, do livro 4-H. Rio de Janeiro, 11 SET 1980 FERNANDO B. FALCÃO - OI. Subst. Matrícula 06/1530	
AV-3- 32.617 - <u>AVERBAÇÃO</u>: Relativamente ao imóvel objeto da presente consta um penhor industrial em favor do BANCO DO BRASIL SA conforme registro nº 9.234, à fl. 278, do livro 4-P. Rio de Janeiro, 11 SET 1980 FERNANDO B. FALCÃO - OI. Subst. Matrícula 06/1530	
AV-4- 32.617 - <u>AVERBAÇÃO</u>: Relativamente ao imóvel objeto da presente consta um penhor industrial em favor do BANCO DO BRASIL SA conforme registro nº 15.000, à fl. 157, do livro 4-AG. Rio de Janeiro, 11 SET 1980 FERNANDO B. FALCÃO - OI. Subst. Matrícula 06/1530	
AV-5- 32.617 - <u>AVERBAÇÃO</u>: Relativamente ao imóvel objeto da presente consta um penhor industrial em favor do BANCO DO BRASIL SA conforme registro nº 15.001, à fl. 81, do livro 4-AF. Rio de Janeiro, 11 SET 1980 FERNANDO B. FALCÃO - OI. Subst. Matrícula 06/1530	
AV-6- 32.617 - <u>AVERBAÇÃO</u>: O imóvel objeto da presente encontra-se gravado com hipoteca a favor do INSTITUTO DE APOSENTADORIA E CONTINUA NA FICHA Nº 2.	

CERTIDÃO Nº 13/025663

REGISTRO GERAL

MATRICULA **32617** FICHA **02**

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

APOSENTADORIA E PENSÕES DOS COMERCIÁRIOS, conforme registro nº 5.360, à fl. 29, do livro 2-PC, em 29/1/1951, Rio de Janeiro, 11 SET 1980

FERNANDO B. FALCÃO - Uf. Subst.
Matrícula 08/1530

AV-7- 32.617 - **AVERBAÇÃO**: O imóvel objeto da presente encontra-se gravado com hipoteca em favor do INSTITUTO NACIONAL DE PREVIDÊNCIA SOCIAL, conforme registro nº 24.085, à fl. 112, do livro 2-BV, em 24/1/1973, Rio de Janeiro, 11 SET 1980

FERNANDO B. FALCÃO - Uf. Subst.
Matrícula 08/1530

AV-8- 32.617 - **AVERBAÇÃO**: O imóvel objeto da presente encontra-se gravado com hipoteca em favor do INSTITUTO NACIONAL DE PREVIDÊNCIA SOCIAL, conforme registro nº 24.086, à fl. 56, do livro 2-BX, em 24/1/1973, Rio de Janeiro, 11 SET 1980

FERNANDO B. FALCÃO - Uf. Subst.
Matrícula 08/1530

R-9- 32.617- **TÍTULO: PENHORA. FORMA DO TÍTULO**: Ofício número 300/76 e mandado datados de 10/3/1976, da 5a. Vara Federal do Rio de Janeiro, expedidos no Executivo Fiscal nº 12.846/75, assinados pelo MM. Juiz Américo Luz, protocolados neste Cartório sob o nº 2.750. **CREDOR**: INSTITUTO NACIONAL DE PREVIDÊNCIA SOCIAL **DEVEDORA**: EMPRESA GRÁFICA "O CRUZEIRO" S.A.: **VALOR**: Cr\$3.188.796,22; **DEPOSITÁRIO**: NÃO FOI INDICADO. Rio de Janeiro, 11 SET 1980

FERNANDO B. FALCÃO - Uf. Subst.
Matrícula 08/1530

CONTINUA NO VERSO.

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
1ª Substituto
Mat. 94/14760

REGISTRO GERAL

MATRICULA

3 2 6 1 7

FICHA

02

VERSO

R-10- 32.617 - TÍTULO: PENHORA; FORMA DO TÍTULO: Ofício número 205/76, de 29/4/1976, expedido nos autos da execução nº 459/75, da 14a. Junta de Conciliação e Julgamento - RJ, assinado pela MM.Juíza Anna Britto da Rocha Acker, acompanhado do Auto de Penhora de 12/1/1976, protocolados neste Cartório sob o nº 5.010. CREDOR: ROBERTO MONTEIRO DE OLIVEIRA; DEVEDORA: EMPRESA GRÁFICA "O CRUZEIRO" S.A.; VALOR: Cr\$163.948,64. DEPOSITÁRIO: Não foi indicado. Rio de Janeiro, 11 SET 1980

FERNANDO B. FALCÃO - Of. Subst.
Matrícula 06/1530

R-11- 32.617 - TÍTULO: Penhora; FORMA DO TÍTULO: Ofício número 259/76, de 12/5/1976, assinado pelo MM.Juíz José Maria da Cunha, Ofício nº 296/76, de 10/6/1976, assinado pela MM.Juíza Zuleide Pittipaldi Freire, Mandado de citação de penhora de 3/12/1975 e Auto de Penhora de 17/12/1975, todos expedidos nos autos do Processo nº 495/75, da 10a. Junta de Conciliação e Julgamento, protocolados neste Cartório sob o nº 5.742; CREDOR: ORLANDINO AGUIAR ROCHA; DEVEDORA: EMPRESA GRÁFICA "O CRUZEIRO" S.A. VALOR: Cr\$1.098.452,12. DEPOSITÁRIO: Não foi indicado. Rio de Janeiro, 11 SET 1980

FERNANDO B. FALCÃO - Of. Subst.
Matrícula 06/1530

R-12- 32.617 - TÍTULO: ARRESTO. FORMA DO TÍTULO: Ofício número 500/76, de 12/10/1976, assinado pelo MM.Juíz Sergio de Saêta Moraes, Mandado de arresto de 2/8/1976 e Auto de Arresto de 26/8/1976, todos expedidos nos autos do Processo nº 1219/74, da 10a. Junta de Conciliação e Julgamento - RJ, protocolados neste Cartório sob o nº 12.958; CREDOR: HELIO LO BIANCO; DEVEDORA: EM

CONTINUA NA FICHA Nº 3.

CERTIDÃO Nº 13/025663

REGISTRO GERAL		ESTADO DO RIO DE JANEIRO PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO
MATRÍCULA	FOLHA	
3 2 6 1 7	03	
EMPRESA GRÁFICA "O CRUZEIRO" S.A.; VALOR: Cr\$1.091.357,39; DEPOSITÁRIO: Não foi indicado. Rio de Janeiro, 11 SET 1980 <i>[Assinatura]</i> FERNANDO B. FALCÃO - Of. Subst. Matrícula 06/1530		
R-13- 32.617 - TÍTULO: Penhora; FORMA DO TÍTULO: Ofício número-24-E/78, de 28/7/1979 e Mandado de 24/7/1978, assinados pela MM. Juíza Tania de Melo Bastos Heine, expedidos pela 1ª. Vara Federal - Seção do Rio de Janeiro no Executivo Fiscal nº 13.904, protocolados neste Cartório sob o nº 39.624; CREDOR: INSTITUTO NACIONAL DE PREVIDÊNCIA SOCIAL; DEVEDORA: EMPRESA GRÁFICA "O CRUZEIRO" S.A.; VALOR: Cr\$7.156.344,38; DEPOSITÁRIO: Não foi indicado. Rio de Janeiro, 11 SET 1980 <i>[Assinatura]</i> FERNANDO B. FALCÃO - Of. Subst. Matrícula 06/1530		
R-14- 32.617 - TÍTULO: PENHORA; FORMA DO TÍTULO: Ofício nº 647, de 22/8/1978 e Mandado de 21/8/1978 da 5ª. Vara Federal - Seção do Rio de Janeiro, expedidos no Executivo Fiscal nº 12.537, assinado pelo MM. Juiz Américo Luz, protocolados neste Cartório sob o nº 40.740; CREDOR: INSTITUTO NACIONAL DE PREVIDÊNCIA SOCIAL; DEVEDOR: EMPRESA GRÁFICA "O CRUZEIRO" S.A.; VALOR: Cr\$628.519,58; DEPOSITÁRIO: O Sr. Depositário Federal. Rio de Janeiro, 11 SET 1980 <i>[Assinatura]</i> FERNANDO B. FALCÃO - Of. Subst. Matrícula 06/1530		
R-15- 32.617 - TÍTULO: Penhora; FORMA DO TÍTULO: Mandado de 24/8/1978, assinado pelo MM. Juiz Azulino de Andrade Filho, expedido na Execução nº 2396/76, da 25ª. Junta de Conciliação e Julgamento - RJ, protocolado neste Cartório sob o nº 41.561; CREDOR: CONTINUA NO VERSO.		

30
20
CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Mat. 94.14760

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
3 2 6 1 7	03
	VERSO

CREDORES: ALARICO OLIVEIRA SOUTO FILHO e outros; **DEVEDORA:** EMPRE
SA GRÁFICA "O CRUZEIRO" S.A.; **VALOR:** Cr\$2.010.063,54; **DEPOSITÁRIO:**
Não foi indicado. Rio de Janeiro, 11 SET 1980

Fernando D. Falcão
FERNANDO D. FALCÃO - OI. Subst.
Matrícula 08/1530

R-16- 32.617 - **TÍTULO:** PENHORA; **FORMA DO TÍTULO:** Ofício número
140/E, de 6/5/1980 e Mandado de 6/5/1980, expedidos pela 1ª. Va-
ra Federal - Seção do Rio de Janeiro, no Executivo Fiscal número
2081-B, assinados pela MMA. Juíza Federal TÂNIA DE MELO BASTOS
HEINE, protocolados neste Cartório sob o nº 65.668. **CREDORES:** FA-
ZENDA NACIONAL; **DEVEDORA:** EMPRESA GRÁFICA "O CRUZEIRO" S.A.; **VA-**
LOR: Cr\$2.457.741,00 e demais acréscimos legais, proveniente do
Imposto de Renda retido na fonte relativo aos anos de 1973 a 1978.
DEPOSITÁRIO: Não constou. Rio de Janeiro, 11 SET 1980

Fernando B. Falcão
FERNANDO B. FALCÃO - OI. Subst.
Matrícula 08/1530

R-17- 32.617 - **TÍTULO:** Penhora; **FORMA DO TÍTULO:** Ofício nº 554,
de 26/5/1980 e Mandado da mesma data, assinados pelo MM. Juiz Amé-
rico Luz, expedidos pela 5ª. Vara Federal, Seção do Rio de Janeiro,
na Execução Fiscal nº 2.108.216, protocolados neste Cartório
sob o nº 67.278; **CREDORES:** INSTITUTO DE ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA
DA PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA SOCIAL - IAPAS; **DEVEDORA:** EMPRESA
GRÁFICA "O CRUZEIRO" S.A.; **VALOR:** Cr\$4.832.325,52; **DEPOSITÁRIO:**
Não foi indicado. Rio de Janeiro, 11 SET 1980

Fernando D. Falcão
FERNANDO D. FALCÃO - OI. Subst.
Matrícula 08/1530

CONTINUA NA FICHA Nº 4.

CERTIDÃO Nº 13/025663

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA **3 2 6 1 7** FICHA **04**

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

AV-18- 32.617 - CONSIGNAÇÃO: A presente matrícula foi aberta pa
ra possibilitar os registros das penhoras objetos dos atos R-9 a
R-17, acima. Na forma do artº 443, do Provimento nº 1, de 19/2/1979
da Corregedoria Geral da Justiça (Ementário da Corregedoria), n
nhum outro ato poderá ser praticado sem a prévia ou simultânea
complementação da presente matrícula, eis que dela não constam:
a) os confrontantes do imóvel e b) o nº do C.G.C. da proprieda
ria; e c) o endereço de sua sede. Rio de Janeiro, 11 SET 1980
FERNANDO B. FALCÃO - 2º Subst.
Matrícula 08/1530

AV-19-32.617 - ADITAMENTO À MATRÍCULA - Fica aditada a matrícula
la para constar que, conforme consta dos títulos de aquisição,
o imóvel é foreiro. Rio de Janeiro, 11 SET 1980
FERNANDO B. FALCÃO - 2º Subst.
Matrícula 08/1530

AV-20-32.617-CANCELAMENTO DO ARRESTO OBJETO DO ATO R-12: Nos ..
termos do Ofício nº 344/80, de 23.10.80, da 10ª Junta de Conci
liação e Julgamento desta cidade, assinado pelo M.M. Juiz Presi
dente Dr. Josith Mazzotti Santos Ricken, protocolado neste Car
tório sob o nº 74.211, foi autorizado o cancelamento do arresto
objeto do ato R-12. Rio de Janeiro, 31 OUT 1980
SHIRLEY E. M. LOPES - 2º Subst.
Matrícula 1.633.538

R-21- 32.617- TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Mandado dado e
passado em 22.08.78, pelo Juízo Federal da 5ª Vara - Seção Ju
diciária desta cidade, assinado pelo MM. Juiz Dr. Americo Luz
e Ofícios nºs 646, de 22.08.78 e o 78, de 09.02.81 do mesmo Ju
4

CONTINUA NO VERSO

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Mat. 94.14760

REGISTRO GERAL	
MATRÍCULA	FICHA
3 26 1 7	04
VERSO	
izo, protocolados neste cartório sob o nº 40.739. <u>VALOR:</u> C\$... C\$ 6.823.654,36. <u>RE:</u> Gráfica Editora Jornal do Comercio S/A. - <u>AUTOR:</u> Instituto Nacional de Previdência Social. Rio de Janeiro, 16 FEV 1981 - <i>Shirley Lopes</i> SHIRLEY E. X. LOPES - Escriv. Aut. Matrícula 1.633.538	
AV-22-32.617-CANCELAMENTO DA PENHORA OBJETO DO ATO R-10: Nos termos do Ofício nº 290/81, de 22-05-81 da 14ª Junta de Conciliação e Julgamento, desta cidade, protocolado neste cartório sob o nº 83.847, fica cancelada a penhora objeto do ato R-10. Rio de Janeiro, 12 JUN 1981 - <i>Shirley Lopes</i> SHIRLEY E. X. LOPES - Escriv. Aut. Matrícula 1.633.538	
AV-23-32.617:-CANCELAMENTO DA PENHORA OBJETO DO ATO R-11:- Nos termos do Ofício da 10ª/JCJ/RJ-nº401/81, datado de 31/08/81, protocolado neste Cartório sob o número 87.974, o Juízo de Direito da 10ª Junta de Conciliação e Julgamento-RJ, autorizou o cancelamento da referida penhora. Rio de Janeiro, 1 SET 1981 - <i>Shirley Lopes</i> SHIRLEY E. X. LOPES - Escriv. Aut. Matrícula 1.633.538	
AV-24- 32.617- CANCELAMENTO DOS PENHORES INDUSTRIAIS REFERIDOS NOS ATOS AV-1, AV-2, AV-3, AV-4 e AV-5: Nos termos do requerimento de 08.10.81, protocolado neste cartório sob o nº 89.844, o Banco do Brasil S/A, autorizou o cancelamento dos referidos penhores industriais. Rio de Janeiro, 16 OUT 1981 - <i>Shirley Lopes</i> SHIRLEY E. X. LOPES - Escriv. Aut. Matrícula 1.633.538	
continua na ficha 05	

CERTIDÃO Nº 13/025663

REGISTRO GERAL		ESTADO DO RIO DE JANEIRO PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL REGISTRO DE IMÓVEIS - 2.º OFÍCIO	
MATRÍCULA	FICHA		
3 26 17	05		
R-25- 32.617- <u>TÍTULO</u>: Penhora. <u>FORMA DO TÍTULO</u>: Mandado expedido pela 3ª Vara de Justiça Federal-Sessão Rio de Janeiro, contendo auto de penhora e depósito de 08.03.82, funcionando com depositário o Sr. Ibanor José Tartarotti, extraída dos autos de execução nº 4359534, protocolado neste cartório sob o nº 96.903. - <u>VALOR</u>: Cr\$26.567.136,99. <u>AUTORES</u>: Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social- IAPAS e o BNH-Banco Nacional de Habitação. <u>RE</u>: Gráfica Editora Jornal do Comércio Sociedade Anônima. Rio de Janeiro, 15 MAR 1982 <i>[Assinatura]</i> GUILLY E. A. LOPES - Escrev. Publ. Matrícula 1.833.538			
R-26-32.617 - <u>TÍTULO</u>: Locação. <u>FORMA DO TÍTULO</u>: Instrumento Particular datado de 06.07.79, protocolado neste Cartório sob o nº 95.641. <u>PRAZO</u>: 5 anos, a iniciar em 15.08.79 e a terminar em 15.08.84, <u>VALOR</u>: O aluguel mensal será de Cr\$90.180,00, reajustável anualmente, aplicando-se na época o índice estabelecido pela O.R.T.N. <u>CONDIÇÕES</u>: No caso de venda do imóvel, fica obrigada a locadora, a denunciar a existência deste contrato para efeitos do artigo 1.197 do Código Civil. <u>LOCADORA</u>: Empresa Gráfica "O Cruzeiro" S.A., inscrita no CGC sob o nº 33.529.124/0001, com sede na Rua do Livramento nº 189/203. <u>LOCATÁRIA</u>: Temper Roupas Sociedade Anônima, com sede na Rua do Ouvidor nº 139, inscrita no CGC sob o nº 33.807.470/0001-10. Rio de Janeiro, 3.1 MAR 1982. <i>[Assinatura]</i> GUILLY E. A. LOPES - Escrev. Publ. Matrícula 1.833.538			
R-27 - 32.617 - <u>TÍTULO</u>: Locação do 6º pavimento. <u>FORMA DO TÍTULO</u>: Instrumento Particular de 07-10-80, protocolado neste			

CONTINUA NO VERSO

[Assinatura]
CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2ª Substituto
Mat. 94.14760

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

3 26 17

FICHA

05

VERSO

neste Cartório sob o nº 96.793. VALOR: O aluguel mensal será de Cr\$70.000,00, pagável no fim de cada mês vencido, prorrogado automaticamente até o dia 5 (cinco) do mês subsequente na sede da locadora ou a quem por ela for indicado, reajustável anualmente com base na variação das ORTNs. PRAZO: 5 anos, com início em 01-10-80 e término em 30-09-85. CONDIÇÕES: A locadora no caso de venda do imóvel, objeto do presente contrato, fica obrigada a denunciar a existência deste contrato. LOCADORA: Empresa Gráfica "O Cruzeiro S/A", com sede nesta cidade na Rua do Livramento nº 189, inscrita no CGC sob o nº 33.529.124/0001-18. LOCATÁRIA: Radio Mauá do Rio de Janeiro Ltda., com sede nesta cidade, inscrita no CGC sob o nº 29-353.059/0001-45. Rio de Janeiro, 3.1 MAR 1982 - *[Assinatura]*

EMILLY E. K. LOPES - Escriv. Publ.
Matrícula 1.533.539

R-28-32.617-TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Mandado expedido em 16-02-82, pelo Juízo Federal da 8ª Vara da Seção Judiciária desta cidade, movida pela Fazenda Nacional contra Empresa Gráfica O Cruzeiro S/A., contendo autos de penhora e de depósito de 27-08-82, funcionando como depositário Alexandre Oliveira, protocolado neste cartório sob o nº 103.785. VALOR: Cr\$..... Cr\$38.000.000,00. DEVEDORA: Empresa Gráfica O Cruzeiro S/A. CRE- DORA: Fazenda Nacional. Rio de Janeiro, 30 AGO 1982 - *[Assinatura]*

EMILLY E. K. LOPES - Escriv. Publ.
Matrícula 1.533.539

CONTINUA NA FICHA Nº 06

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



CERTIDÃO Nº 13/025663

REGISTRO GERAL		ESTADO DO RIO DE JANEIRO PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL REGISTRO DE IMÓVEIS - 2.º OFÍCIO
MATRICULA 3 26 17	FICHA 06	

R-29-32.617 - **TÍTULO:** Locação de duas salas localizadas no 7º pavimento. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular datado de 10.12.77 e requerimento de 24.01.83, protocolados neste Cartório sob o nº 107.181. **PRAZO:** 4 anos, a iniciar-se em 01.12.77 e a terminar em 30.11.81. **VALOR:** O aluguel mensal das salas em referência é de CR\$6.000,00, reajustável anualmente, aplicando-se nas épocas próprias, o índice da ORTN. **CONDIÇÕES:** A Locadora no caso de venda do imóvel objeto do presente contrato, fica obrigada a denunciar a existência desta locação para os efeitos do artigo 1.197 do Código Civil. **LOCADORA:** Empresa Gráfica "O Cruzeiro" S.A., já qualificada no ato R-26. **LOCATÁRIA:** S.A. Correio Brasileiro, com sede em Brasília-DF, inscrita no CGC sob o nº 00.001.172/0001-80. Rio de Janeiro, 11 MAR. 1983

Shirley Magalhães
SHELLEY M. L. LOPES - Escriv. Riv.
Cadastr. 1.832.538

AV-30-32.617 - **PRORROGAÇÃO DA LOCAÇÃO OBJETO DO ATO R-29:** Nos termos do Instrumento Particular datado de 01.12.81, protocolado neste Cartório sob o nº 94.863, Empresa Gráfica "O Cruzeiro" S.A., já qualificada no ato R-26, como locadora e, S.A. Correio Brasileiro, já qualificado no ato R-29, como locatária, prorrogam a referida locação por mais 5 anos, a contar de 01.12.81 e com término em 30.11.86, com o valor do aluguel mensal das salas localizadas no 7º pavimento de CR\$13.000,00, reajustável anualmente, aplicando-se, nas épocas próprias, o índice da ORTN. Rio de Janeiro, 11 MAR. 1983

Shirley Magalhães
SHELLEY M. L. LOPES - Escriv. Riv.
Cadastr. 1.832.538

CONTINUA NO VERSO.

20
C/CFRMA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Mat. 94.14760

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
3 26 17	06
	VERBO

R-31-32.617 - TÍTULO: Locação do 8º pavimento e de uma área correspondente a 1/3 do 9º pavimento e mais 40m2 no andar térreo.-
FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular datado de 15.03.78, protocolado neste Cartório sob o nº 107.180. PRAZO: 4 anos, a iniciar-se em 01.06.78 e a terminar em 30.05.82. VALOR: O aluguel mensal será de CR\$167.000,00, reajustável anualmente, aplicando-se, nas épocas próprias dos aumentos, o início das ORTN (ORTN e não IOO, em face de nova lei). CONDIÇÕES: A locadora, no caso de venda do imóvel, objeto da presente locação, fica obrigada a denunciar a existência deste contrato para os efeitos do artigo 1.197, do Código Civil. LOCADORA: Empresa Gráfica "O Cruzeiro" S.A., já qualificada no ato R-26. LOCATÁRIA: Rádio Tamboio S.A., com sede nesta cidade, inscrita no CGO sob o número 33.267.808. Rio de Janeiro, 11 MAR. 1983

OSVALDO E. A. LOPES - Locav. Pat.
Mantido 1.428.199

AV-32-32.617 - TRANSFERÊNCIA DA LOCAÇÃO OBJETO DO ATO R-31: Nos termos do Instrumento Particular datado de 29.05.81, protocolado neste Cartório sob o nº 94.487, a Empresa Gráfica "O Cruzeiro" S.A., já qualificada no ato R-26, como locadora, e Rádio Tamboio S.A., já qualificada no ato R-31, como locatária, transferiram a referida locação para a S. A. Rádio Tupi, com sede nesta cidade, inscrita no CGO sob o nº 33.267.741/0001-92, sendo o prazo da locação de 5 anos, a iniciar-se em 01.06.81 e a terminar em 30.05.86, com direito a renovação de 5 anos, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, com o aluguel mensal de CR\$343.890,00, reajustável anualmente, aplicando-se

CONTINUA NA FICHA Nº 07.

CERTIDÃO Nº 13/025663

REGISTRO GERAL

MATRICULA **3 2 6 1 7** FICHA **07**

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

CONTINUAÇÃO DA MATRICULA Nº 32.617.

aplicando-se nas épocas próprias dos aumentos os índices das -
ORTN, ratificando a S.A. Rádio Tupi, como atual locatária e as-
demais partes, todas as cláusulas do contrato originário. Rio
de Janeiro, **11 MAR. 1983** *Shirley E. X. Lopes*

SHIRLEY E. X. LOPES - Escrivã
Matrícula 1.633.833

R-33- 32.617- TÍTULO: Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado expedido
pelo Juízo da 9ª Vara Federal, seção do Rio de Janeiro; nos au-
tos da ação de execução movida pelo IAPAS e pelo BNH contra Em-
presa gráfica "O Cruzeiro" S/A (processo nº 5107636-), cuja con-
tra-fé foi recebida em 19.05.83, contendo autos de penhora e de
depósito de 11.05.83, funcionando como depositário Alexandre Bas-
tos de Oliveira, protocolado neste cartório sob o nº 114.243. -
VALOR: Cr\$ 1.200.000,00. **DEVEDORA:** Empresa Gráfica "O Cruzeiro"
S/A, já qualificada no ato R-27. **CREDORES:** 1) Instituto de Admi-
nistração Financeira da Previdência e Assistência Social IAPAS ;
e 2) BNH-Banco Nacional da Habitação. Rio de Janeiro,
23 MAI. 1983 *Shirley E. X. Lopes*

SHIRLEY E. X. LOPES - Escrivã
Matrícula 1.633.833

R-34- 32.617- TÍTULO: Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado expedido
em 17.08.82, pelo Juízo da 3ª Vara Federal, seção do Rio de Ja-
neiro, nos autos da ação de execução movida pelo IAPAS contra Em-
presa Gráfica "O Cruzeiro" S/A, contendo autos de penhora e de-
CONTINUA NO VERSO

70
TERESA DE SOUZA MAGALHÃES
2ª Substituto
Mat. 94.14760

REGISTRO GERAL

MATRICULA 3 2617	FICHA 07
VERSO	

da depósito de 10-03-83, funcionando como depositário, o Deposi-
tário Federal, protocolado neste cartório sob o nº 118.242. VA-
IOR: R\$ 168.431.811,51, incluindo o imóvel objeto da matrícula nº
32.618. DEVEDORA: Empresa Gráfica "O Cruzeiro" S/A., já qualifi-
cada no ato R-27. CREADOR: Instituto de Administração Financeira
da Previdência e Assistência Social IAPAS, Rio de Janeiro.

24 AGO. 1983 - *Shirley E. X. Lopes*
SHIRLEY E. X. LOPES - Escriv. Aut.
Matrícula 1.643.538

R-35-32.617. TITULO: Locação do 3º andar com área útil de
1.503m². FORMA DO TITULO: Instrumento particular de 10-10-83, -
devidamente registrado no livro E-7, sob o nº 71.371, em
27-10-83, no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos des-
ta cidade e requerimento de 16-11-83, protocolados neste cartó-
rio sob o nº 121.374. VALOR: O aluguel mensal será de
R\$ 1.468.475,00 equivalentes a 249 ORTN's. PRAZO: 5 anos, a ini-
ciar em 15-08-84 e a terminar em 15-08-89. CONDIÇÕES: Em caso -
de venda do imóvel, a locadora fica obrigada, a denunciar a ...
existência do contrato, nos termos do art. 1197 do Código Civil

LOCADORA: Empresa Gráfica "O Cruzeiro" S/A., já qualificada no
ato R-27. LOCATÁRIA: Temper Roupas Sociedade Anônima, já quali-
ficada no ato R-26, Rio de Janeiro.

17 NOV. 1983 - *Shirley E. X. Lopes*
SHIRLEY E. X. LOPES - Escriv. Aut.
Matrícula 1.643.538

CONTINUA NA FICHA Nº 08

CERTIDÃO Nº 13/025663

REGISTRO GERAL		ESTADO DO RIO DE JANEIRO PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL REGISTRO DE IMÓVEIS 2.º OFÍCIO
MATRICULA 32617	FICHA 08	

AV-36-32.617-PRORROGAÇÃO DA LOCAÇÃO OBJETO DO ATO R-35: Nos termos do Instrumento Particular de 09.10.84 e requerimento de ... 11.12.84, protocolados neste cartório sob o nº 137.786, as contratantes prorrogaram a referida locação por mais 5 anos, a iniciar-se em 15.08.89 e a terminar em 15.08.94, sendo que, a partir de agosto de 1985, o aluguel mensal será de Cr\$ 4.466.750, equivalente a 250 ORTN's. O reajuste do aluguel continuará a ser feito anualmente, pelo coeficiente das variações nominais das ORTN's. Rio de Janeiro, **17 DEZ 1984** - *Shirley E. X. Lopes*

*SHIRLEY E. X. LOPES - Escriv. Aut.
Matrícula 1.838.586*

R-37-32617- TÍTULO: Penhora FORMA DO TÍTULO: Mandado expedido em 09/07/84 pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Justiça Federal desta cidade, extraído dos autos da ação de execução fiscal contendo auto de penhora de 12/11/84, protocolado neste cartório sob o nº 139.112. VALOR: Cr\$ 4.156.871. DEVEDORA: Empresa Gráfica O Cruzeiro S/A, já qualificada no ato R-27. CRÉDORES: 1) Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social - IAPAS; e, 2) Banco Nacional da Habitação - BNH. Rio de Janeiro, **27 DEZ 1984** - *Shirley E. X. Lopes*

*SHIRLEY E. X. LOPES - Escriv. Aut.
Matrícula 1.838.586*

CONTINUA NO VERSO

20
CIRILINA DE SOUZA MACIELHÃES
2ª Substituto
Mat. 94.14760

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

32617

FICHA

08

VERSO

R-38-32.617- TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Mandado expedido em 28.08.84, pelo Juízo de Direito da 18ª Junta de Conciliação e Julgamento desta cidade, extraído dos autos do processo nº 3756/78, movido por Miguel Angelo Martins Gonçalves contra Empresa Gráfica "O Cruzeiro" S/A, contendo autos de penhora de 18.09.84 e de depósito de 28.09.84, funcionando como depositário Douglas Daumerie, e requerimento de 28.12.84, protocolados neste cartório sob o nº 140.074. VALOR: CR\$1.374.011. DEVEDORA: Empresa Gráfica "O Cruzeiro" S/A, já qualificada no ato R-27. CREADOR: Miguel Angelo Martins Gonçalves, brasileiro, casado, jornalista, residente nesta cidade. Rio de Janeiro, 11 JUN 1985

GERALTY E. X. LOPES - Escrivão
Matrícula 1.228.928

R-39-32.617 - TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Mandado expedido em 21.08.84 pela 33ª Junta de Conciliação e Julgamento, da Justiça de Trabalho, desta cidade, contendo autos de penhora e avaliação de 21.05.84 e de depósito de 20.08.85, funcionando como depositário Douglas Daumerie, extraído dos autos de execução movida por João Pedro Lino Filho contra Empresa Gráfica "O Cruzeiro" S/A, protocolado neste Cartório sob o nº 134.816. VALOR: CR\$6.090.064. DEVEDORA: Empresa Gráfica o Cruzeiro S/A, CGC nº 33.529.124/0001-18, com sede na Rua do Livramento nº 169. CREADOR: João Pedro Lino Filho, brasileiro, casado, gráfi- co. Rio de Janeiro, 11 SET 1985

GERALTY E. X. LOPES - Escrivão
Matrícula 1.228.928

CONTINUA NA FICHA N.º 9

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



CERTIDÃO Nº 13/025663

REGISTRO GERAL		ESTADO DO RIO DE JANEIRO PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL REGISTRO DE IMOVEIS - 2º OFÍCIO	
32617	09	R-40-32.617- <u>TÍTULO</u>: Penhora. <u>FORMA DO TÍTULO</u>: Mandado expedido em 25.07.85 e Ofício nº 043/86-G, expedido em 14.02.86, ambos pelo Juízo de Direito da 8ª Vara da Justiça Federal, da Seção Judiciária do Rio de Janeiro,, extraídos dos autos da ação de execução fiscal nº 7109482 movida pelo IAPAS contra Empresa Gráfica O Cruzeiro S/A e outro, contendo auto de penhora de 18.12.85, protocolados neste cartório sob o nº 155.743, em 17.01.86. <u>VALOR</u>: Cr\$..... Cr\$49.810.932. <u>DEVEDORA</u>: Empresa Gráfica O Cruzeiro S/A, já qualificada no ato R-27. <u>CREADOR</u>: Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social-IAPAS. <u>DEPOSITÁRIO</u>: Não foi indicado. Rio de Janeiro 27 FEV 1986. SHIRLEY E. X. LOPES Escriv. Aut. Matricula 1633.008	
		R-41-32.617 - <u>TÍTULO</u>: Penhora. <u>FORMA DO TÍTULO</u>: Mandado extraído dos autos da ação movida pelo Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social-IAPAS contra Empresa Gráfica O Cruzeiro S/A e outro, expedido em 30.04.86 pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Federal, desta cidade, contendo autos de penhora de 29.05.86 e 22.10.86 e editamento de 29.08.86, protocolados neste Cartório sob o nº 159.287, em 03.06.86. <u>VALOR</u>: Cr\$.. Cr\$19.311,41. <u>DEVEDORA</u>: Empresa Gráfica O Cruzeiro S/A, já qualificada no ato R-27. <u>CREADOR</u>: Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social-IAPAS. Rio de Janeiro 05 NOV 1986. SHIRLEY E. X. LOPES Escriv. Aut. Matricula 1.633.538	
		CONTINUA NO VERSO	

GERALINA DE SOUZA MAGALHÃES
2ª Substituta
Mat. 94 14360

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
32617	09
VERBO	

R-42-32.617-TITULO: Locação de 2 salas localizadas no 7º pavimento. FORMA DO TITULO: Instrumento particular de 08.05.86, protocolado neste cartório sob o nº 167.349, em 26.01.87. VALOR: O aluguel mensal será de R\$1.670,00, reajustável anualmente com base na variação das OTN's. PRAZO: 10 anos, de 01.12.86 a 30.11.96, e deverá ser pago até o dia 5 do mês seguinte ao vencido. CONDICÕES: Em caso de venda do imóvel, a locadora fica obrigada, a denunciar a existência do contrato, nos termos do art. 1197 do código civil.

LOCADORA: Empresa Gráfica O Cruzeiro S/A, já qualificada no ato R-27. LOCATÁRIA: Anda-Agência Noticiosa dos Diários Associados Ltda, CGO nº 00.605.329/0001-06, com sede em Brasília-DF, Rio de Janeiro, 04 FEV 1987.

SHIRLEY E. X. LOPES - Escriv. Aut.
Matrícula 1.633.538

R-43-32.617-TITULO: Locação do terreno, 2ª, 4ª, 4ª e meio, 6ª e meio, 7ª e 10ª andares. FORMA DO TITULO: Instrumento particular de..... 30.03.85, protocolado neste cartório sob o nº 167.350, em..... 26.01.87. VALOR: R\$6.000.000, reajustável anualmente, com base nas variações das ORTN's. PRAZO: 10 anos, de 01.04.85 a 31.03.95 e deverá ser pago até o 10º dia do mês seguinte ao vencido. CONDICÕES: Em caso de venda do imóvel, a locadora fica obrigada a denunciar a existência do contrato, nos termos do art. 1197 do código civil.

LOCADORA: Empresa Gráfica O Cruzeiro S/A, já qualificada no ato R-27. LOCATÁRIA: Grafica Editora Jornal do Comércio S/A, CGO nº 33:267.662/0001-00, com sede nesta cidade, na Rua do Livramento 189. Rio de Janeiro 04 FEV 1987.

SHIRLEY E. X. LOPES - Escriv. Aut.
Matrícula 1.633.538

CONTINUA NA FICHA 10

CERTIDÃO Nº 13/025663

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

32617

FICHA

10



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

R-44-32.617- TÍTULO: Locação de áreas de 1072m2, 557m2 e 40m2, localizadas respectivamente nos andares 8º, 9º e terreo. FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 08.05.86, protocolado neste cartório sob o nº 167.348, em 26.01.87. VALOR: O aluguel mensal será de R\$3.500,00 reajustável anualmente, de acordo com o índice estabelecido pelas OTN's. PRAZO: 10 anos, de 01.06.86 a 30.05.96 e deverá ser pago até o 5º dia do mês seguinte ao vencido. CONDIÇÕES: Em caso de venda do imóvel, a locadora fica obrigada a denunciar a existência do contrato, nos termos do art. 1197 do código civil. LOCADORA: Empresa Gráfica O Cruzeiro S/A, já qualificada no ato R-27. LOCATÁRIA: S/A Radio Tupã, já qualificada no ato AV-39. Rio de Janeiro 4 FEV 1987.

SHIRLEY E. X. LOPES - Escriv. Ant.
Matrícula 1.633.538

R-45-32.617- TÍTULO: Locação de 7 salas no 7º andar e 5 salas na parte lateral esquerda e da frente do andar 4 e meio. FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 02.01.86, protocolado neste cartório sob o nº 167.351, em 26.01.87. VALOR: O aluguel mensal será de R\$2.025.000, reajustável anualmente com base nas variações das OTN's. PRAZO: 5 anos de 01.01.86 a 31.12.90 e deverá ser pago até o 5º dia do mês seguinte ao vencido. CONDIÇÕES: Em caso de venda do imóvel, a locadora fica obrigada a denunciar a existência do contrato, nos termos do art. 1197 do código civil. LOCADORA: Empresa Gráfica O Cruzeiro S/A, já qualificada no ato R-27. LOCATÁRIA: Diários Associados Ltda, CUC nº 33.419.334/0001-53, com sede

CONTINUA NO VERSO

CRERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2ª Substituto
Matr. 94-14760

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA **32617** **FICHA** **10**
VERSO

com sede nesta cidade, na Rua do Livramento 189, 4º e meio, e 7º andares. Rio de Janeiro, 04 FEV 1987. *Shirley E. X. Lopes*

SHIRLEY E. X. LOPES - Escriv. Aut.
Matrícula 1.833.538

AV-46-32.617- CANCELAMENTO DA PENHORA OBJETO DO ATO R-15: Nos termos do Ofício nº 604/87, expedido em 24.06.87, pela Juízo de Direito da 25ª Junta de Conciliação e Julgamento desta cidade, protocolado neste cartório sob o nº 171.339, em 02.07.87, fica cancelada a referida penhora. Rio de Janeiro, 16 JUL 1987. *Shirley E. X. Lopes*

SHIRLEY E. X. LOPES - Escriv. Aut.
Matrícula 1.833.538

AV-47-32.617- CANCELAMENTO DA PENHORA OBJETO DO ATO R-30: Nos termos do Ofício nº 10-307/87 - 47/07, de 11.07.87, expedido pela 18ª Junta de Conciliação e Julgamento, desta cidade, protocolado neste cartório sob o nº 171.704, em 16.07.87, fica cancelada a referida penhora. Rio de Janeiro, 22 JUL 1987. *Shirley E. X. Lopes*

SHIRLEY E. X. LOPES - Escriv. Aut.
Matrícula 1.833.538

R-48-32.617- TÍTULO: Locação do 3º andar, com área útil de 1503m² **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular de 01.07.87 e requerimento de 28.07.87, protocolados neste cartório sob o nº 171.661, em 15.07.87. **VALOR:** O aluguel mensal em 01.07.87 é de CZ\$ 106.282,10 reajustado anualmente pelo coeficiente das variações das OTN's ou outro título público equivalente. **PRAZO:** 5 anos, a contar de.... 15.08.84 e a terminar em 15.08.99. **CONDIÇÕES:** Em caso de venda do

9 *9*

CONTINUA NA FICHA Nº 11

CERTIDÃO Nº 13/025663

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA **32617** FICHA **11**

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

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 32.617

do imóvel locado, a locadora se obriga a fazer constar da escritura, o presente contrato, para que o adquirente se obrigue expressamente a respeitar e cumprir todas as cláusulas e obrigações do mesmo. LOCADORA: Empresa Gráfica "O Cruzeiro" S/A, já qualificada no ato R-27. LOCATÁRIA: Temper Roupas S/A, com sede nesta cidade - na Rua do Ouvidor nº 1397 CGC nº 33.807.470/0001-10. Rio de Janeiro, 04 AGO 1987.

Shirley E. X. Lopes
SHIRLEY E. X. LOPES - Escriv. Aut.
Matrícula 1833.538

AV-49-32.617- CANCELAMENTO DA PENHORA OBJETO DO ATO R-39: Nos termos do Ofício nº 708/87, de 16.07.87, da 33ª Junta de Conciliação e Julgamento, da Justiça do Trabalho 1ª Região, desta cidade, protocolado neste cartório sob o nº 172.136, em 30.07.87, fica cancelada a referida penhora, Rio de Janeiro, 07 AGO 1987.

Shirley E. X. Lopes
SHIRLEY E. X. LOPES - Escriv. Aut.
Matrícula 1833.538

R-50-32.617 - TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Mandado do Juízo da 1ª Vara Federal desta cidade, expedido em 07.11.90, extraído dos autos da ação de execução fiscal nº 6980040, movida pelo INSS/CEF contra Empresa Gráfica O Cruzeiro S/A, funcionando como depositário o Depositário Judicial Federal, protocolado neste cartório sob o nº 212.311, em 17.05.91. VALOR: Cr\$ 0,21. DEVEDORA: Empresa Gráfica "O Cruzeiro" S/A, já qualificada no ato R-27. CREADOR: INSS-Instituto Nacional de Seguridade Social. Rio de Janeiro, 07 JUN 1991.

Shirley E. X. Lopes
SHIRLEY E. X. LOPES - Escriv. Aut.
Matrícula 1833.538

CONTINUA NO VERSO

Shirley E. X. Lopes
CICERINA DE SOUZA MACALHÃE
2ª Substituto
Mat. 94.14768

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

32617

FICHA

11

VERSO

AV-51-32.617- TOMBAMENTO: Nos termos do ofício nº 16 G/CMPC, expedido em 14.05.99 pelo Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural do Rio de Janeiro da Secretaria Municipal de Cultura da Prefeitura desta cidade, protocolado, expº nº 296.641 em 08.06.99, fica averbado que, de acordo com o Artº 8º da Lei nº 166/80 de 27.05.80 e Lei 2677 de 18.09.98, o imóvel situado na Rua do Livramento nº 189, foi tombado. Rio de Janeiro,

22 JUN 1999

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES

2º Substituto

Matrícula 06/3141

R-52-32.617 - TÍTULO: Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Ofício nº 698 de 25.08.78 e Mandado de 23.08.78, ambos expedidos pela 5ª Vara Federal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, extraído dos autos da Execução Fiscal nº 15.742; proposta pelo Instituto Nacional de Previdência Social contra S/A O JORNAL, contendo auto de penhora e depósito de 14.07.78, funcionando como depositário o Depositário Federal, protocolados sob o nº 040.892, em 29.08.78. **VALOR:** Cr\$873.879,69. **DEVEDOR:** S/A O JORNAL. **CREDOR:** Instituto Nacional de Previdência Social. NÃO TENDO SIDO RECOLHIDOS OS EMOLUMENTOS REFERENTES AO REGISTRO DA PENHORA, SOMENTE SERÁ CANCELADO DITO REGISTRO CONTRA O RECOLHIMENTO DOS MENCIONADOS EMOLUMENTOS, SALVO SE A VENCIDA NA AÇÃO FOR A FAZENDA PÚBLICA (DECISÃO NORMATIVA DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO PROC Nº 29.682/97). Rio de Janeiro, 03 DE JANEIRO DE 2001

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES

2º Substituto

Matrícula 06/3141

CONTINUA NA FICHA Nº 12

CERTIDÃO Nº 13/025663

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

32.617

FOLHA

12



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-53-32.617- TÍTULO: Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Contraté do Mandado expedido em 30.08.1982, pela 3ª Vara Federal - Seção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro, extraído dos autos da Execução Fiscal (Processo nº 2157519), proposta pelo IAPAS contra S/A O Jornal, contendo auto de penhora e depósito de 06.06.1983, funcionando como depositário o Depositário Federal, protocolado sob o nº 118.241, em 18.08.1983. **VALOR:** Cr\$ 250.000,00. **DEVEDOR:** S/A O Jornal. **CREDOR:** IAPAS - Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social. **NÃO TENDO SIDO RECOLHIDOS OS EMOLUMENTOS REFERENTES AO REGISTRO DA PENHORA, SOMENTE SERÁ CANCELADO DITO REGISTRO CONTRA O RECOLHIMENTO DOS MENCIONADOS EMOLUMENTOS, NA OCASIÃO DA APRESENTAÇÃO DA RESPECTIVA ORDEM JUDICIAL DE CANCELAMENTO, SALVO SE A VENCIDA NA AÇÃO FOR A FAZENDA PÚBLICA (DECISÃO NORMATIVA DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO PROC Nº 29.682/97). Rio de Janeiro, 6 DE JULHO DE 2001**

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 08 / 3141

R-54-32.617- TÍTULO: Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Contraté do Mandado expedido em 20.07.1982, pela 3ª Vara Federal - Seção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro, extraído dos autos da Execução Fiscal (Processo nº 4710100), proposta pelo IAPAS contra Gráfica Editora Jornal do Comércio S/A., contendo auto de penhora e depósito de 10.03.1983, funcionando como depositário o Depositário Federal, protocolado sob o nº 118.243, em 18.08.1983. **VALOR:** Cr\$ 67.225.213,21. **DEVEDORA:** Gráfica Editora Jornal do Comércio S/A. **CREDOR:** IAPAS - Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social. **NÃO TENDO SIDO RECOLHIDOS OS EMOLUMENTOS REFERENTES AO REGISTRO DA PENHORA, SOMENTE SERÁ CANCELADO DITO REGISTRO CONTRA O RECOLHIMENTO DOS MENCIONADOS EMOLUMENTOS, NA OCASIÃO DA APRESENTAÇÃO DA RESPECTIVA ORDEM JUDICIAL DE CANCELAMENTO, SALVO SE A VENCIDA NA AÇÃO FOR A FAZENDA**

CONTINUA NO VERSO

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

32.617

FICHA

12

VERSO

PÚBLICA (DECISÃO NORMATIVA DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO PROC Nº 29.682/97). Rio de Janeiro, 6 DE JULHO DE 2001.

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES

2ª Substituta

Matrícula 06 / 3141

AV-55-32.617- CANCELAMENTO DA HIPOTECA REFERIDA NO ATO AV-7: Nos termos dos Ofícios nºs 127/97-EF, expedido em 28.05.1997, pela 12ª Vara Federal do Rio de Janeiro e 637/00/SEC/VF/4ª/EF, expedido em 01.12.2000, pela 4ª Vara Federal de Execuções Fiscais, Seção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro, protocolados sob o nº 274.222, em 17.06.1997, fica cancelada a referida hipoteca. Rio de Janeiro, 18 DE AGOSTO DE 2003.

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES

2ª Substituta

Matrícula 06 / 3141

AV-56-32.617- CANCELAMENTO DA PENHORA OBJETO DO ATO R-16: Nos termos do Ofício nº 105/91-S, expedido em 29.04.1991, pela 17ª Vara Federal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, protocolado sob o nº 212.102, em 09.05.1991, foi determinado o cancelamento do registro da referida penhora. Rio de Janeiro, 21/01/2005.

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES

2ª Substituta

Matrícula 06 / 3141

AV-57-32.617- CANCELAMENTO DA PENHORA OBJETO DO ATO R-13: Nos termos dos Ofícios nºs 205/2001 e OPI.0051.000501-4/2005, expedidos em 16.04.2001 e 10.10.2005, respectivamente, pela 6ª Vara Federal de Execução Fiscal, Seção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro (Processo nº 09.0203104-3), protocolados sob o nº 320.856, em 11.05.2001, foi determinado o cancelamento do registro da referida penhora. Rio de Janeiro, 08/11/2005.

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES

2ª Substituta

Matrícula 06 / 3141

CONTINUA NA FICHA Nº 13

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



CERTIDÃO Nº 13/025663

REGISTRO GERAL		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO	
MATRÍCULA	FOLHA		2º Ofício do Registro de Imóveis Av Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ
32617	13		
AV-58-32.617- CANCELAMENTO DA PENHORA OBJETO DO ATO R-50: Nos termos do Ofício nº 0050.000649-9/2005-05VFEF, expedido em 25.07.2005 pela 5ª Vara Federal de Execução Fiscal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, protocolado sob o nº 369.277, em 15.08.2005, foi determinado o cancelamento do registro da referida penhora. Rio de Janeiro, 24/02/2006. <i>[Assinatura]</i> CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES 2º Substituto Matrícula 08 / 3141 AV-59-32.617- CANCELAMENTO DA PENHORA OBJETO DO ATO R-33: Nos termos do Ofício nº 0050.000648-4/2005-05VFEF, expedido em 25.07.2005 pela 5ª Vara Federal de Execução Fiscal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro e Mandado nº 0050.002072-0/2005 expedido em 21.03.2006 pela mesma Vara Federal (Processo nº 5107636), protocolados sob o nº 369.278, em 15.08.2005, foi determinado o cancelamento do registro da referida penhora. Rio de Janeiro, 30/05/2006. <i>[Assinatura]</i> CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES 2º Substituto Matrícula 08 / 3141 AV-60-32.617- CANCELAMENTO DA PENHORA OBJETO DO ATO R-25: Nos termos do Ofício OFI.0048.000553-3/2007, expedido em 11.10.2007 pela 3ª Vara Federal de Execuções Fiscais, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, protocolado sob o nº 393.767, em 22.10.2007, foi determinado o cancelamento do registro da referida penhora. Rio de Janeiro, 10/09/2010. - <i>[Assinatura]</i> Virginia L. Erbista de Gama 5º Substituto CTPR 018687/375 - MG AV-61-32.617- CANCELAMENTO DA HIPOTECA REFERIDA NO ATO AV-8: Nos termos do requerimento de 03.12.2010, protocolado sob o nº 435.715, em 03.12.2010, fica cancelada a referida hipoteca, em face da sua prescrição, com			

Continua no Verso.

[Assinatura]
CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Mat. 04/14760

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

32617

FICHA

13

VERSO

fulcro no Art. 238 da Lei 6.015/73. Rio de Janeiro, 13/12/2010. - *Mama*

Virginia L. Erbiste da Gama
5ª Substituto
CTPS 068687/375 - MG

AV-62-32.617- CANCELAMENTO DA HIPOTECA REFERIDA NO ATO

AV-6: Nos termos do requerimento de 03.12.2010, protocolado sob o nº 435.714 em 03.12.2010, fica cancelada a referida hipoteca, em face da sua prescrição, com fulcro no Art. 238 da Lei 6.015/73. Rio de Janeiro, 13/12/2010. - *Mama*

Virginia L. Erbiste da Gama
5ª Substituto
CTPS 068687/375 - MG

AV-63-32.617- CANCELAMENTO DA PENHORA OBJETO DO ATO R-21:

Nos termos do Ofício nº OFI.00.52.000615-4/2010, expedido em 09.12.2010 pela 7ª Vara Federal de Execução Fiscal, Seção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro, protocolado sob o nº 436.293, em 17.12.2010, foi determinado o cancelamento do registro da referida penhora. Rio de Janeiro, 03/01/2011. - *Mama*

Virginia L. Erbiste da Gama
5ª Substituto
CTPS 068687/375 - MG

AV-64-32.617- CANCELAMENTO DA PENHORA OBJETO DO ATO R-37:

Nos termos do Ofício OFI.0053.000021-0/2011, expedido em 02.02.2011, pela 8ª Vara Federal de Execução Fiscal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, protocolado sob o nº 438.069, em 10.02.2011, foi determinado o cancelamento do registro da referida penhora. Rio de Janeiro, 22/03/2011. - *Mama*

Virginia L. Erbiste da Gama
5ª Substituto
CTPS 068687/375 - MG

AV-65-32.617- CANCELAMENTO DA PENHORA OBJETO DO ATO R-17:

Nos termos do Ofício OFI.0048.000061-2/2011, expedido em 22.02.2011, pela 3ª Vara Federal de Execuções Fiscais, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, protocolado

Continua na Próxima Ficha..

CERTIDÃO Nº 13/025663

REGISTRO GERAL

MATRICULA
32617

FICHA
14

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

2º Ofício do Registro de Imóveis
Av. Nilo Peganha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

sob o nº 438.726, em 01.03.2011, foi determinado o cancelamento do registro da referida penhora. Rio de Janeiro, 17/05/2011.

Cicrina de Souza Magalhães
2º Substituto
Matrícula 94/14760

AV-66-32.617- CANCELAMENTO DA PENHORA OBJETO DO ATO R-9:
Nos termos do Ofício OFI.0048.000062-7/2011, expedido em 22.02.2011, pela 3ª Vara Federal de Execuções Fiscais, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, protocolado sob o nº 438.715, em 01.03.2011, foi determinado o cancelamento do registro da referida penhora. Rio de Janeiro, 30/05/2011.

Virgínia L. Erbis de Gama
5º Substituto
CTPS 088897/375 - MG

AV-67-32.617- CANCELAMENTO DA PENHORA OBJETO DO ATO R-54:
Nos termos do Ofício OFI.0046.000261-0/2011-SEC-1ª VFEF, expedido em 01.09.2011, pela 1ª Vara Federal de Execuções Fiscais, Seção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro, protocolado sob o nº 445.212 em 06.09.2011, foi determinado o cancelamento do registro da referida penhora. Rio de Janeiro, 20/09/2011.

Virgínia L. Erbis de Gama
5º Substituto
CTPS 088897/375 - MG

AV-68-32.617- CANCELAMENTO DA PENHORA OBJETO DO ATO R-14:
Nos termos dos Ofícios nºs OFS.0047.000403-6/2011 e OFS.0047.000603/1/2011, expedidos em 29.06.2011 e 21.09.2011, respectivamente, ambos pela 2ª Vara Federal de Execução Fiscal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, protocolados sob o nº 443.316, em 14.07.2011, foi determinado o cancelamento do registro da referida penhora. Rio de Janeiro, 17/10/2011.

Cicrina de Souza Magalhães
2º Substituto
Matrícula 94/14760

Continua no Verso...
MODELO 12

Cicrina de Souza Magalhães
2º Substituto
Matr. 94/14760

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
32617

FICHA
14
VERSO

R-69-32.617 - TÍTULO: Promessa de compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura do 23º Ofício de Notas desta cidade, livro 9500, fl. 130, de 02/10/2012, protocolada sob o nº 457.345, em 05/10/2012, rerratificada por outras das mesmas Notas, livros 9530 e 9540, fls 045 e 105, de 29.11.2012 e 28.01.2013, respectivamente. **VALOR:** R\$32.000.000,00, pagável na forma do título. **CONDIÇÕES:** Irrevogável e irratratável. **PROMITENTE VENDEDORA:** EMPRESA GRÁFICA O CRUZEIRO S/A, com sede nesta cidade, na Rua do Livramento, 189, 5º andar, CNPJ nº 33.529.124/0001-18. **PROMITENTE(S) COMPRADORA(ES):** SPE PORTO MARAVILHA OFFICES S/A, com sede nesta cidade, na Avenida Rio Branco, 31, sala 1501, CNPJ nº 15.787.662/0001-20. Rio de Janeiro, 26/03/2013. - *Handwritten signature*

Virgínia L. Eróste da Gama
5º Substituto
CTPS 068687/375 - MG

AV-70-32.617- CANCELAMENTO DA LOCAÇÃO OBJETO DO ATO R-26: Nos termos da escritura do 23º Ofício de Notas, desta cidade, livro 9530, fl. 045, de 29.11.2012, rerratificada por outra das mesmas Notas, livro 9540, fl. 105, de 28.01.2013, protocoladas sob o nº 459.085, em 03.12.2012, fica cancelada a referida locação. Rio de Janeiro, 26/03/2013. - *Handwritten signature*

Virgínia L. Eróste da Gama
5º Substituto
CTPS 068687/375 - MG

AV-71-32.617- CANCELAMENTO DA LOCAÇÃO DO 6º PAVIMENTO, OBJETO DO ATO R-27: Nos termos da escritura do 23º Ofício de Notas, desta cidade, livro 9530, fl. 045, de 29.11.2012, rerratificada por outra das mesmas Notas, livro 9540, fl. 105, de 28.01.2013, protocoladas sob o nº 459.085, em 03.12.2012, fica cancelada a referida locação. Rio de Janeiro, 26/03/2013. - *Handwritten signature*

Virgínia L. Eróste da Gama
5º Substituto
CTPS 068687/375 - MG

Continua na Próxima Ficha

MODELO 12

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



CERTIDÃO Nº 13/025663

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
32617

FOLHA
15

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

AV-72-32.617- CANCELAMENTO DA LOCAÇÃO DE DUAS SALAS NO 7º PAVIMENTO, OBJETO DO ATO R-29, PRORROGADA NO ATO AV-30: Nos termos da escritura do 23º Ofício de Notas, desta cidade, livro 9530, fl. 045, de 29.11.2012, rerratificada por outra das mesmas Notas, livro 9540, fl. 105, de 28.01.2013, protocoladas sob o nº 459.085, em 03.12.2012, fica cancelada a referida locação. Rio de Janeiro, 26/03/2013.

Virginia L. Erbsle da Gama
5º Substituto
CTPS 068687/375 - RJ

AV-73-32.617- CANCELAMENTO DA LOCAÇÃO DO 8º PAVIMENTO E DE UMA ÁREA CORRESPONDENTE A 1/3 DO 9º PAVIMENTO E MAIS 40M² NO ANDAR TÉRREO, OBJETO DO ATO R-31 E 32 (TRANSFERÊNCIA): Nos termos da escritura do 23º Ofício de Notas, desta cidade, livro 9530, fl. 045, de 29.11.2012, rerratificada por outra das mesmas Notas, livro 9540, fl. 105, de 28.01.2013, protocoladas sob o nº 459.085, em 03.12.2012, fica cancelada a referida locação. Rio de Janeiro, 26/03/2013.

Virginia L. Erbsle da Gama
5º Substituto
CTPS 068687/375 - RJ

AV-74-32.617- CANCELAMENTO DA LOCAÇÃO DO 3º ANDAR COM ÁREA ÚTIL DE 1.503M², OBJETO DO ATO R-35, PRORROGADA NO ATO AV-36: Nos termos da escritura do 23º Ofício de Notas, desta cidade, livro 9530, fl. 045, de 29.11.2012, rerratificada por outra das mesmas Notas, livro 9540, fl. 105, de 28.01.2013, protocoladas sob o nº 459.085, em 03.12.2012, fica cancelada a referida locação. Rio de Janeiro, 26/03/2013.

Virginia L. Erbsle da Gama
5º Substituto
CTPS 068687/375 - RJ

Continua no Verso

150
20
C/ERENIA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Mat. 94/14760

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
32617

FOLHA
15

VERSO

AV-75-32.617- CANCELAMENTO DA LOCAÇÃO DE 2 SALAS LOCALIZADAS NO 7º PAVIMENTO, OBJETO DO ATO R-42: Nos termos da escritura do 23º Ofício de Notas, desta cidade, livro 9530, fl. 045, de 29.11.2012, rerratificada por outra das mesmas Notas, livro 9540, fl. 105, de 28.01.2013, protocoladas sob o nº 459.085, em 03.12.2012, fica cancelada a referida locação. Rio de Janeiro, 26/03/2013. - *Manna*

Virgílio L. Erbsle da Gama
3º Substituto
CTPS 060687/375 - MG

AV-76-32.617- CANCELAMENTO DA LOCAÇÃO DO TÉRREO, 2º, 4º, 4º E MEIO, 6º E MEIO, 7º E 10º ANDARES, OBJETO DO ATO R-43: Nos termos da escritura do 23º Ofício de Notas, desta cidade, livro 9530, fl. 045, de 29.11.2012, rerratificada por outra das mesmas Notas, livro 9540, fl. 105, de 28.01.2013, protocoladas sob o nº 459.085, em 03.12.2012, fica cancelada a referida locação. Rio de Janeiro, 26/03/2013. - *Manna*

Virgílio L. Erbsle da Gama
3º Substituto
CTPS 060687/375 - MG

AV-77-32.617- CANCELAMENTO DA LOCAÇÃO DE ÁREAS DE 1072M², 557M² E 40M², LOCALIZADAS RESPECTIVAMENTE NOS ANDARES 8º, 9º E TÉRREO, OBJETO DO ATO R-44: Nos termos da escritura do 23º Ofício de Notas, desta cidade, livro 9530, fl. 045, de 29.11.2012, rerratificada por outra das mesmas Notas, livro 9540, fl. 105, de 28.01.2013, protocoladas sob o nº 459.085, em 03.12.2012, fica cancelada a referida locação. Rio de Janeiro, 26/03/2013. - *Manna*

Virgílio L. Erbsle da Gama
3º Substituto
CTPS 060687/375 - MG

AV-78-32.617- CANCELAMENTO DA LOCAÇÃO DE 7 SALAS NO 7º ANDAR E 5 SALAS NA PARTE LATERAL ESQUERDA E DA

Continua na Próxima Folia...

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



CERTIDÃO Nº 13/025663

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
32617

FICHA
16

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

FRENTE DO ANDAR 4 E MEIO, OBJETO DO ATO R-45: Nos termos da escritura do 23º Ofício de Notas, desta cidade, livro 9530, fl. 045, de 29.11.2012, rerratificada por outra das mesmas Notas, livro 9540, fl. 105, de 28.01.2013, protocoladas sob o nº 459.085, em 03.12.2012, fica cancelada a referida locação. Rio de Janeiro, 26/03/2013. — *Virginia L. Erbes de Gama*

Virginia L. Erbes de Gama
3º Substituto
CTPS 068687/375 - MG

AV-79-32.617- CANCELAMENTO DA LOCAÇÃO DO 3º ANDAR, COM ÁREA ÚTIL DE 1503M², OBJETO DO ATO R/48: Nos termos da escritura do 23º Ofício de Notas, desta cidade, livro 9530, fl. 045, de 29.11.2012, rerratificada por outra das mesmas Notas, livro 9540, fl. 105, de 28.01.2013, protocoladas sob o nº 459.085, em 03.12.2012, fica cancelada a referida locação. Rio de Janeiro, 26/03/2013. — *Virginia L. Erbes de Gama*

Virginia L. Erbes de Gama
3º Substituto
CTPS 068687/375 - MG

R-80-32.617 - TÍTULO: Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura do 23º Ofício de Notas desta cidade, livro 9530, fl. 045, de 29/11/2012, rerratificada por outra das mesmas Notas, livro 9540, fl. 105, de 28.01.2013, protocoladas sob o nº 459.085, em 03/12/2012. **VALOR:** R\$32.000.000,00 declarado no título e R\$34.901.995,71 atribuído pelo Poder Público. **TRANSMISSÃO:** Guia nº 1739740, em 29/11/2012. **LAUDÊMIO:** Alvará nº 44.554, em 29.11.2012. **TRANSMITENTE(S):** EMPRESA GRÁFICA O CRUZEIRO S/A, com sede nesta cidade na Rua do Livramento, 189, 5º andar, CNPJ nº 33.529.124/0001-18. **ADQUIRENTE(S):** SPE PORTO MARAVILHA OFFICES S/A, com sede nesta cidade, na Avenida Rio Branco, 31, sala 1501, CNPJ nº 15.787.662/0001-20. Rio de Janeiro, 26/03/2013. — *Virginia L. Erbes de Gama*

Virginia L. Erbes de Gama
3º Substituto
CTPS 068687/375 - MG

Continua no Verso...

46
20
FELISA DE SOUZA MAGALHÃES
3º Substituto
Mat. 94.14369

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
32617

FICHA
16

VERSO

AV-81-32.617- ALTERAÇÃO AO ATO AV-19: Nos termos dos documentos mencionados no ato precedente, fica aditado o referido ato para constar que o imóvel é foreiro ao Município do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 26/03/2013. *Mania*

Virgínia L. Erasto da Gama
5ª Substituta
CTPS 068687/375 - MG

AV-82-32617 - ALTERAÇÃO À MATRÍCULA: Nos termos dos documentos mencionados R-80, fica alterada a matrícula para constar que o terreno onde se localiza o imóvel confronta: pelo lado esquerdo com a rua João Alvares, pelos fundos com o lote 1 do PA 22.044 de propriedade da Empresa Gráfica o Cruzeiro S/A, pelo lado direito com o imóvel da rua do Livramento nº 203. Rio de Janeiro, 26/03/2013. *Mania*

Virgínia L. Erasto da Gama
5ª Substituta
CTPS 068687/375 - MG

AV-83-32.617- CANCELAMENTO DA PENHORA OBJETO DO ATO R-34: Nos termos do Ofício nº OFI.0051.000128-3/2013, expedido em 25.04.2003 pela 6ª Vara Federal de Execução Fiscal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, protocolado sob o nº 463.519, em 03.05.2013, foi determinado o cancelamento do registro da referida penhora. Rio de Janeiro, 20/05/2013. *Mania*

Virgínia L. Erasto da Gama
5ª Substituta
CTPS 068687/375 - MG

AV-84-32.617- CANCELAMENTO DA PENHORA OBJETO DO ATO R-40: Nos termos do Ofício OFI.0049.000213-4/2013, expedido em 15/05/2013, pela 4ª Vara Federal de Execução Fiscal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, protocolado sob o nº 463.888, em 15/05/2013, foi determinado o cancelamento do registro da referida penhora. Rio de Janeiro, 28/05/2013. *Mania*

Virgínia L. Erasto da Gama
5ª Substituta
CTPS 068687/375 - MG

Continua na Próxima Ficha...

CERTIDÃO Nº 13/025663

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

32617

FOLHA

17

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

2º **Ofício do Registro de Imóveis**

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

AV-85-32.617- CANCELAMENTO DA PENHORA OBJETO DO ATO R-28: Nos termos do Ofício nº OFI.0017.000336-5/2013, expedido em 08/08/2013 pela 1ª Vara Federal de Execução Fiscal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, protocolado sob o nº 466.258, em 08/08/2013, foi determinado o cancelamento do registro da referida penhora. Rio de Janeiro, 21/08/2013. —

Virginia L. Erbsia de Gama
8ª Substituto
CTPS 068887/378 - AM

AV-86-32.617- CANCELAMENTO DA PENHORA OBJETO DO ATO R-53: Nos termos do Ofício nº OFI.0047.000020-0/2013, expedido em 09/08/2013 pela 2ª Vara Federal de Execução Fiscal, Seção Judiciária desta cidade, protocolado sob o nº 466.684, em 22/08/2013, foi determinado o cancelamento do registro da referida penhora. Rio de Janeiro, 16/09/2013. —

Virginia L. Erbsia de Gama
8ª Substituto
CTPS 068887/378 - AM

AV-87-32.617- CANCELAMENTO DA PENHORA OBJETO DO ATO R-41: Nos termos dos Ofícios nºs OFI.0047.000021-5/2013 e nº OFI.0047.000048-4/2013, expedidos em 09/08/2013 e 11/09/2013 pela 2ª Vara Federal de Execução Fiscal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, contendo sentença de 17/04/2013 e requerimento de 05/09/2013, protocolados sob o nº 466.683, em 22/08/2013, foi determinado o cancelamento do registro da referida penhora. Rio de Janeiro, 25/09/2013. —

Clarissa de Souza Magalhães
2ª Substituto
CTPS 068887/378 - AM

AV-88-32.617- CANCELAMENTO DA PENHORA OBJETO DO ATO R-52: Nos termos do Mandado nº MAN.0047.001731-7/2013, expedido em 03/09/2013 pela 2ª Vara Federal de Execução Fiscal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, extraído dos autos do processo nº 0204655-67.1900.4.02.5101

Continua no Verso.

Clarissa de Souza Magalhães
2ª Substituto
Mat. 94.14260

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 32617	FICHA 17
	VERSO

(00.0204655-5), protocolado sob o nº 467.364, em 10/09/2013, foi determinado o cancelamento do registro da referida penhora. Rio de Janeiro, 25/09/2013.

[Assinatura] **Cecilia de Souza Magalhães**
2ª Substituta
Mat. 94/14768

R-89-32617- TÍTULO: Hipoteca. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura do 23º Ofício de Notas desta cidade, livro 9621, fl. 082, de 16/08/2013, rerratificada por outra do 10º Serviço Notarial desta cidade, livro 7081, Fl. 059, de 12/05/2014 e requerimentos de 06/02/2014 e 03/04/2014, protocolados sob o nº 467.099, em 02/09/2013. **VALOR E CONDIÇÕES:** A presente hipoteca visa garantir obrigações assumidas pela devedora junto a Credora, através do Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário de 13/09/2012, no valor total de até R\$180.000.000,00, reajustável nos casos e condições previstos no título, com juros remuneratórios de 7,95% ao ano calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis. **PRAZO:** 90 meses, sendo 36 parcelas mensais e sucessivas, após 54 meses de carência integral de juros e amortização (a partir da data de cada desembolso originário do Contrato de Financiamento), com vencimento final em 13/03/2020, prorrogável automaticamente até o fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias previstas no contrato de financiamento. **DEVEDORA:** SPE PORTO MARAVILHA OFFICES S/A, com sede nesta cidade, na Rua da Assembléia nº 10, Sala 2319, CNPJ/MF nº 15.787.662/0001-20. **CREDORA:** DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com sede nesta cidade, na Rua Cambaúba nº 364, CNPJ/MF nº 10.372.647/0001-06. Rio de Janeiro, 30/06/2014.

[Assinatura] **Cecilia de Souza Magalhães**
2ª Substituta
Mat. 94/14768

AV-90-32617- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO-CCI Nº 96, SÉRIE 2012: Nos termos dos documentos mencionados no ato R-89, fica

Continua na Próxima Ficha...

CERTIDÃO Nº 13/025663

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
32617

FICHA
18

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2º **Ofício do Registro de Imóveis**
Av. Nilo Peçanha, 26 5º andar Rio de Janeiro - RJ

averbado que DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com sede nesta cidade, na Rua Cambaúba nº 364, CNPJ nº 10.372.647/0001-06, formalizou a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário-CCI, sob a forma fracionária de nº 96 Série 2012, sendo a Instituição Custodiante DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, emitida em 13/09/2012, representativa do crédito imobiliário de SPE PORTO MARAVILHA OFFICES S/A, com sede nesta cidade na Rua da Assembléia, nº 10, Sala 2319, CNPJ/MF nº 15.787.662/0001-20, no valor de R\$20.000.000,00, que será paga em 90 parcelas mensais e sucessivas, após 54 meses de carência integral de juros e amortização, vencendo a primeira parcela em 13/04/2017 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, devidamente atualizadas, anualmente, em todo dia 13 de setembro, pela variação mensal do IPCA/IBGE ou outro índice oficial equivalente, sendo os juros de 7,95% ao ano. Rio de Janeiro, 30/06/2014.

Carolina de Souza Magalhães
2º Substituto
Mat. 9414180

AV-91-32617- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO-CCI Nº 97, SÉRIE 2012: Nos termos dos documentos mencionados no ato R-89, fica averbado que DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com sede nesta cidade, na Rua Cambaúba nº 364, CNPJ nº 10.372.647/0001-06, formalizou a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário-CCI, sob a forma fracionária de nº 97 Série 2012, sendo a Instituição Custodiante DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, emitida em 13/09/2012, representativa do crédito imobiliário de SPE PORTO MARAVILHA OFFICES S/A, com sede nesta cidade na Rua da Assembléia, nº 10, Sala 2319, CNPJ/MF nº 15.787.662/0001-20, no valor de R\$20.000.000,00, que será paga em 90 parcelas mensais e sucessivas, após 54 meses de carência integral de juros e amortização, vencendo a primeira parcela em 13/04/2017 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, devidamente atualizadas, anualmente, em todo dia 13 de setembro pela variação mensal do IPCA/IBGE ou outro índice oficial equivalente, sendo os juros de

Continua no Verso

Carolina de Souza Magalhães
2º Substituto
Mat. 94.14760

REGISTRO GERAL

MATRICULA

32617

FICHA

18

VERSO

7,95% ao ano. Rio de Janeiro, 30/06/2014.

Cecilia de Souza Magalhães
2ª Substituta
Mat. 94/14766

AV-92-32617- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO-CCI Nº 98, SÉRIE 2012: Nos termos dos documentos mencionados no ato R-89, fica averbado que DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com sede nesta cidade, na Rua Cambaúba nº 364, CNPJ nº 10.372.647/0001-06, formalizou a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário-CCI, sob a forma fracionária de nº 98 Série 2012, sendo a Instituição Custodiante DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, emitida em 13/09/2012, representativa do crédito imobiliário de SPE PORTO MARAVILHA OFFICES S/A, com sede nesta cidade na Rua da Assembleia, nº 10, Sala 2319, CNPJ/MF nº 15.787.662/0001-20, no valor de R\$20.000.000,00, que será paga em 90 parcelas mensais e sucessivas, após 54 meses de carência integral de juros e amortização, vencendo a primeira parcela em 13/04/2017 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, devidamente atualizadas, anualmente, em todo dia 13 de setembro, pela variação mensal do IPCA/IBGE ou outro índice oficial equivalente, sendo os juros de 7,95% ao ano. Rio de Janeiro, 30/06/2014.

Cecilia de Souza Magalhães
2ª Substituta
Mat. 94/14766

AV-93-32617- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO-CCI Nº 99, SÉRIE 2012: Nos termos dos documentos mencionados no ato R-89, fica averbado que DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com sede nesta cidade, na Rua Cambaúba nº 364, CNPJ nº 10.372.647/0001-06, formalizou a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário-CCI, sob a forma fracionária de nº 99 Série 2012, sendo a Instituição Custodiante DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, emitida em 13/09/2012, representativa do crédito imobiliário de SPE PORTO MARAVILHA OFFICES S/A, com sede nesta cidade na Rua

Continua na Próxima Ficha...

CERTIDÃO Nº 13/025663

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
32617

FICHA
19

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

2º Ofício do Registro de Imóveis

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

da Assembléia, nº 10, Sala 2319, CNPJ/MF nº 15.787.662/0001-20, no valor de R\$20.000.000,00, que será paga em 90 parcelas mensais e sucessivas, após 54 meses de carência integral de juros e amortização, vencendo a primeira parcela em 13/04/2017 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, devidamente atualizadas, anualmente, em todo dia 13 de setembro, pela variação mensal do IPCA/IBGE ou outro índice oficial equivalente, sendo os juros de 7,95% ao ano. Rio de Janeiro, 30/06/2014.

Cecília de Souza Magalhães
2ª Substituta
Mat. 94.14760

AV-94-32617- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO-CCI Nº 106, SÉRIE 2012: Nos termos dos documentos mencionados no ato R-89, fica averbado que DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com sede nesta cidade, na Rua Cambaúba nº 364, CNPJ nº 10.372.647/0001-06, formalizou a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário-CCI, sob a forma fracionária de nº 106 Série 2012, sendo a Instituição Custodiante DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, emitida em 21/11/2012, representativa do crédito imobiliário de SPE PORTO MARAVILHA OFFICES S/A, com sede nesta cidade na Rua da Assembléia, nº 10, Sala 2319, CNPJ/MF nº 15.787.662/0001-20, no valor de R\$20.000.000,00, que será paga em 90 parcelas mensais e sucessivas, após 54 meses de carência integral de juros e amortização, vencendo a primeira parcela em 21/06/2017 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, devidamente atualizadas, anualmente, em todo dia 21 de novembro, pela variação mensal do IPCA/IBGE ou outro índice oficial equivalente, sendo os juros de 7,95% ao ano. Rio de Janeiro, 30/06/2014.

Cecília de Souza Magalhães
2ª Substituta
Mat. 94.14760

AV-95-32617- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO-CCI Nº 107, SÉRIE 2012: Nos termos dos documentos mencionados no ato R-89, fica

Continua no Verso...

19/06/2014
CECÍLIA DE SOUZA MAGALHÃES
2ª Substituta
Mat. 94.14760

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

32617

FOLHA

19

VERSO

averbado que DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com sede nesta cidade, na Rua Cambaúba nº 364, CNPJ nº 10.372.647/0001-06, formalizou a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário-CCI, sob a forma fracionária de nº 107 Série 2012, sendo a Instituição Custodiante DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, emitida em 21/11/2012, representativa do crédito imobiliário de SPE PORTO MARAVILHA OFFICES S/A, com sede nesta cidade na Rua da Assembléia, nº 10, Sala 2319, CNPJ/MF nº 15.787.662/0001-20, no valor de R\$20.000.000,00, que será paga em 90 parcelas mensais e sucessivas, após 54 meses de carência integral de juros e amortização, vencendo a primeira parcela em 21/06/2017 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, devidamente atualizadas, anualmente, em todo dia 21 de novembro, pela variação mensal do IPCA/IBGE ou outro índice oficial equivalente, sendo os juros de 7,95% ao ano. Rio de Janeiro, 30/06/2014.



Dircene de Souza Magalhães
2ª Substituta
Mat. 94/14768

AV-96-32617- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO-CCI Nº 006, SÉRIE 2013: Nos termos dos documentos mencionados no ato R-89, fica averbado que DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com sede nesta cidade, na Rua Cambaúba nº 364, CNPJ nº 10.372.647/0001-06, formalizou a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário-CCI, sob a forma fracionária de nº 006 Série 2013, sendo a Instituição Custodiante DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, emitida em 22/04/2013, representativa do crédito imobiliário de SPE PORTO MARAVILHA OFFICES S/A, com sede nesta cidade na Rua da Assembléia, nº 10, Sala 2319, CNPJ/MF nº 15.787.662/0001-20, no valor de R\$6.000.000,00, que será paga em 90 parcelas mensais e sucessivas, após 54 meses de carência integral de juros e amortização, vencendo a primeira parcela em 22/11/2017 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, devidamente atualizadas, anualmente, em todo dia 22 de abril, pela variação mensal do IPCA/IBGE ou outro índice oficial equivalente, sendo os juros de

Continua na Próxima Ficha...

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



CERTIDÃO N° 13/025663

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
32617

FICHA
20

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

7,95% ao ano. Rio de Janeiro, 30/06/2014.

Cicrina de Souza Magalhães
2º Substituto
Mat. 94/14780

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Av. Nilo Peçanha, nº 26 - 5º andar - Capital

CERTIDÃO N° 13/025663

CERTIFICO QUE A PRESENTE CÓPIA É REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DA MATRÍCULA A QUE SE
REFERE EXTRA(D)ANOS TERMOS DO ART. 19 § 1º, DA LEI Nº 6.015/73, DELA CONSTANDO TODOS
OS EVENTUAIS ÔNUS QUE RECAIAM SOBRE O IMÓVEL

BUSCAS ATÉ 27/06/2014

DATA DE EXPEDIÇÃO 30/06/2014

Cicrina de Souza Magalhães
CICRINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Mat. 94/14780

20
20

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



CERTIDÃO Nº 13/025661 - PROTOCOLO Nº 467.099

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
99629

FICHA
1

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

Paulo Robert
Paiva Melo
Matr. 94/107

IMÓVEL: Lote I do PA 22.044 situado na Rua Cunha Barbosa resultante do remembramento dos terrenos onde existiram os prédios nºs 50 da Rua João Álvares e nºs 75, 77 e 79 da Rua Cunha Barbosa, que mede: 37,08m de frente em duas medições de 28,73m pela Rua Cunha Barbosa e 8,35m pela Rua João Álvares, 63,20m de fundo em duas medições de 59,20m, mais 4,00m, a segunda das quais pela Praça América Bruno, 139,88m à direita em 4 medições a partir do alinhamento da Rua Cunha Barbosa e 74,00m, mais 13,18m, mais 6,90m, mais 45,80m, a primeira perpendicularmente ao alinhamento da Rua Cunha Barbosa, a segunda perpendicularmente à extremidade da anterior, estreitando o terreno, a terceira estreitando ainda mais o terreno, a quarta e última medição configurando com a anterior um ângulo obtuso aberto para fora do terreno, 169,78m à esquerda em duas medições a partir do alinhamento da Rua João Álvares de 20,00m mais 149,78m, a primeira perpendicularmente ao alinhamento da Rua João Álvares, alargando o terreno, a segunda perpendicularmente a extremidade da anterior, aprofundando o terreno, até alcançar a extremidade da segunda medição da linha de fundo, fechando o perímetro, com frente para o prédio nº 189 da Rua do Livramento e para a Rua João Álvares, confrontando pela direita com o imóvel da Rua do Livramento nº 203, pela esquerda com o imóvel nº 67 da Rua Cunha Barbosa, e nos fundos com o morro do livramento. Inscrito no FRE sob o nº **0.327.701-9**, CL. **06.924-5**. **PROPRIETÁRIA:** EMPRESA GRÁFICA "O CRUZEIRO" S/A. **TÍTULO AQUISITIVO:** Livro 3-CD, sob o nº de ordem 28.889, fl. 195, em 04.11.1960, figurando como transmitentes o Espólio de Emília Fortes Domingues e outros e servindo de título a escritura de compra e venda do 8º Ofício de Notas desta cidade, livro E-373, fl. 90, de 21.10.1960. Rio de Janeiro, 26/03/2013. - *[Assinatura]*

Virgínia L. Erbesle da Gama
5º Substituto
CTPS 088687/375 - MG

R-1-99.629- TÍTULO: Promessa de compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura do 23º Ofício de Notas desta cidade, livro 9500, fl. 130, de

Continua no Verso...

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
FACE 11151 GOV

Emol.: 53,64
Ressag.: 1,07
FETJ: 10,72
Fundperj.: 2,68
Funperj.: 2,68

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

REGISTRO GERAL

MATRICULA
99629

FICHA
1
VERSO

02/10/2012, protocolada sob o nº 457.345, em 05/10/2012, rerratificada por outras das mesmas Notas, livros 9530 e 9540, fl.s 045 e 105, de 29.11.2012 e 28.01.2013, respectivamente. **VALOR:** R\$3.000.000,00, pagável na forma do título. **CONDIÇÕES:** Irrevogável e irretatável. **PROMITENTE VENDEDORA:** EMPRESA GRÁFICA O CRUZEIRO S/A, com sede nesta cidade, na Rua do Livramento, 189, 5º andar, CNPJ nº 33.529.124/0001-18. **PROMITENTE(S) COMPRADORA(ES):** SPE PORTO MARAVILHA OFFICES S/A, com sede nesta cidade, na Avenida Rio Branco, 31, sala 1501, CNPJ nº 15.787.662/0001-20. Rio de Janeiro, 26/03/2013. - *[Assinatura]*

[Assinatura]
Virgilio L. Eraste da Gama
5º Substituto
CTPS 068687/375 - RJ

R-2-99.629- TÍTULO: Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura do 23º Ofício de Notas desta cidade, livro 9530, fl. 045, de 29/11/2012, rerratificada por outra das mesmas Notas, livro 9540, fl. 105, de 28.01.2013, protocoladas sob o nº 459.085, em 03/12/2012. **VALOR:** R\$3.000.000,00 declarado no título e atribuído pelo Poder Público. **TRANSMISSÃO:** Guia nº 1739746, em 29/11/2012. **TRANSMITENTE(S):** EMPRESA GRÁFICA O CRUZEIRO S/A, com sede nesta cidade, na Rua do Livramento, 189, 5º andar, CNPJ nº 33.529.124/0001-18. **ADQUIRENTE(S):** SPE PORTO MARAVILHA OFFICES SA, com sede nesta cidade, na Avenida Rio Branco, 31, sala 1501, CNPJ nº 15.787.662/0001-20. Rio de Janeiro, 26/03/2013. - *[Assinatura]*

[Assinatura]
Virgilio L. Eraste da Gama
5º Substituto
CTPS 068687/375 - RJ

R-3-99.629- TÍTULO: Hipoteca. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura do 23º Ofício de Notas desta cidade, livro 9621, fl. 082, de 16/08/2013, rerratificada por outra do 10º Serviço Notarial desta cidade, livro 7081, Fl. 059, de 12/05/2014 e requerimentos de 06/02/2014 e 03/04/2014, protocolados sob o nº 467.099, em 02/09/2013. **VALOR E CONDIÇÕES:** A presente hipoteca visa

Continua na Próxima Ficha...

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



CERTIDÃO Nº 13/025661

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
99629

FICHA
2

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

garantir obrigações assumidas pela devedora junto a Credora, através do Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário de 13/09/2012, no valor total de até R\$180.000.000,00, reajustável nos casos e condições previstos no título, com juros remuneratórios de 7,95% ao ano calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis. **PRAZO:** 90 meses, sendo 36 parcelas mensais e sucessivas, após 54 meses de carência integral de juros e amortização (a partir da data de cada desembolso originário do Contrato de Financiamento), com vencimento final em 13/03/2020, prorrogável automaticamente até o fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias previstas no contrato de financiamento. **DEVEDORA:** SPE PORTO MARAVILHA OFFICES S/A, com sede nesta cidade, na Rua da Assembléia nº 10, Sala 2319, CNPJ/MF nº 15.787.662/0001-20. **CREDORA:** DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com sede nesta cidade, na Rua Cambaúba nº 364, CNPJ/MF nº 10.372.647/0001-06. Rio de Janeiro, 30/06/2014.

Cicerina de Souza Magalhães
2º Substituto
Mat. 94/14780

AV-4-99629- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO-CCI Nº 96, SÉRIE 2012: Nos termos dos documentos mencionados no ato R-3, fica averbado que DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com sede nesta cidade, na Rua Cambaúba nº 364, CNPJ nº 10.372.647/0001-06, formalizou a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário-CCI, sob a forma fracionária de nº 96 Série 2012, sendo a Instituição Custodiante DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, emitida em 13/09/2012, representativa do crédito imobiliário de SPE PORTO MARAVILHA OFFICES S/A, com sede nesta cidade na Rua da Assembléia, nº 10, Sala 2319, CNPJ/MF nº 15.787.662/0001-20, no valor de R\$20.000.000,00, que será paga em 90 parcelas mensais e sucessivas, após 54 meses de carência integral de juros e amortização, vencendo a primeira parcela em 13/04/2017 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes,

Continua no Verso:

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

99629

FICHA

2

VERSO

devidamente atualizadas, anualmente, em todo dia 13 de setembro, pela variação mensal do IPCA/IBGE ou outro índice oficial equivalente, sendo os juros de 7,95% ao ano. Rio de Janeiro, 30/06/2014.

Cícera de Souza Magalhães
2ª Substituto
Mat. 94/14763

AV-5-99629- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO-CCI Nº 97, SÉRIE 2012: Nos termos dos documentos mencionados no ato R-3, fica averbado que DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com sede nesta cidade, na Rua Cambaúba nº 364, CNPJ nº 10.372.647/0001-06, formalizou a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário-CCI, sob a forma fracionária de nº 97 Série 2012, sendo a Instituição Custodiante DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, emitida em 13/09/2012, representativa do crédito imobiliário de SPE PORTO MARAVILHA OFFICES S/A, com sede nesta cidade na Rua da Assembléia, nº 10, Sala 2319, CNPJ/MF nº 15.787.662/0001-20, no valor de R\$20.000.000,00, que será paga em 90 parcelas mensais e sucessivas, após 54 meses de carência integral de juros e amortização, vencendo a primeira parcela em 13/04/2017 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, devidamente atualizadas, anualmente, em todo dia 13 de setembro, pela variação mensal do IPCA/IBGE ou outro índice oficial equivalente, sendo os juros de 7,95% ao ano. Rio de Janeiro, 30/06/2014.

Cícera de Souza Magalhães
2ª Substituto
Mat. 94/14760

AV-6-99.629- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO-CCI Nº 98, SÉRIE 2012: Nos termos dos documentos mencionados no ato R-3, fica averbado que DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com sede nesta cidade, na Rua Cambaúba nº 364, CNPJ nº 10.372.647/0001-06, formalizou a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário-CCI, sob a forma fracionária de nº 98 Série 2012, sendo a Instituição Custodiante DOMUS COMPANHIA

Continua na Próxima Ficha...

CERTIDÃO Nº 13/025661

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA
99629

FICHA
3

2º Ofício do Registro de Imóveis

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

HIPOTECÁRIA, emitida em 13/09/2012, representativa do crédito imobiliário de SPE PORTO MARAVILHA OFFICES S/A, com sede nesta cidade na Rua da Assembléia, nº 10, Sala 2319, CNPJ/MF nº 15.787.662/0001-20, no valor de R\$20.000.000,00, que será paga em 90 parcelas mensais e sucessivas, após 54 meses de carência integral de juros e amortização, vencendo a primeira parcela em 13/04/2017 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, devidamente atualizadas, anualmente, em todo dia 13 de setembro, pela variação mensal do IPCA/IBGE ou outro índice oficial equivalente, sendo os juros de 7,95% ao ano. Rio de Janeiro, 30/06/2014.

Cicerina de Souza Magalhães
2º Substituto
Mat. 94/14760

AV-7-99629- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO-CCI Nº 99, SÉRIE 2012: Nos termos dos documentos mencionados no ato R-3, fica averbado que DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com sede nesta cidade, na Rua Cambaúba nº 364, CNPJ nº 10.372.647/0001-06, formalizou a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário-CCI, sob a forma fracionária de nº 99 Série 2012, sendo a Instituição Custodiante DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, emitida em 13/09/2012, representativa do crédito imobiliário de SPE PORTO MARAVILHA OFFICES S/A, com sede nesta cidade na Rua da Assembléia, nº 10, Sala 2319, CNPJ/MF nº 15.787.662/0001-20, no valor de R\$20.000.000,00, que será paga em 90 parcelas mensais e sucessivas, após 54 meses de carência integral de juros e amortização, vencendo a primeira parcela em 13/04/2017 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, devidamente atualizadas, anualmente, em todo dia 13 de setembro, pela variação mensal do IPCA/IBGE ou outro índice oficial equivalente, sendo os juros de 7,95% ao ano. Rio de Janeiro, 30/06/2014.

Cicerina de Souza Magalhães
2º Substituto
Mat. 94/14760

Continua no Verso.::

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

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

99629

FICHA

3

VERSO

AV-8-99629- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO-CCI Nº 106, SÉRIE 2012: Nos termos dos documentos mencionados no ato R-3, fica averbado que DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com sede nesta cidade, na Rua Cambaúba nº 364, CNPJ nº 10.372.647/0001-06, formalizou a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário-CCI, sob a forma fracionária de nº 106 Série 2012, sendo a Instituição Custodiante DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, emitida em 21/11/2012, representativa do crédito imobiliário de SPE PORTO MARAVILHA OFFICES S/A, com sede nesta cidade na Rua da Assembleia, nº 10, Sala 2319, CNPJ/MF nº 15.787.662/0001-20, no valor de R\$20.000.000,00, que será paga em 90 parcelas mensais e sucessivas, após 54 meses de carência integral de juros e amortização, vencendo a primeira parcela em 21/06/2017 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, devidamente atualizadas, anualmente, em todo dia 21 de novembro, pela variação mensal do IPCA/IBGE ou outro índice oficial equivalente, sendo os juros de 7,95% ao ano. Rio de Janeiro, 30/06/2014.

Cláudia da Souza Magalhães
2ª S. J. de 1.º
Mat. 54/141761

AV-9-99629- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO-CCI Nº 107, SÉRIE 2012: Nos termos dos documentos mencionados no ato R-3, fica averbado que DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com sede nesta cidade, na Rua Cambaúba nº 364, CNPJ nº 10.372.647/0001-06, formalizou a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário-CCI, sob a forma fracionária de nº 107 Série 2012, sendo a Instituição Custodiante DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, emitida em 21/11/2012, representativa do crédito imobiliário de SPE PORTO MARAVILHA OFFICES S/A, com sede nesta cidade na Rua da Assembleia, nº 10, Sala 2319, CNPJ/MF nº 15.787.662/0001-20, no valor de R\$20.000.000,00, que será paga em 90 parcelas mensais e sucessivas, após 54 meses de carência integral de juros e amortização, vencendo a primeira parcela em 21/06/2017 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes.

Continua na Próxima Ficha...



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



CERTIDÃO Nº 13/025661

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA
99629

FICHA
4

2º Ofício do Registro de Imóveis
Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

devidamente atualizadas, anualmente, em todo dia 21 de novembro, pela variação mensal do IPCA/IBGE ou outro índice oficial equivalente, sendo os juros de 7,95% ao ano. Rio de Janeiro, 30/06/2014.

Cicérina de Souza Magalhães
2º Substituto
Mat. 94/14760

AV-10-99629- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO-CCI Nº 006, SÉRIE 2013: Nos termos dos documentos mencionados no ato R-3, fica averbado que DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com sede nesta cidade, na Rua Cambaúba nº 364, CNPJ nº 10.372.647/0001-06, formalizou a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário-CCI, sob a forma fracionária de nº 006 Série 2013, sendo a Instituição Custodiante DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, emitida em 22/04/2013, representativa do crédito imobiliário de SPE PORTO MARAVILHA OFFICES S/A, com sede nesta cidade na Rua da Assembléia, nº 10, Sala 2319, CNPJ/MF nº 15.787.662/0001-20, no valor de R\$6.000.000,00, que será paga em 90 parcelas mensais e sucessivas, após 54 meses de carência integral de juros e amortização, vencendo a primeira parcela em 22/11/2017 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, devidamente atualizadas, anualmente, em todo dia 22 de abril, pela variação mensal do IPCA/IBGE ou outro índice oficial equivalente, sendo os juros de 7,95% ao ano. Rio de Janeiro, 30/06/2014.

Cicérina de Souza Magalhães
2º Substituto
Mat. 94/14760

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Av. Nilo Peçanha, nº 26 - 5º andar - Capital

CERTIDÃO Nº 13/025661

CERTIFICO QUE A PRESENTE CÓPIA É REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DA MATRÍCULA A QUE SE REFERE EXTRAÍDA NOS TERMOS DO ART. 19 § 1º, DA LEI Nº 6.015/73, DELA CONSTANDO TODOS OS EVENTUAIS ÔNUS QUE RECAIAM SOBRE O IMÓVEL.

BUSCAS ATÉ 27/06/2014

DATA DE EXPEDIÇÃO 30/06/2014

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

ger



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



20/12/2016

IPTU - Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel

NÚMERO DA CERTIDÃO 00-7.489.809/2016-9				 SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FAZENDA							
PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL E ENFITÊUTICA DO IMÓVEL											
Proprietário SPE PORTO MARAVILHA OFFICES SA				Data 20/12/2016	Folha 01/01						
Endereço RUA DO LIVRAMENTO 00189, - GAMBOA				Inscrição 0456785-5	Cód. Lograd. 06366-9						
QUADRO I - NÃO HÁ DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA											
Ano/Lote/ Guia	MP	Natureza	Certidão Dívida Ativa	Vara	Tipo Trib.	IPTU	TCLLP/TCL.	TIP	TSD	Dívida Apurada	Valor a Pagar
QUADRO II - COTAS VENCIDAS NÃO INSCRITAS EM DÍVIDA ATIVA / COTAS A VENCER											
ANO DO CARNÊ 2016 GUIA 00 Nº COTAS 10				ANO DO CARNÊ **** GUIA ** Nº COTAS **				ANO DO CARNÊ **** GUIA ** Nº COTAS **			
NORMAL											
QUITADA											
Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar	Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar	Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar
Total Lançado		Total a Pagar Total		Total Lançado		Total a Pagar Total		Total Lançado		Total a Pagar Total	
*****		*****		*****		*****		*****		*****	
QUADRO III - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES											
Isenção IPTU INT HIST/CULTUR -DEF											
QUADRO IV - SITUAÇÃO ENFITÊUTICA											
IMÓVEL FOREIRO (será necessário pagar laudêmio, dirija-se ao 7º andar, ala B, do prédio anexo ao CASS)											
OBSERVAÇÕES:											
01. AS COLUNAS DE IPTU, TCLLP/TCL, TIP, TSD, DÍVIDA APURADA E VALOR HISTÓRICO DAS PARCELAS APRESENTAM OS VALORES ORIGINAIS DOS DÉBITOS EXPRESSOS EM MOEDA DA ÉPOCA.											
02. VALOR A PAGAR CALCULADO PARA A DATA DE EMISSÃO DA CERTIDÃO É EXPRESSO EM REAIS.											
03. MP - INDICA DÉBITOS ORIGINÁRIOS DA INSCRIÇÃO DA MAIOR PORÇÃO OU DE INSCRIÇÕES VINCULADAS.											
04. NOS CASOS DE CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA DE NATUREZA JUDICIAL, O VALOR DEVERÁ SER ACRESCIDO DE CUSTAS JUDICIAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.											
05. PARA REGULARIZAR DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA, DIRIJA-SE À PROCURADORIA DA DÍVIDA ATIVA.											
06. FICA ASSEGURADO AO MUNICÍPIO O DIREITO DE COBRANÇA DE QUALQUER DÉBITO QUE POSSA SER VERIFICADO POSTERIORMENTE.											
07. ESTA CERTIDÃO CONSIDERA OS PAGAMENTOS CUJA ARRECADAÇÃO JÁ CONSTE NOS REGISTROS DA PREFEITURA. PAGAMENTOS REALIZADOS NOS ÚLTIMOS 15 DIAS PODERÃO NÃO CONSTAR DA CERTIDÃO.											
08. A PRESENTE CERTIDÃO É EMITIDA POR PROCESSAMENTO DE DADOS E SÓ SERÁ VÁLIDA SEM RASURAS E COM CHANCELA DO TITULAR DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA. OS INTERESSADOS PODERÃO CONFIRMAR A AUTENTICIDADE DESTA CERTIDÃO NO ENDEREÇO ELETRÔNICO http://www.rio.rj.gov.br/web/smf , PORTAL DA PREFEITURA, BUSCANDO "IPTU-SERVIÇOS ON LINE". PRAZO DE VALIDADE: 90 DIAS.											
09. A COLUNA VALOR A PAGAR DO QUADRO 11 APRESENTA APENAS O SALDO DEVEDOR REMANESCENTE. ASSIM, NÃO SÃO IMPRESSAS AS COTAS QUITADAS.											
10. PARA O IMÓVEL FOREIRO AO MUNICÍPIO A LAVRATURA DO TÍTULO DEFINITIVO DE TRANSMISSÃO DO SEU DOMÍNIO ÚTIL SÓ PODERÁ SER FEITA MEDIANTE O PAGAMENTO DO LAUDÊMIO, EXCETO NOS CASOS DE "CAUSA MORTIS" OU DE FORMA GRATUITA "INTER VIVOS", OBSERVANDO O QUE DISPÕE A LEGISLAÇÃO EM VIGOR.											

RETORNAR

<http://www2.rio.rj.gov.br/smf/siam2/certwresult.asp>

1/1





Laudo de Avaliação

ELABORADO PARA DRACHMA CAPITAL
FEVEREIRO DE 2016

LAUDO 5171/2016



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
1.1. SOLICITANTE	3
1.2. OBJETO	3
1.3. FINALIDADE	3
1.4. DATAS	3
1.5. VALORES	4
2. CONDIÇÕES E TERMOS DA CONTRATAÇÃO	5
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	7
3.1. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO	7
3.2. EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS.....	8
3.3. ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO.....	8
4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	9
4.1. DESCRIÇÃO DO ENTORNO SATÉLITE	9
4.2. TERRENO.....	9
4.3. PROJETO DE <i>RETROFIT</i>	10
4.4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	14
5. DIAGNOSTICO DE MERCADO	17
5.1. RGIÕES DE COLLIERS RIO DE JANEIRO	17
5.2. INVENTÁRIO DE ESCRITÓRIOS A+ E A.....	18
5.3. VALORES DE LOCAÇÃO	19
5.4. DISPONIBILIDADE OU ABSORÇÃO LÍQUIDA	20
5.5. REGIÃO PORTO	21
5.6. VALORES DE VENDA	21
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	24
6.1. REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	24
6.2. VALOR DE VENDA	24
6.3. VALORES DE VENDA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS	30
7. TERMO DE ENCERRAMENTO	31

ANEXOS

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

1. INTRODUÇÃO

1.1. Solicitante

Drachma Capital

1.2. Objeto

Endereço: Rua do Livramento, 189, Gamboa/RJ

Área do terreno: 13.068,88 m²

Área total construída: 29.851,36 m²

Área locável: 20.791,20 m²

1.3. Finalidade

O Presente relatório tem por objetivo estimar o valor de venda de um projeto de *retrofit* de um edifício corporativo.

1.4. Datas

Data de referência: Fevereiro de 2016



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.

1.5. Valores

1.5.1. Valor de venda por unidade autonoma

Andar	Tipo	Área Privativa (m²)		Valor Unitário (R\$/m²)		Valor de Venda (R\$)
Térreo	Loja 1	940,54	x	R\$ 12.260,48	=	R\$ 11.531.468,41
Térreo	Loja 2	148,36	x	R\$ 12.260,48	=	R\$ 1.818.964,27
1º	Tipo 1	833,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 8.512.550,89
1º	Tipo 2	952,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 9.728.381,46
2º	Tipo 1	833,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 8.512.550,89
2º	Tipo 2	952,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 9.728.381,46
3º	Tipo 1	833,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 8.512.550,89
3º	Tipo 2	952,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 9.728.381,46
4º	Tipo 1	833,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 8.512.550,89
4º	Tipo 2	952,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 9.728.381,46
5º	Tipo 1	833,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 8.512.550,89
5º	Tipo 2	952,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 9.728.381,46
6º	Tipo 1	833,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 8.512.550,89
6º	Tipo 2	952,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 9.728.381,46
7º	Tipo 1	833,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 8.512.550,89
7º	Tipo 2	952,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 9.728.381,46
8º	Tipo 1	833,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 8.512.550,89
8º	Tipo 2	952,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 9.728.381,46
9º	Tipo 1	833,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 8.512.550,89
9º	Tipo 2	952,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 9.728.381,46
10º	Tipo 1	833,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 8.512.550,89
10º	Tipo 2	952,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 9.728.381,46
11º	Cobertura - Tipo 1	870,61	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 8.895.077,75
11º	Cobertura - Tipo 2	978,29	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 9.995.251,16
	Vagas Extras	37 unidades	x	R\$ 61.302,38	=	R\$ 2.268.188,12
Total Empreendimento						R\$ 216.918.273,24

Valor geral de venda

R\$ 217.000.000,00

(Duzentos e dezessete milhões de reais)

(Fevereiro de 2016)

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.

2. CONDIÇÕES E TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a nossa Proposta nº 4.160/16, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel localizado na Rua do Livramento, 189 - Gamboa – RJ, para a data-base de Fevereiro de 2016 para a Drachma Capital, doravante chamada “Cliente”.

Entendemos que o Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do valor da sua participação em um projeto de *retrofit*. De acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita técnica ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

Conforme instruído pelo solicitante foi empregado o método comparativo direto de dados de mercado. Dado que o comportamento do mercado imobiliário é mais lento do que outros segmentos da economia, tal método, apesar da aplicação correta, pode divergir de outras metodologias aplicadas pelos participantes do mercado.

Além disso, este laudo de avaliação assume o empreendimento como se estivesse pronto. Na data da elaboração do laudo, o empreendimento avaliando encontrou-se em obras.

Foram consideradas na avaliação as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institute of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O trabalho foi baseado nas informações e dados fornecidos pelo Cliente e é integralmente aderente aos Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes anexos a este laudo.

Não foi realizada nenhuma investigação independente ou auditoria sobre as informações fornecidas. A Colliers e os signatários deste laudo entendem e assumem que todas as informações fornecidas são corretas e fornecidas de “boa fé”.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Adicionalmente, o Cliente entende que qualquer omissão ou falta de informação podem impactar e afetar o resultado dos trabalhos e, conseqüentemente, a análise realizada apresentada neste laudo.

Este laudo e as conclusões aqui apresentadas referem-se somente ao escopo e às solicitações feitas à Colliers pelo Cliente e se destinam única e exclusivamente para os fins contratados. Portanto, tanto nossas recomendações como o laudo não poderão ser utilizados para outro propósito que não os aqui mencionados.

Este laudo não deve ser apresentado ou utilizado em partes ou excertos separados. A Colliers e seus signatários não se responsabilizam por qualquer citação, apresentação ou referência ao relatório sem o seu prévio conhecimento e consentimento.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.

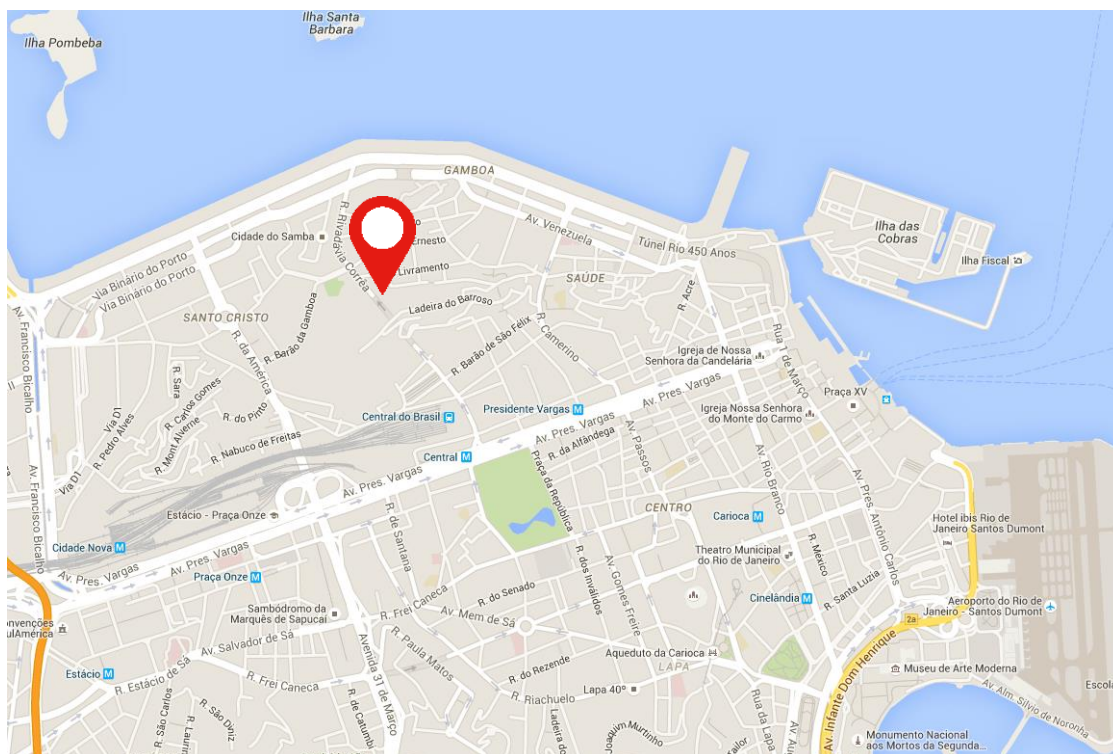
Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. Aspectos de Localização

Endereço	: Rua do Livramento, 189 - Gamboa
Município – Estado	: Rio de Janeiro – RJ
Densidade de Ocupação	: Alta
Padrão Econômico	: Médio-baixo
Categoria de Uso Predominante	: Comercial e Residencial
Valorização Imobiliária	: Valorização
Vocação	: Comercial
Acessibilidade	: Boa
Intensidade do Tráfego	: Alta



Mapa 1 - Localização do imóvel

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

3.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários

Rede de Água	: Existente
Coleta de Lixo	: Existente
Energia Elétrica	: Existente
Esgoto Pluvial	: Existente
Esgoto Sanitário	: Existente
Arborização	: Existente
Iluminação Pública	: Existente
Pavimentação	: Existente
Telefone	: Existente

3.3. Atividades Existentes no Entorno

Comércio	: Em até 200m
Escola	: Acima de 500m
Serviços Médicos	: A partir de 700m
Recreação e Lazer	: A partir de 1km
Correio	: A partir de 1km
Agências Bancárias	: A partir de 800m
Transporte	: Em até 100m

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.

4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1. Descrição do Entorno

O imóvel está localizado na Rua do Livramento, 189, dentro da Operação Urbana Porto Maravilha, que prevê a revitalização da região portuária na Cidade do Rio de Janeiro. A Operação Urbana do Porto Maravilha foi criada pela lei municipal nº 101/2009 e contempla a região entre as seguintes vias: Avenida Presidente Vargas, Rodrigues Alves, Rio Branco e Francisco Bicalho.

Dentre as obras projetadas e realizadas na região do Porto Maravilha pode-se ressaltar a demolição do elevado da perimetral, a nova arborização de algumas áreas, a construção de ciclovias, a ampliação de calçadas e a construção do Museu do Amanhã e do Museu de Arte do Rio de Janeiro. O projeto de revitalização da região também atraiu grandes empresas que utilizaram o incentivo da operação urbana para construir empreendimentos de diversos segmentos.

Pelo fato da operação ser recente, a grande maioria das construções na região do porto ainda estão em andamento ou projeto e, por isso, a região continua caracterizada por edificações mais antigas e pouco conservadas. Além disso, com o desaquecimento da economia atual, os investimentos no local diminuíram e alguns projetos foram postergados. Com relação ao entorno imediato do empreendimento, a ocupação principal é de imóveis de padrão médio e baixo e de pequenos comércios.

4.2. Terreno

O terreno sobre o qual está o empreendimento Livramento, apresenta as seguintes características:

- Superfície: Área de 13.068,88 m²
- Topografia: Aclive
- Frente: No nível do Logradouro
- Zoneamento: Operação Urbana Porto Maravilha

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

4.3. Projeto de *retrofit*

O objeto avaliado é a participação do contratante no projeto de *retrofit* do Edifício do Diários Associados, empreendimento localizado na Rua do Livramento na região do Porto Maravilha no Rio de Janeiro.

O edifício foi projetado pelo arquiteto Oscar Niemeyer com o intuito de abrigar a revista “O Cruzeiro” e que, posteriormente, foi ocupado pela Rádio Tupy e o Jornal do Comércio. Motivado pelo seu apelo histórico e as limitações impostas pelo tombamento existente no imóvel, o projeto prevê a restauração da fachada, a preservação do painel artístico de Alfredo Ceschiatti localizado na recepção do edifício e a manutenção da volumetria do imóvel.



Figura 1 - Perspectiva - Fachada

Fonte: Material enviado pela Drachma

O processo de *retrofit* visa adaptar o atual imóvel e torná-lo um edifício corporativo classe A+.

Um dos objetivos do projeto de *retrofit* é a obtenção da certificação LEED da U.S. Green Building Council. Para que isso ocorra, algumas modificações serão feitas, como a implementação de um edifício garagem na área que atualmente é o estacionamento, aumentando o número de vagas, a preparação das lajes para receber piso elevado e forro modular, a instalação de uma central de controle e, também, a implementação de 6 elevadores com gerenciamento de tráfego e sistema de antecipação de chamadas, entre outros pontos.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Na área térrea do edifício está previsto um espaço para instalação de uma loja, de um café e a área da recepção, conforme perspectiva a seguir:



Figura 2 - Planta - Pavimento. Térreo

Fonte: Material enviado pela Drachma

A partir do segundo pavimento os andares serão de espaços para conjuntos corporativos:



Figura 3 - Planta - Pavimento Tipo

Fonte: Material enviado pela Drachma

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

O edifício garagem terá 4 pavimentos e abrigará 301 vagas e sua perspectiva é ilustrada na planta a seguir:



Figura 4 - Planta - 4º Pavimento

Fonte: Material enviado pela Drachma

As lajes do empreendimento poderão ser ocupadas por apenas um locatário ou ser divididas em 2 conjuntos, como mostra as plantas com exemplo de *layout*:

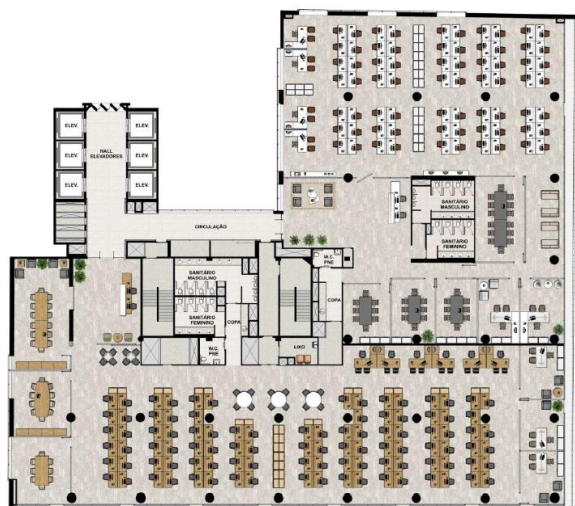


Figura 5 - Exemplo de ocupação (layout)

Fonte: Material enviado pela Drachma

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



Figura 6 - Exemplo de ocupação (layout)

Fonte: Material enviado pela Drachma

O projeto que foi construído em 1949 e tombado em 1988, será revitalizado seguindo a tendência da região do Porto Maravilha, podendo abrigar grandes empresas e contribuindo para a renovação e valorização do local.

Após o *retrofit* o projeto apresentará as seguintes características:

- Área total construída: 23.409,36 m²;
- Área total de escritórios: 19.702,30 m²;
- Área de lojas: 1.088,90 m²;
- Nº de pavimentos: 12 (Térreo + 11 pavimentos tipo);
- Nº de unid. de escritório: 22 (duas por andar);
- Nº de lojas: 2;
- Vagas de estacionamento: 301.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

4.4. Relatório Fotográfico



Figura 7 - Rua do Livramento com imóvel à esquerda

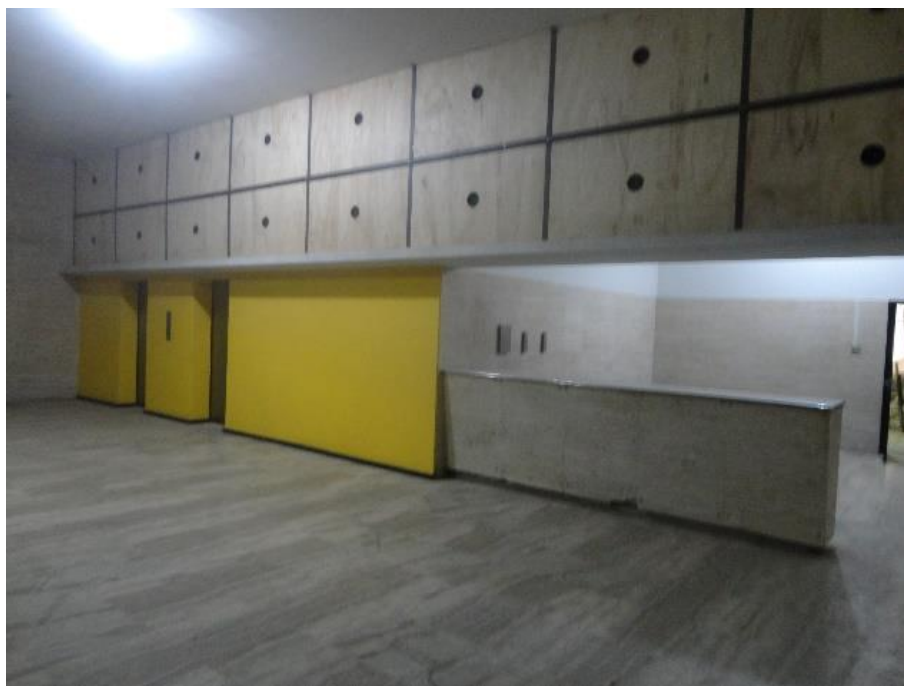


Figura 8 - Área da recepção do edifício

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



Figura 9 - Vista interna da obra



Figura 10 - Vista interna da obra

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



Figura 11 - Vista Interna da obra



Figura 12 - Vista interna da obra

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.



5. DIAGNOSTICO DE MERCADO

O presente capítulo tem por objetivo apresentar as principais características do mercado de escritórios de alto padrão da cidade do Rio de Janeiro e identificar no mercado o valor pelo qual os conjuntos do prédio em avaliação seriam vendidos.

5.1. Rgiões de Colliers Rio de Janeiro

Em virtude da alta concentração de atividade econômica, a cidade do Rio de Janeiro conta com mais de 2.180 mil m² de escritórios A+, A e B alocados nas 7 regiões comerciais monitoradas trimestralmente pela Colliers, conforme o mapa a seguir:

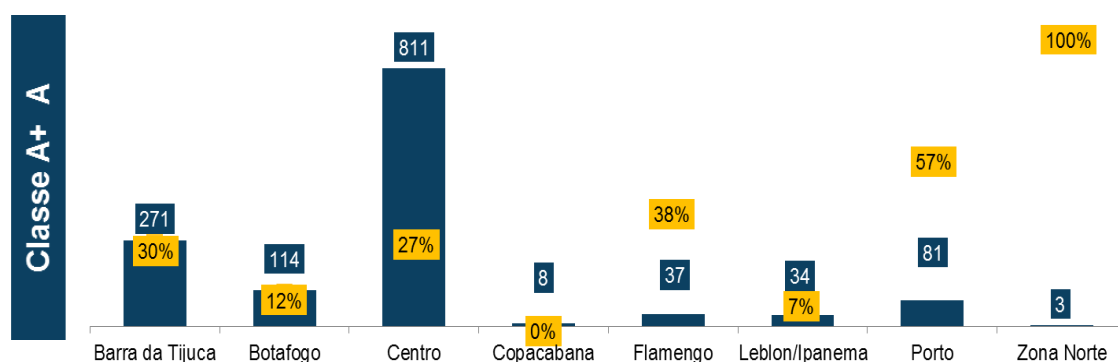


Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.

5.2. Inventário de escritórios A+ e A

O maior inventário existente na cidade do Rio de Janeiro no segmento A+ A está localizado na região Colliers do Centro, com 811 mil m², representando 60% de todo o inventário do RJ. A segunda região com maior inventário no segmento A+ A é a Barra da Tijuca com 271 mil m². Por fim, a região com o menor inventário é a Zona Norte, com apenas 1% do total.

RJ: Inventário Existente e Taxa de Disponibilidade (%) - Por Região 4T 2015



Fonte: Pesquisa Colliers - 4º Trimestre 2015

- Inventário Existente (mil m²)
- Taxa de Disponibilidade (%)

5.2.1. Entregas

A previsão de entrega de novos escritórios para o primeiro trimestre de 2016 no segmento A+ A é de 78 mil m², totalizando 1.438 mil m² de inventário. O aumento do inventário ocorrerá na região do Centro da cidade do Rio de Janeiro. Com relação aos próximos anos, estão previstas entregas de 318 mil m² até o final de 2019 para o segmento A+A.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

RJ: Inventário em Projeto – Previsão de Entrega

■ Classe A+ A



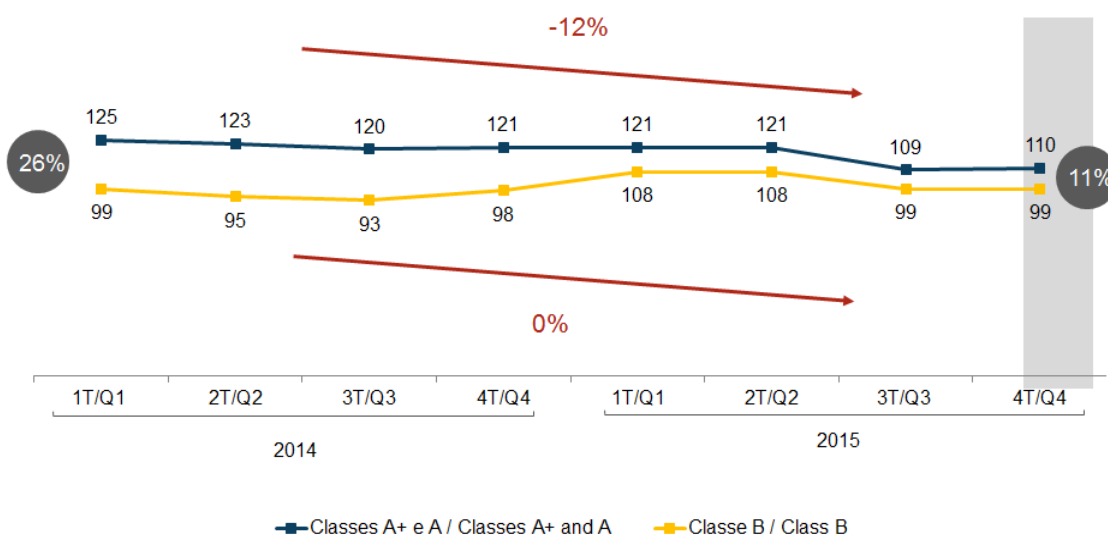
Fonte: Pesquisa Colliers - 4º Trimestre 2015

5.3. Valores de locação

Em virtude da escassez de empreendimentos semelhantes na área de influência do imóvel avaliando o valor de venda adotado na avaliação foi estimado com base nos valores de locação praticados na região.

O valor médio pedido de locação do segmento A+ A no 4º trimestre de 2015 caiu 10% se comparado ao mesmo período de 2014 e diminuiu 12% se comparado ao 1º Trimestre de 2014.

RJ: Preço Médio de Locação (R\$/m²/mês)

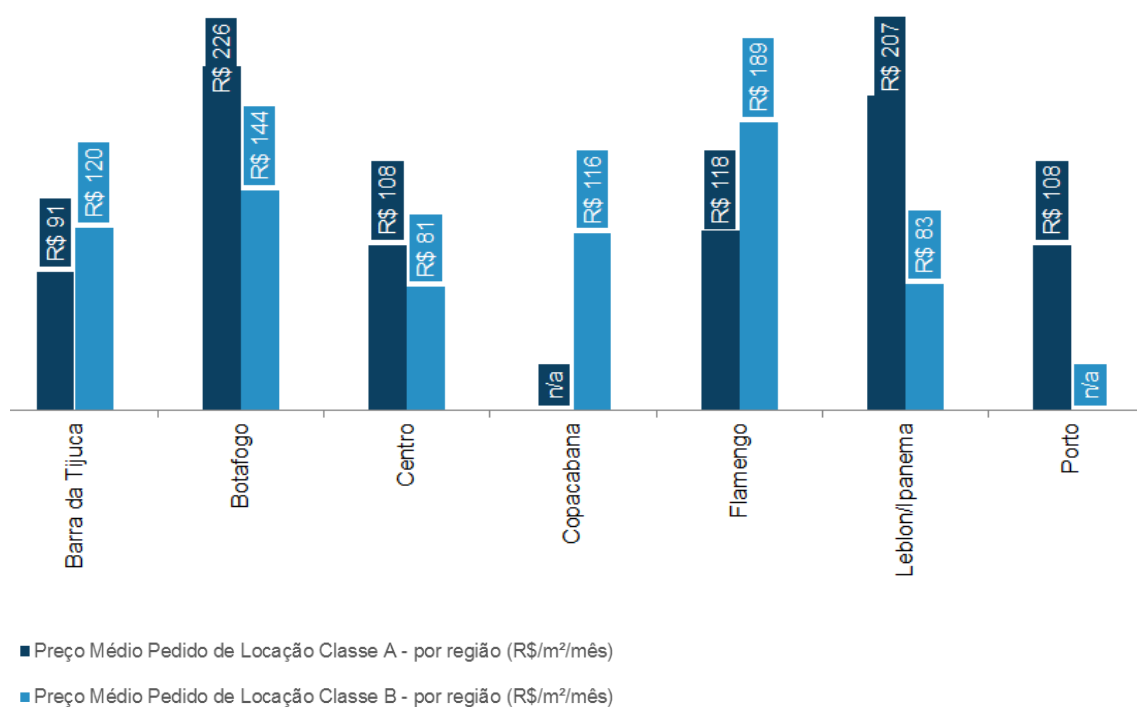


Fonte: Pesquisa Colliers - 4º Trimestre 2015

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.

O valor médio pedido de locação para o segmento A+ A saiu de R\$125 por m² no primeiro trimestre de 2014 para R\$110 por m² no quarto trimestre de 2015.

RJ: Preço Médio de Locação por Região (R\$/m²/mês)



Fonte: Pesquisa Colliers - 4º Trimestre 2015

No segmento A+ e A o valor médio pedido nas regiões Colliers variou entre R\$ 91 m²/mês na região da Barra da Tijuca e R\$ 226 m²/mês na região do Botafogo.

Na grande maioria das regiões o valor por m² de locação é maior no segmento A+ e A, mas ocorreram duas exceções, uma na região do Flamengo e outra na região da Barra da Tijuca, onde os valores de m² de locação foram maiores no segmento B.

5.4. Disponibilidade ou absorção líquida

O mercado de edifícios A+ A no ano de 2013 apresentava uma taxa de disponibilidade de 16%, em 2014 a taxa aumentou para 21% e no ano de 2015 ela chegou a 28% do inventário existente. Uma das explicações para esse aumento de 7% da disponibilidade em 2015 é a entrega de 132 mil m² de novo inventário, o que representa um aumento de 11% no inventário total. Ainda, a absorção líquida em 2015 foi de apenas 15 mil m², valor inferior ao registrado no ano de 2014 quando a absorção

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.

atingiu 90 mil m². Com relação aos bairros, a região Colliers com maior taxa de disponibilidade é a Zona Norte, com 100% do inventário disponível e a com menor taxa é a região de Copacabana com praticamente todo o inventário locado.

5.5. Região Porto

5.5.1. Inventário total

O empreendimento objeto deste estudo está localizado na região Colliers denominada Porto, região que possui um inventário total no segmento de escritórios A+ A de aproximadamente 81 mil m². Em 2015 não ocorreu uma absorção significativa na região e a vacância desse segmento ficou em 57%, com 46 mil m² disponíveis. Além da vacância alta e da baixa absorção, existe um projeto para entrega de 19 mil m² em 2017, o que aumentará ainda mais a oferta existente. Os valores médios pedidos de locação no segmento A+ A do Porto, segundo pesquisa Colliers, é de R\$ 108 por m²/mês.

No segmento de escritórios classe B da região Colliers do Porto, temos um inventário total de aproximadamente 24 mil m². Deste total, 36% estão disponíveis, ou seja, 8.700 m² aproximadamente e a absorção também foi insignificante. O inventário novo que ocorreu no Rio de Janeiro em 2015 está localizado justamente na região do Porto e é o empreendimento denominado Porto 130 da BRIO Investimentos Imobiliários.

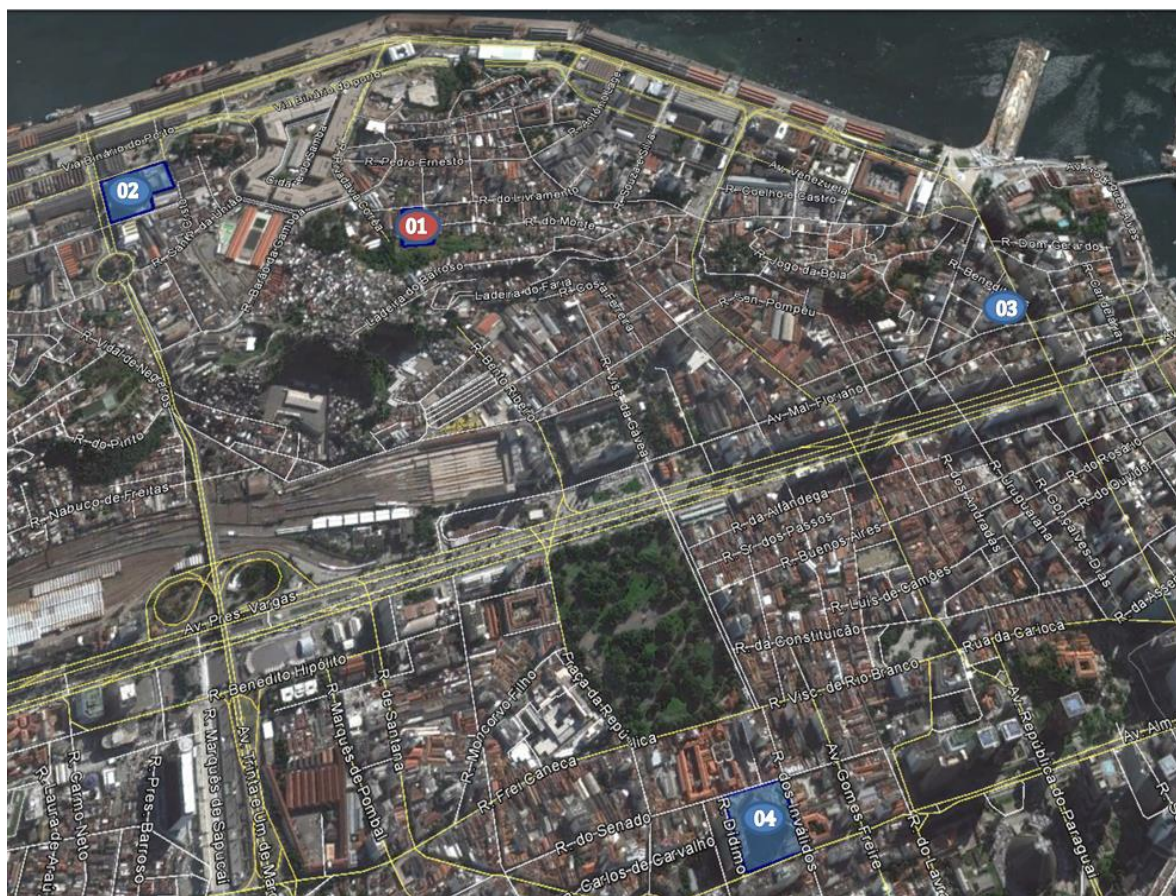
5.6. Valores de Venda

5.6.1. Elementos Comparativos

Os empreendimentos utilizados na avaliação para a realização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado na região do Porto e o edifício avaliado estão demarcados no mapa a seguir:

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



01 Livramento

03 Edifício Condomínio Mayrink Veiga

02 Porto Atlântico

04 Centro Empresarial Senado

Com o objetivo de caracterizar e comparar os empreendimentos concorrentes com o projeto avaliado, apresenta-se breve ficha com as principais informações de cada um deles:

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



	Centro Empresarial Senado - Torre A	Centro Empresarial Senado - Torre B	Edifício Condomínio Mayrink Veiga
Empreendimento:			
Endereço:	Rua dos Inválidos, 50 - Centro	Rua dos Inválidos, 50 - Centro	Rua Mayrink Veiga, 09 - Centro
Classificação Colliers:	A+	A+	B
Status	Pronto	Pronto	Pronto
Data de entrega:	01/01/2012	01/01/2012	01/01/1977
Área Transacionada	57.208	38.685	13.440
Área Média do Conjunto	1.200	1.200	480
Relação (m²/vaga)	60	51	Sem Vaga
Data da Transação	01/12/2015	01/12/2015	01/12/2015
Valor Fechado (R\$/m²)	R\$ 14.051,07	R\$ 14.051,07	R\$ 10.105,26



	Porto Atlântico - Torre Corporativa	Livramento
Empreendimento:		
Endereço:	Av. Professor Pereira Reis	Rua do Livramento
Classificação Colliers:	A+	A+
Status	Em construção	Projeto Retrofit
Data de entrega:	3º Trimestre de 2016	1949 - Retrofit: 2º Trimestre de 2017
Área Transacionada	n/a	20.791
Área Média do Conjunto	685	896
Relação (m²/vaga)	53	69
Data da Transação	Valor Pedido	Imóvel Avaliado
Valor Fechado (R\$/m²)	R\$ 15.374,16	Imóvel Avaliado

Levando-se em consideração características específicas de cada empreendimento, foi realizado o método Comparativo Direto de Dados de Mercado obtendo-se o valor final de R\$ 10.217,06 por m², conforme será descrito em detalhes no item 6 “Avaliação do Imóvel.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. Referências Normativas

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – 2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4. Empreendimentos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

A avaliação foi efetuada em consonância com a Resolução 472 de 31/10/2008 da CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

Foram respeitados dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo Royal Institute of Chartered Surveyors (“RICS”) e nas normas do International Valuation Standards Council (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – Scope of Work, 102 – Implementation e 103 – Reporting..

6.2. Valor de Venda

6.2.1. Metodologia

Para avaliação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, uma vez que tanto as características do imóvel como a disponibilidade de elementos comparativos permitiram a aplicação dessa, que é a recomendada pela Norma Brasileira de Avaliações (NBR 14.653, parte 1) para avaliações desta natureza.

6.2.2. Elementos Comparativos

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis similares disponíveis para venda.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor de locação contém 04 (quatro) elementos comparativos, descritos no Anexo 2 – Elementos Comparativos de Venda.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão, idade e estado de conservação e outras que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o Tratamento por Fatores para a determinação do valor unitário.

6.2.3. Tratamento por Fatores

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preço unitário pedido pelo elemento comparativo relativo a oferta foi abatido em 20%, para posterior consideração do dado nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local.

Os índices utilizados foram baseados na seguinte escala de valores:

I - Equipamentos Urbanos

Variáveis	Sim	Não
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Pavimentação		Distância ao Transporte Coletivo		Largura da Via	
Asfalto	17	Até 100m	15	Praças	5
Paralelepípedo	16	De 100 a 300m	10	Acima de 20m	5
Cascalho ou Pedra	8	De 300 a 500m	5	De 10 a 20m	3
Terra	5	Acima de 500m	0	Até 10m	1

II – Características da Região

Densidade de Ocupação	Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%	Classe Alta	1,50 a 2,00	Alto	1,00
	Classe Médio-Alta	1,25 a 1,50	Médio-Alto	0,95
De 70% a 40%	Classe Média	1,00 a 1,25	Médio	0,90
Abaixo de 40%	Classe Médio-Baixa	0,85 a 1,00	Médio-Baixo	0,85
	Classe Baixa	0,70 a 0,85	Baixo	0,80

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Equipamentos Urbanos multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo II – Características da Região.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F \text{ Transp} = 1 + (((IL_{AVA} - IL_{COMP}) / IL_{COMP})) \times pt)$$

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Onde:

F Transp : Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Fator Padrão Construtivo

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.



O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heideck

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção. Nas colunas utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente irá influir na parcela-construção, este fator será ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

FOCAVA: Fator de Depreciação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOCCOMP: Fator de Depreciação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Vagas de Garagem

Para se considerar a influência das vagas de garagem no valor dos imóveis de referência bem como dos avaliados, verificou-se, primeiramente, a relação entre área privativa e número de vagas de garagem de todos eles. Como todos os comparativos e avaliados ostentassem proporções semelhantes, entendeu-se que os valores das vagas já se encontravam suficientemente representados no valor unitário de cada um deles e, portanto, não foi adotado nenhum procedimento de ajuste de valor de vagas.



6.2.4. Situação Paradigma

A situação paradigma considerada, que possibilitou a homogeneização dos valores para as salas corporativas é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
• Área Privativa =	833,00 m²
• Índice de Local =	74,40
• Cota-Parte Terreno =	20%
• Cota-Parte Construção =	80%
• Padrão =	2,052
• Idade =	0 anos
• Vida Útil Referencial =	60 anos
• Estado de Conservação =	A
• Fator de Depreciação =	1,000

6.2.5. Valores Unitários Conjuntos

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, transposição, padrão construtivo, e depreciação, conforme Anexo 2 – Homogeneização de Valores, obteve-se o seguinte valor unitário básico:

$$\text{Valor Unitário Básico} = \text{R\$ } 10.217,06/\text{m}^2$$

6.2.6. Valores Unitários de vanda: Lojas e Vagas Extras

No mercado em geral o valor das lojas/café que se localizam dentro dos edifícios possuem um valor maior de venda do que aos conjuntos comerciais do mesmo edifício. Essa diferença gira entorno de 20%. Portanto, o valor das lojas, considerando o valor adotado dos conjuntos, é de R\$ 12.260,48 por m².

O valor de venda das vagas extras dos edifícios geralmente correspondem a 50% do valor por m² dos conjuntos. Portanto, o valor unitário arredondado de uma vaga de 12 m² é de R\$ 61.302,38.

6.3. Valores de Venda das Unidades Autônomas

Multiplicando-se o unitário de venda pela respectiva área privativa de cada unidade, foram obtidos os seguintes valores:

Andar	Tipo	Área Privativa (m²)		Valor Unitário (R\$/m²)		Valor de Venda (R\$)
Térreo	Loja 1	940,54	x	R\$ 12.260,48	=	R\$ 11.531.468,41
Térreo	Loja 2	148,36	x	R\$ 12.260,48	=	R\$ 1.818.964,27
1º	Tipo 1	833,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 8.512.550,89
1º	Tipo 2	952,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 9.728.381,46
2º	Tipo 1	833,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 8.512.550,89
2º	Tipo 2	952,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 9.728.381,46
3º	Tipo 1	833,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 8.512.550,89
3º	Tipo 2	952,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 9.728.381,46
4º	Tipo 1	833,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 8.512.550,89
4º	Tipo 2	952,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 9.728.381,46
5º	Tipo 1	833,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 8.512.550,89
5º	Tipo 2	952,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 9.728.381,46
6º	Tipo 1	833,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 8.512.550,89
6º	Tipo 2	952,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 9.728.381,46
7º	Tipo 1	833,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 8.512.550,89
7º	Tipo 2	952,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 9.728.381,46
8º	Tipo 1	833,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 8.512.550,89
8º	Tipo 2	952,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 9.728.381,46
9º	Tipo 1	833,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 8.512.550,89
9º	Tipo 2	952,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 9.728.381,46
10º	Tipo 1	833,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 8.512.550,89
10º	Tipo 2	952,17	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 9.728.381,46
11º	Cobertura - Tipo 1	870,61	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 8.895.077,75
11º	Cobertura - Tipo 2	978,29	x	R\$ 10.217,06	=	R\$ 9.995.251,16
	Vagas Extras	37 unidades	x	R\$ 61.302,38	=	R\$ 2.268.188,12
Total Empreendimento						R\$ 216.918.273,24

Valor geral de venda

R\$ 217.000.000,00

(Duzentos e dezessete milhões de reais)

(Fevereiro de 2016)

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 31 (trinta e um) páginas e 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 13 de Maio de 2016.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

CÓPIA DIGITAL

Paula Casarini, MRICS

CREA 5.060.339.429/D

Vice-President / CIVAS & São Paulo

CÓPIA DIGITAL

Daniel Jackel, MRICS

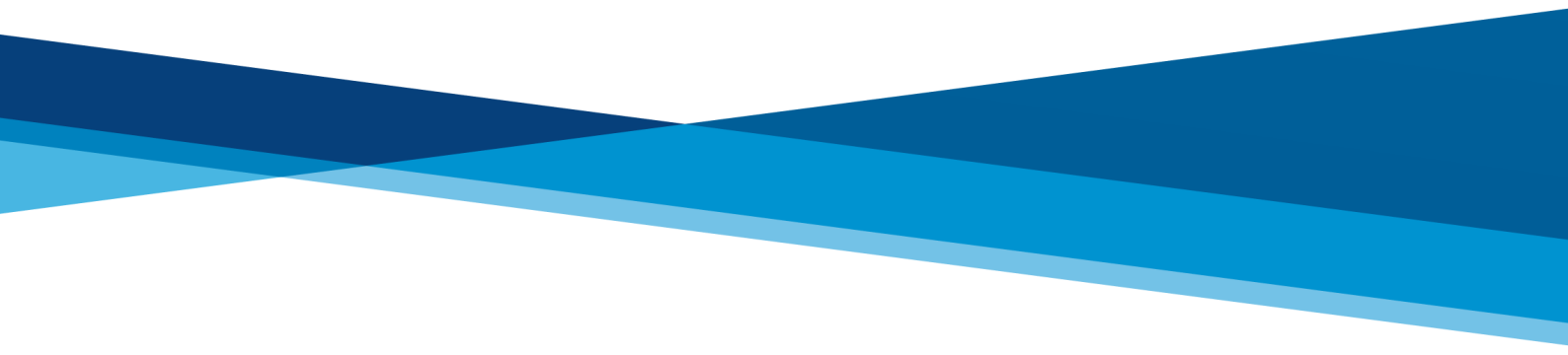
RG: 53.081.856-5

**Executive Manager / Valuation & Advisory
Services**

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.



ANEXOS



ANEXO I

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.



PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A data-base desse relatório é fevereiro de 2016, portanto os valores e considerações refletem as características do imóvel e a situação de mercado nesse momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis.

Conforme instruído pelo solicitante foi empregado o método comparativo direto de dados de mercado. Dado que o comportamento do mercado imobiliário é mais lento do que outros segmentos da economia, tal método, apesar da aplicação correta, pode divergir de outras metodologias aplicadas pelos participantes do mercado.

Além disso, este laudo de avaliação assume o empreendimento como se estivesse pronto. Na data da elaboração do laudo, o empreendimento avaliando encontrou-se em obras.

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de Fevereiro de 2016.

Esse trabalho foi baseado única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pela DRACHMA CAPITAL, considerando como verdadeiros, confiáveis e precisos, portanto a COLLIERS não aceitará a imputação de qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionado às informações fornecidas. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, ou outro tipo de verificação, acerca dos dados fornecidos pela DRACHMA CAPITAL.

Adicionalmente, a DRACHMA CAPITAL entende que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no Relatório.

As recomendações e/ou conclusões constantes do relatório são aplicáveis apenas para fatos e circunstâncias específicas a nós apresentadas pelo cliente e serão utilizados somente para o propósito aqui mencionado.

A COLLIERS não será responsável por atualizar ou suplementar qualquer informação contida no Relatório, salvo expressa solicitação da DRACHMA CAPITAL, e mediante pagamento de FEE adicional.

O relatório foi elaborado com base em dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de boa-fé.



O imóvel foi avaliado na suposição que esteja livre e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medidas do terreno e de construção, bem como, seu respectivos títulos estejam corretos e devidamente registrados no Registro de Imóveis.

A COLLIERS não assume responsabilidade sobre aspecto legal e técnico do imóvel ou a ele referente, ainda que fornecidos pelo cliente, excluindo-se as responsabilidades inerentes ao exercício de sua função para o escopo contratado.

A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros, por não integrarem o escopo dos serviços ora contratados.

A COLLIERS não efetuou medições de campo para realização deste relatório.

A COLLIERS não fez consulta junto aos órgãos públicos de âmbito municipal, estadual, federal, autarquias, entre outros, no que tange a situação legal e/ou fiscal do imóvel.

Os valores estão fixados em moeda nacional corrente, ou seja, Real (R\$) e são validos para a data base.

As informações financeiras projetadas utilizadas em nosso trabalho, baseados em circunstâncias correntes, e são tratadas como as condições mais prováveis de que se realizem. É possível que alguns eventos e circunstâncias não ocorram conforme o esperado. Portanto, os resultados atuais durante o período de projeção serão quase sempre diferentes daqueles evidenciados no futuro e tais diferenças podem vir a ser substanciais. Como nossa conclusão está baseada em projeções, nós não expressamos opinião sobre a possibilidade de ocorrências destas estimativas.

Na avaliação foi considerado um projeto hipotético de *Retofit* admitindo as informações fornecidas pelo contratante, incluindo, entre outros, o cronograma do empreendimento e a data de entrega das unidades. Ainda conforme informações enviadas pelo contratante, consideramos que a DRACMA CAPITAL não terá nenhuma responsabilidade ou participação na construção/reforma do empreendimento. A COLLIERS não faz julgamentos sobre as informações fornecidas pelo contratante e, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de boa-fé.

Todo o trabalho desenvolvido foi baseado na apresentação do projeto fornecida pelo consultante, não sendo fornecida à Colliers nenhum outro documento.



Deve ser salientado que parte da informação é prospectiva, assim ostenta incerteza inerente aos dados estimados. Os números realizados podem diferir, eventualmente, de forma significativa, a partir da informação utilizada na projeção.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.



ANEXO II

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.



1	Endereço:	Rua dos Inválidos, 50 - Centro	Fonte:	Siila
O/T: T	Município	Goiânia - GO	Preço Pedido (R\$):	16.861.284,00
V/L: V	Empreendimento:	Centro Empresarial Senado - Torre	Área Privativa (m²):	1.200,00
Mês:	Idade (anos):	5	Padrão:	2,52
Fevereiro	Estado de Conservação:	B	Fator de Depreciação:	0,970
Ano:	Número de Vagas:	0	Fator de elasticidade:	1,00
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	16.861.284,00	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 11.395,42 /m²

2	Endereço:	Rua dos Inválidos, 50 - Centro	Fonte:	Siila
O/T: T	Município	Goiânia - GO	Preço Pedido (R\$):	16.861.284,00
V/L: V	Empreendimento:	Centro Empresarial Senado - Torre	Área Privativa (m²):	1.200,00
Mês:	Idade (anos):	5	Padrão:	2,52
Fevereiro	Estado de Conservação:	B	Fator de Depreciação:	0,970
Ano:	Número de Vagas:	0	Fator de elasticidade:	1,00
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	16.861.284,00	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 11.395,42 /m²

3	Endereço:	Rua Mayrink Veiga, 09 - Centro	Fonte:	Siila
O/T: T	Município	Goiânia - GO	Preço Pedido (R\$):	4.850.524,80
V/L: V	Empreendimento:	Edifício Condomínio Mayrink Veiga	Área Privativa (m²):	480,00
Mês:	Idade (anos):	10	Padrão:	2,05
Fevereiro	Estado de Conservação:	B	Fator de Depreciação:	0,920
Ano:	Número de Vagas:	0	Fator de elasticidade:	1,00
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	4.850.524,80	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 10.095,15 /m²

4	Endereço:	Av. Professor Pereira Reis - Porto	Fonte:	Odebrecht
O/T: O	Município	Goiânia - GO	Preço Pedido (R\$):	10.531.300,00
V/L: V	Empreendimento:	Porto Atlântico - Torre Corporativa	Área Privativa (m²):	685,00
Mês:	Idade (anos):	1	Padrão:	3,61
Fevereiro	Estado de Conservação:	A	Fator de Depreciação:	0,990
Ano:	Número de Vagas:	0	Fator de elasticidade:	0,90
2016	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	8.425.040,00	Valor Unitário Homogeneizado:	R\$ 7.982,26 /m²

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.



ANEXO III

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.



Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários (q) constantes na tabela abaixo foram homogeneizados por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$q = \text{Valor Unitário} \times \text{Fator Final}$$

Elemento Comparativo	Valor Unitário (R\$/m²) descontado fator oferta	F Pd	F Dep	F Transp	Fator Final	q (R\$/m²)
1	14.051,07	0,8510	1,0250	0,9350	0,811	11.395,42
2	14.051,07	0,8510	1,0250	0,9350	0,811	11.395,42
3	10.105,26	1,0000	1,0700	0,9290	0,999	10.095,15
4	12.299,33	0,6550	1,0080	0,9860	0,649	7.982,26

Legenda: Unitário Vu: Valor Unitário, descontado o fator de fonte, em R\$/m²; F Pd: Fator Padrão; F Dep: Fator Depreciação; F Transp: Fator transposição; Fator Final = $\sum Fi - n + 1$ (onde n é o número de fatores utilizados); q: Valor Unitário Homogeneizado.

Nota: Os elementos de 1 a 3 não foram descontados pelo fator fonte, uma vez que os empreendimentos foram obtidos através do sistema Siila, que fornece os valores efetivamente transacionado.

Cálculo do Valor Unitário Básico

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma = R\$	40.868,25 / m²
Número de Elementos =	4
Valor Médio = R\$	10.217,06 / m²
Intervalo para Saneamento	
Limite Inferior = R\$	7.151,94 / m²
Limite Superior = R\$	13.282,18 / m²
Média Saneada	
Soma = R\$	40.868,25 / m²
Número de Elementos =	4
Valor Médio = R\$	10.217,06 / m²

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.



INTERVALO DE CONFIANÇA

TEORIA DAS PEQUENAS AMOSTRAS

Número de Amostras:	4
Número de Graus de Liberdade:	3
tc (tabelado):	1,638
Desvio Padrão =	1611,03
Limite Inferior = R\$	8.897,63 / m ²
Limite Superior = R\$	11.536,50 / m ²

CAMPO DE ARBÍTRIO

Elementos Efetivamente Utilizados

Limite Inferior = R\$	7.982,26 / m ²
Limite Superior = R\$	11.395,42 / m ²

Campo de Arbítrio

Limite Inferior = R\$	8.684,50 / m ²
Limite Superior = R\$	11.395,42 / m ²



ANEXO IV

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.



De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho de avaliação apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Tabela 1 - Graus de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores						
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		Adoção de situação paradigma X
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente	12		5		3 X
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00		0,40 a 2,50 *a X
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea						

PONTUAÇÃO

5

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

I

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I



Grau de Precisão:

Grau de Precisão	
Limite Inferior do IC	8897,63
Limite Superior do IC	11536,50
Amplitude	2.638,87
Amplitude/Média	26%

GP ≤ 30% GRAU III
 30% < GP ≤ 50% GRAU II
 GP > 50% GRAU I

Portanto, este laudo tem os graus de fundamentação e precisão demonstrados a seguir:

Grau de Fundamentação

Valor Determinado	Método	Grau de Fundamentação
Valor de Venda	Comparativo Direto	I

Grau de Precisão

Valor Determinado	Método	Grau de Precisão
Valor de Venda	Comparativo Direto	III

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 520 offices throughout more than 61 countries worldwide.

